

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



Número 16

21 de enero de 2015

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.

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

ADMINISTRACIÓN

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

AYUNTAMIENTO DE CAMUÑAS

Se informa que se ha aprobado definitivamente el expediente 011/11 PL. Plan de Ordenación Municipal de Camuñas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2014. De conformidad con lo previsto en el artículo 42.2 del TRLOTAU y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, se procede a la publicación del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas conforme al siguiente detalle:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMUÑAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito (OE).

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Camuñas. El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido, a pesar de que el planteamiento inicial del mismo es para doce años.

Artículo 2. Documentación del Plan de Ordenación Municipal.

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

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

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

En la documentación del Plan de Ordenación se utilizan las siguientes abreviaturas:

COACM: Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

CTE: Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
D: Decreto.

DL. 1/2010 TRLOTAU ó TR LOTAU: Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el texto refundido de la LOTAU.

ED: Estudio de Detalle.

EIA: Evaluación de Impacto Ambiental

JCCM: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PAU: Programa de Actuación Urbanizadora.

POM: Plan de Ordenación Municipal.



PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PP: Plan Parcial.

PU: Proyecto de Urbanización.

RP: Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha en todo lo que no contradiga al TR LOTAU.

RSR: Reglamento del Suelo Rústico aprobado por el Decreto 242/2004, que incorpora las modificaciones introducidas por el Decreto 177/2010, de 1 de julio.

RPE: Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978.

SG: Sistema General.

SL: Sistema Local.

SUB: Suelo Urbanizable.

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado.

UA: Unidad de Actuación

Artículo 3. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal.

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

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

2. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del P.O.M. la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menos transformación de los usos y actividades existentes. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.

Cuando existan contradicciones entre la Memoria Justificativa y las Normas Urbanísticas prevalecerá lo expuesto en las Normas Urbanísticas.

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

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

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

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

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

1. La aprobación del P.O.M. supondrá:

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

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones contrarias al P.O.M. y erigidas con anterioridad a éste.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La efectividad de sus determinaciones.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por expropiación.

f) La publicidad de su entero contenido.

Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal.

1. El P.O.M. entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo del acuerdo de aprobación definitiva, y de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU 1/2010.

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

Artículo 6. Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 40 del TR LOTAU, que establece los siguientes puntos:

1. *La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*

2. *En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, se entenderá que procede la revisión del planeamiento general cuando se pretenda su innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que*



supongan incremento de población respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en el Plan, calculado de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar, en los siguientes supuestos:

a) En municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

b) En municipios cuyo planeamiento general prevea una población total inferior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 30% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

c) Para los Planes y Proyectos de Singular Interés, cuando se dé la situación regulada en el número uno de este artículo, con independencia de que no se produzcan los incrementos de población previstos en las letras anteriores.

3. Los Planes se revisarán en los plazos que ellos establezcan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales o a los Proyectos de Singular Interés, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan de Ordenación Municipal, bien de otros concretos planes urbanísticos, conforme proceda según las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. El importe de los proyectos de revisión que traigan causa de lo previsto en el párrafo segundo del número anterior podrá ser subvencionado por la comunidad autónoma atendiendo a las circunstancias del municipio o municipios.

En el caso del presente POM, se establece un plazo de doce años desde su publicación para su revisión.

Artículo 7. Clasificación del suelo (OE).

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

Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 del TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del TRLOTAU 1/2010:

- Suelo urbano:
 - Consolidado.
 - No consolidado.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico:
 - Suelo Rústico de Reserva.
 - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección:
 - De Protección Ambiental, Natural, Paisajística, Cultural o de Entorno.
 - De Protección de Infraestructuras.

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

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

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

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

4. El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables, denominándose como Suelos Rústicos, de acuerdo al artículo 47 del TRLOTAU. Estos terrenos se clasificarán como rústicos no urbanizable de especial protección, de acuerdo con lo establecido en el punto 2.1:

2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.



A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

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

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

o como suelo de reserva en el sentido del punto 2.2 de dicho artículo 47 del TRLOTAU:

2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

Artículo 8. Zonas de ordenación urbanística (OE).

De acuerdo a las características del municipio de Camuñas y de las determinaciones del TRLOTAU se establecen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística.

ZOU 1. Suelo urbano consolidado residencial:

Se incluye dentro de esta ZOU la práctica totalidad del Suelo Urbano Consolidado, con un tejido homogéneo en cuanto a tipología, sistema de ordenación y uso predominante residencial. A continuación se cuantifica la superficie total de la misma así como la edificabilidad lícitamente realizada medida a partir del plano de información de alturas, con un mínimo de 1 m²c/m²s.

· Superficie Total de Cálculo (sin SSGG): 633.091,70 m²s

· Edificabilidad lícitamente realizada: 612.825,94 m²c

De los dos datos expresados surge un índice de edificabilidad bruta de 0,8632 m²c/m²s, cifra que queda por debajo de 1 m²c/m²s para dicha ZOU 1.

ZOU 2. Suelo urbano no consolidado industrial:

Se incluye dentro de esta ZOU una pequeña zona industrial situada al oeste del municipio de Camuñas. Corresponde a la UA 6.

· Superficie Total de Cálculo (sin SSGG): 23.698,63 m²s

ZOU 3. Suelo urbano no consolidado residencial:

Se incluyen en este tipo de suelo las manzanas y grandes parcelas de borde del casco, con frente a calles ya urbanizadas y con tratamiento de suelo urbano no consolidado. Se incorporan por lo tanto dentro de la ZOU 3 por tener las condiciones consideradas para el suelo urbano no consolidado. Comprende las unidades de actuación 1, 2, 3, 4 y 5.

· Superficie Total de Cálculo (sin SSGG): 53.675,15 m²s

ZOU 4. Suelo urbanizable residencial:

Comprende todo el suelo urbanizable que envuelve el casco urbano actual, es decir, los Sectores 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.

· Superficie Total de Cálculo (sin SSGG): 151.719,91 m²s

ZOU 5. Suelo urbanizable industrial:

Comprende todo el suelo urbanizable industrial previsto al oeste de la autovía CM-42, es decir, los Sectores 6, 7, 13 y 14.

· Superficie Total de Cálculo (sin SSGG): 108.284,62 m²s

Se inserta un cuadro resumen con los parámetros de las mismas:

ZOUS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE CÁLCULO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)
ZOU 1	RESIDENCIAL	633.091,70	612.825,94

ZOUS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZOU	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c/m ² s)	m ² c/Ha
ZOU 2	INDUSTRIAL	0,4991	0,80	-
ZOU 3	RESIDENCIAL	0,4074	0,46	Siempre < 10.000

ZOUS EN SUELO URBANIZABLE

ZOU	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c/m ² s)	m ² c/Ha
ZOU 4	RESIDENCIAL	0,4074	0,46	Siempre < 10.000
ZOU 5	INDUSTRIAL	0,5200	0,80	-



Se observa cómo no se superan los 10.000 m²/Ha en aquellas ZOUS en las que el uso global es el residencial.

Artículo 9. Deberes y derechos de la propiedad del suelo.

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

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

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

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

RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 10. Régimen de fuera de ordenación. Incumplimiento de la Normativa Urbanística (OD)

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

2. Con carácter general, en aquellos casos donde se proceda a la declaración de fuera de ordenación por incumplimiento de la legalidad urbanística y territorial serán de aplicación los Capítulos VI y VII del Título Séptimo del TRLOTAU.

3. Se establecen las siguientes sub-categorías:

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

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

Se establece como régimen de fuera de ordenación la manzana delimitada por la calle Tercia, cuesta de la Iglesia, calle Horno y plaza Vieja, que está afectada por PERI y por apertura de nuevos espacios urbanos. En concreto, las viviendas existentes en esta manzana con fachada a calle Tercia se considerarán con régimen de incompatibilidad completa con la ordenación vigente y se procederá a su compensación, por permuta o por indemnización, y posterior demolición.

Quedarán fuera de ordenación todas las edificaciones que actualmente tienen más edificabilidad que la contemplada en las Ordenanzas del Plan de Ordenación, sobre todo en lo que afecta a plantas bajas, se considerará Régimen de incompatibilidad parcial con la ordenación vigente.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 11. Planes Parciales.

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

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 del TRLOTAU, y las señaladas, en ausencia de reglamentación que desarrolle la anterior, en los artículos 53 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RPLOTAU) y que se desarrollarán en los documentos previstos en los artículos 58 y siguientes del mismo RPLOTAU. Los planes parciales modificatorios del Plan de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria que se establece en el apartado 8 del artículo 39 del TRLOTAU así como lo dictado por el Reglamento de la Actividad de Ejecución D 29/2011.

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

3. Como parte integrante de la normativa a seguir para garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas, se deberá tener en cuenta:

LEGISLACIÓN DE RANGO ESTATAL:

–Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

–Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

–Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

LEGISLACIÓN DE RANGO AUTONÓMICO CASTILLA-LA MANCHA:

–Ley 1/1194, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.

–Decreto 15/1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

**Artículo 12. Documentación de los Planes Parciales.**

1. La documentación de los Planes Especiales se define en los artículos 58-64 del RPLOTAU, y en el artículo 30 del TRLOTAU y contará, como mínimo, con la siguiente:

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

b) Planos de información.

c) Normas Urbanísticas

d) Catálogo de bienes y espacios protegidos en su caso.

e) Planos de Ordenación.

f) Evaluación económica y financieras en función de los agentes inversores, Planos de información y de ordenación.

2. Los Planes Parciales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en el artículo 31 del TRLOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma. La elaboración de los Planes Parciales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del TRLOTAU. Su tramitación se realizará conforme establece el artículo 38 del TRLOTAU.

Artículo 13. Planes Especiales.

1. Todos los Planes Especiales previstos desarrollarán el presente P.O.M. en función de lo marcado en el artículo 29 del TRLOTAU, y en lo que no se oponga a ésta, en lo establecido en el artículo 76 y siguientes del RPLOTAU.

2. Asimismo podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 14. Documentación de los Planes Especiales.

1. La documentación de los Planes Especiales se define en los artículos 84 y 90-96 del RPLOTAU, y en el artículo 30 y 35 del TRLOTAU y contará, como mínimo, con la siguiente:

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

b) Planos de información.

c) Normas Urbanísticas.

d) En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

e) Planos de Ordenación.

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

2. Los Planes Especiales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en el artículo 31 del TRLOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma. La elaboración de los Planes Especiales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del TRLOTAU. Su tramitación se realizará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 del TRLOTAU.

Artículo 15. Estudios de Detalle.

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

· Prever o reajustar las alineaciones y las rasantes.

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

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

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

4. Para la creación de nuevos viales, se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, en el que se señala que la pendiente longitudinal máxima de un itinerario peatonal accesible no superará el 6%. Del mismo modo las pendientes transversales de los



recorridos peatonales no superarán, bajo ningún concepto el 2%, límite fijado por el anexo 1 del Código de Accesibilidad. Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en la Orden VIV /561/2010 de 1 de febrero.

Artículo 16. Documentación de los Estudios de Detalle.

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

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

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

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

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

Artículo 17. Unidades de Actuación y Sectores (OE).

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

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

1. Las unidades de actuación y los sectores señalados se consideran los ámbitos mínimos para la redacción de los Planes Especiales, o de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización definidos en el P.O.M., debiendo asumir los costos del proceso de urbanización dentro de la unidad y ceder los terrenos correspondientes a que se refiere el artículo 69 o el artículo 68 del TRLOTAU para el suelo urbano o el suelo urbanizable, con independencia de las modificaciones o innovaciones que se produzcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. Estos podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 110 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010) y el artículo 76 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011).

3. La gestión de los Programas de Actuación Urbanizadora se realizará directa o indirectamente conforme establecen los artículos 116 a 125 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010) y los artículos 79 a 101 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011).

4. Para la creación de nuevos viales, se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, en el que se señala que la pendiente longitudinal máxima de un itinerario peatonal accesible no superará el 6%. Del mismo modo las pendientes transversales de los recorridos peatonales no superarán, bajo ningún concepto el 2%, límite fijado por el anexo 1 del Código de Accesibilidad. Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en la Orden VIV /561/2010, de 1 de Febrero.

Artículo 18. Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora.

La ejecución del planeamiento se podrá realizar indirectamente a través de Programas de Actuación Urbanizadora, tal y como se define en el artículo 117 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010), y de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 del mismo texto legal y con lo regulado en los artículos 74 y 75 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011), que detalla los objetivos de este documento:

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

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

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

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

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

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



e) *Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 3), del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.*

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

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

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

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

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

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

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

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

La propuesta de urbanización, así como la integración del ámbito con el resto de redes de infraestructuras, se incluirá en el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización que deberá acompañar el citado Programa. Éste deberá recoger un calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación, tal y como se establece en el apartado 3.c) del artículo 110 TRLOTAU y en la letra c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU, reflejándose asimismo en la proposición jurídico-económica. Tal aspecto se completa con las relaciones y compromisos que se adquieren entre el urbanizador y los propietarios, y el urbanizador y la Administración.

De acuerdo con el artículo 120.3 del TRLOTAU y el artículo 89 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU, se deberá presentar una proposición jurídico-económica y una propuesta de convenio con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU que establecen lo siguiente:

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

4.3. *Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:*

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

b) *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.*

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

A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

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

Artículo 19. Procedimiento de los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 120 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010) y los artículos 84 al 97 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011) establecen dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los P.A.U.



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

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

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

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

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

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con el artículo 111.3 "Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación urbanizadora.

**Artículo 20. El Urbanizador. Responsabilidad y garantías.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Con carácter general, la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en los siguientes supuestos:

a) Cuando así lo acuerden urbanizador y propietario mediante documento fehaciente que se incorporará al proyecto de reparcelación.

b) Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover en plazo sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.



c) Cuando así se determine justificadamente en el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente, en atención a las mejoras y beneficios que dicha modalidad de retribución vaya a conllevar para la actuación urbanizadora.

En este supuesto, el propietario que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Cuando, tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador, tanto si la retribución al urbanizador se realiza en metálico o en terrenos edificables, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Si, en todos los supuestos recogidos en los apartados anteriores, los propietarios formulan oposición justificada en informe técnico a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precise.

Artículo 21. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se deberán detallar en el documento de la proposición jurídico-económica, de acuerdo con el apartado 4.3 a) del artículo 110 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010), que establece la necesidad de comprender en dicha proposición "El desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador".

Tales relaciones se describen en el artículo 118 del TRLOTAU y en los artículos 106 al 108 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011 de 19-04-2011). En el artículo 118 del TRLOTAU se sientan las bases que deberán desarrollarse en la proposición jurídico-económica y que son las siguientes:

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

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

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

1ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador. su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio, las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

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

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

Hay que recordar en este apartado que la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad poblacional de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

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

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

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

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



- Tramitación administrativa, de acuerdo con los artículos 120 y 122 del TRLOTAU.
- Ejecución del P.A.U. por parte del urbanizador, según el artículo 125 del TRLOTAU.
- Deber de conservación, de acuerdo con el artículo 135.4 del TRLOTAU.
- Cesión de infraestructuras y suelos dotacionales, según el artículo 110.2 d) y e) de la TRLOTAU de 28 de diciembre de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 22. Cesión de la adjudicación.

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010) y con el artículo 99.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011 de 19-04-2011),

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

Asimismo, según establece el apartado 3 del artículo 117 del TRLOTAU

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

Artículo 23. Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. De acuerdo con el artículo 120 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010) y los artículos 84 al 97 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011), la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular, y a desarrollar por gestión indirecta, se establece según el siguiente proceso:

1. Cualquiera podrá solicitar de la persona titular de la Alcaldía que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

2. La persona titular de la Alcaldía podrá:

a) Elevar al pleno del Ayuntamiento propuesta motivada de desestimación de la solicitud. El pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.

b) Someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

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

3. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídicoeconómicas y la propuesta de convenio se presentarán en pliegos cerrados con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110.

4. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

En dichos edictos se identificará al promotor de la actuación y determinará gráfica y descriptivamente el ámbito de la actuación, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídicoeconómicas en competencia y alternativas técnicas. Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del edicto.

El promotor de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la acreditación del inicio del procedimiento ante la Administración competente, la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. La persona titular de la Alcaldía y la persona titular de la Secretaría de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar



inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico- económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

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

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

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

Los anteriores plazos, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliarán al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Las alternativas técnicas concurrentes tendrán en cuenta en su formulación los criterios y consideraciones que el órgano ambiental pudiera haber señalado respecto de la alternativa técnica inicial.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. El contenido de las plicas será objeto de información pública durante los veinte días siguientes al de su apertura. Vencido dicho plazo, los competidores podrán acordar la unión de sus proposiciones.

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

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

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

Artículo 24. La gestión directa de la Actuación Urbanizadora

1. Según el artículo 116 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010):

1. *Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.*

2. *La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.*

3. *Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección 3ª del Capítulo I del Título V del TRLOTAU, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratación del sector público, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.*

2. Según el artículo 117 del Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la LOTAU (Decreto 29/2011, de 19-04-2011):

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa, se ajustará a lo establecido en la Sección 4ª y en la Sección 5ª de este reglamento, salvo en lo que afecta a las garantías relativas al abono de las cuotas de urbanización, responsabilidad del urbanizador, régimen de contratación de obras y terminación del Programa, que se regirá por lo establecido en el Título V del TRLOTAU, el presente Reglamento y la legislación de contratos del Sector Público.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

SISTEMAS GENERALES

Artículo 25. Sistemas generales (OE).

El actual P.O.M. incorpora los sistemas generales que se exponen a continuación en virtud del artículo 19. Apartado 5 del Reglamento de Planeamiento y afectan tanto a unidades de actuación de suelo urbano como a sectores de suelo urbanizable.

En virtud al artículo 126 del TRLOTAU, el suelo destinado a los Sistemas Generales se obtendrá de acuerdo a las siguientes modalidades:

a) Cuando se trata de Sistemas Generales incluidos o adscritos a los diferentes sectores y unidades, la obtención del suelo se realizará mediante cesión gratuita a cada área de reparto y por los procedimientos previstos en la legislación o, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.



b) En los casos adscritos a la Administración, el suelo se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. Los costes se adscribirán a la Administración Municipal, a cargo de los presupuestos municipales, sin perjuicio de la obtención de vías de financiación paralelas.

c) La ocupación y expropiación de terrenos, en su caso, se realizará conforme al artículo 127 de la TRLATAU. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará de acuerdo al artículo 128 de la TRLATAU.

El modo de la ejecución de los sistemas generales es diferente según estén adscritos o no a los distintos desarrollos.

En el caso de los Sistemas Generales obtenidos por expropiación y no adscritos a ningún nuevo desarrollo, la administración actuante asumirá los costes de ejecución.

En el caso de Sistemas Generales adscritos a nuevos desarrollos, los costes de ejecución se añadirán a los de urbanización.

En el caso de la nueva EDAR, se procederá a una expropiación inicial de los terrenos, aunque posteriormente se repercutirá proporcionalmente a los nuevos desarrollos. En este caso el coste de ejecución se financiará con cargo a la factura del agua.

Sistema General de Espacios Libres:

Los sistemas generales de espacios libres se calculan a razón de 7,5 m²/100 m² de uso residencial. Teniendo en cuenta que con la nueva ordenanza en casco urbano consolidado y según el estudio de densidad poblacional, anexo a este POM, se considera que habrá 428.978,16 m² de uso residencial en SUC, que se corresponden con 32.173,36 m² de SGEL, aunque se reservan para tal uso 32.324,58 m².

a) Sistemas Generales de Espacios Libres en SUC ya ejecutados:

SGEL	SUPERFICIE (m ²)
SGEL-1	3.337,95 m ²
TOTAL	3.337,95 m ²

Estos Sistemas Generales se sitúan en suelo de titularidad pública municipal, cuyos terrenos ya han sido obtenidos en la actualidad.

b) Sistemas Generales de Espacios Libres a ejecutar:

SGEL	SUPERFICIE (m ²)	FORMA DE OBTENCIÓN	
		TITULARIDAD MUNICIPAL	POR EXPROPIACIÓN
SGEL-2	22.036,30	22.036,30	---
SGEL-3	3.596,14	342,91	3.253,23
SGEL-4	3.354,19	1.107,94	2.246,25
TOTAL	28.986,63	23.487,15	5.499,48

c) Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos a SUNC y SUB:

Con respecto a los nuevos desarrollos, se considera que de la superficie potencialmente edificable, el 80% estará destinado a uso residencial y en base a este dato se calcula el correspondiente sistema general.

Los sistemas generales de espacios libres se contemplan en el interior de las unidades de actuación y en los sectores, salvo las UA-1, UA-2, UA-4 y UA-5, en las que será exterior.

UA / SECTOR	SUPERFICIE SGEL ADSCRITO A CADA UA / SECTOR (m ²)
UA-1	206,20
UA-2	138,47
UA-3	381,68
UA-4	292,21
UA-5	462,88
UA-6	0
S-1	303,83
S-2	366,39
S-3	380,33
S-4	557,27
S-5	525,83
S-6	0
S-7	0
S-8	308,72
S-9	252,93
S-10	489,99
S-11	521,54
S-12	480,64
S-13	0
S-14	0
TOTAL	5.668,91



De los cuadros expuestos en el presente apartado se plantea una superficie total de SGEL, tanto existentes como de nueva ejecución, de 37.993,49 m², ligeramente superior a los 37.842,27 necesarios.

A la hora de desarrollar ámbitos con sistemas generales adscritos, se actuará mediante el siguiente procedimiento:

El primer ámbito en desarrollarse ejecutará y costeará la totalidad del sistema general adscrito. Para ello, aportará proyecto específico anexo a la alternativa técnica donde se exprese con claridad la proporción asignada a cada ámbito implicado. Dicho proyecto quedará registrado en el Ayuntamiento, que será el encargado de garantizar la repercusión de los gastos asumibles por el resto de ámbitos.

Sistema General de Dotaciones-Equipamientos:

Estos Sistemas Generales se sitúan, en parte, en suelo urbano consolidado de titularidad pública municipal, y en parte, en suelo rústico de reserva.

Actualmente se dispone de los siguientes Sistemas Generales:

SG-DE EXISTENTES

SG-DE EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
SG-D-CU-DE (COMPLEJO DEPORTIVO)	14.635,35
SG-D-CU-DE (POLIDEPORTIVO CUBIERTO)	2.637,35
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	
SG-DEDU (GRUPO ESCOLAR)	6.119,28
EQUIPAMIENTO CULTURAL	
SG-D-CU-DE (CASA DE LA CULTURA)	433,35
SG-D-CU-DE (CENTRO CULTURAL)	766,32
SG-D-CU-DE (IGLESIA DE LA ASUNCIÓN)	664,01
SG-D-CU-DE (ERMITA DE LA VERACRUZ)	269,27
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	
SG-DSA (CONSULTORIO MÉDICO)	369,06
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	
SG-DAI (AYUNTAMIENTO)	266,97
EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL	
SG-DE (CENTRO SOCIAL POLIVALENTE)	635,63
SG-DE (VIVIENDA TUTELADA MAYORES)	1.911,36
SG-DE (ALMACÉN DE TRIGO)	385,01
SG-DE (CEMENTERIO MUNICIPAL)	9.748,31
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
SG-DEIS (DEPÓSITOS DE AGUA)	1.330,36
SG-DEIS (EDAR)	36.398,79
TOTAL SG-DE EXISTENTES	76.570,42

Se plantea un Sistema General de Dotaciones-Equipamientos de nueva ejecución: la ampliación de la EDAR con el fin de complementar la existente y garantizar las demandas de los nuevos desarrollos que se plantean.

SG-DE A OBTENER

EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
SG-DEIS (AMPLIACIÓN EDAR)	2.947,21
TOTAL SG-DE A OBTENER	2.947,21

Los costes correspondientes a la obtención del suelo para llevar a cabo la ampliación de la EDAR se adscribirán proporcionalmente a los nuevos desarrollos de suelo urbanizable. Dichos costes han sido estimados en 6.000,00 euros.

Artículo 26. Régimen de los sistemas generales (OE).

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:
 - a) Mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos en la Legislación vigente cuando estén incluidos o adscritos a unidades de actuación o sectores.
 - b) En los restantes casos se realizará por expropiación u ocupación directa
2. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento.
3. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 128 del TRLOTAU.



Artículo 27. Áreas de reparto. Coeficientes de ponderación. (OE)

En aplicación del artículo 70 del TRLOTAU se exponen y describen en el presente artículo las áreas de reparto establecidas en el Plan de Ordenación Municipal de Camuñas.

Conforme al artículo 72 del TRLOTAU y para compensar los distintos rendimientos urbanísticos que podría dar lugar la presencia de usos pormenorizados diferentes dentro de un sector o unidad de actuación, se han fijado los siguientes coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto a partir de los aprovechamientos objetivos determinados para los usos mayoritarios establecidos.

Los coeficientes de ponderación por uso son los siguientes:

- Uso Residencial Libre: 1,00
- Uso Residencial VPO: 0,75
- Uso industrial: 0,65
- Usos Compatibles (Terciario, Dotacional): 0,85

Se han planteado áreas de reparto autónomas para cada unidad de actuación y sector, a los que se adscriben fuera de ellos los SGEL a ejecutar establecidos en el presente POM.

En el siguiente cuadro se incluyen los parámetros de las áreas de reparto en SUNC para las unidades de actuación de uso global residencial (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 y UA-5) e industrial (UA-6):

ÁREA DE REPARTO EN SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL	UNIDAD DE ACTUACIÓN INCLUIDA			SGEL EXTERNOS ADSCRITOS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²)	APROVECH TIPO (ua/m²)
	UA	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	SUP. SGEL DENTRO DE LA UA (m²)	SGEL SG-I	SUPERFICIE SGEL (m²)		
AR-UA-1	UA-1	7.470,84	0	SGEL-UA1	206,20	7.677,04	0,4074
AR-UA-2	UA-2	5.017,13	0	SGEL-UA2	138,47	5.155,60	0,4074
AR-UA-3	UA-3	13.828,95	381,68	SGEL-UA3	0	14.210,63	0,4074
AR-UA-4	UA-4	10.587,19	0	SGEL-UA4	292,21	10.879,40	0,4074
AR-UA-5	UA-5	16.771,04	0	SGEL-UA5	462,88	17.233,92	0,4074
TOTAL		53.675,15	381,68	TOTAL	1.099,76	55.156,59	0,4074

ÁREA DE REPARTO EN SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL	UNIDAD DE ACTUACIÓN INCLUIDA			SG-I EXTERNOS ADSCRITOS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²)	APROVECH TIPO (ua/m²)
	UA	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	SUP. SG-I DENTRO DE LA UA (m²)	SG-I	SUPERFICIE SG-I (m²)		
AR-UA-6	UA-6	23.698,63	992,66	SG-I	0	24.691,29	0,4991
TOTAL		23.698,63	992,66	TOTAL	0	24.691,29	0,4991

En el siguiente cuadro se incluyen los parámetros de las áreas de reparto en SUB para los sectores de uso global residencial (S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12) e industrial (S-6, S-7, S-13 Y S-14).

ÁREA DE REPARTO EN SUB USO GLOBAL RESIDENCIAL	SECTOR INCLUIDO			SGEL ADSCRITOS EXTERNOS AL SECTOR		SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²)	APROVECH TIPO (ua/m²)
	S	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	SUP. SGEL DENTRO DEL SECTOR (m²)	SGEL	SUPERFICIE SGEL (m²)		
AR-S-1	S-1	11.008,42	303,83	---	0	11.312,25	0,4074
AR-S-2	S-2	13.274,88	366,39	---	0	13.641,27	0,4074
AR-S-3	S-3	13.780,10	380,33	---	0	14.160,43	0,4074
AR-S-4	S-4	20.190,84	557,27	---	0	20.748,11	0,4074
AR-S-5	S-5	19.051,84	525,83	---	0	19.577,67	0,4074
AR-S-8	S-8	11.185,51	308,72	---	0	11.494,23	0,4074
AR-S-9	S-9	9.164,10	252,93	---	0	9.417,03	0,4074
AR-S-10	S-10	17.753,35	489,99	---	0	18.243,34	0,4074
AR-S-11	S-11	18.896,20	521,54	---	0	19.417,74	0,4074
AR-S-12	S-12	17.414,67	480,64	---	0	17.895,31	0,4074
TOTAL	-	151.719,91	4.187,47	---	0	155.907,38	0,4074

ÁREA DE REPARTO EN SUB USO GLOBAL INDUSTRIAL	SECTOR INCLUIDO			SGEL ADSCRITOS EXTERNOS AL SECTOR		SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²)	APROVECH TIPO (ua/m²)
	S	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	SUP. SGEL DENTRO DEL SECTOR (m²)	SGEL	SUPERFICIE SGEL (m²)		
AR-S-6	S-6	28.197,68	0	---	0	28.197,68	0,5200
AR-S-7	S-7	27.864,73	0	---	0	27.864,73	0,5200
AR-S-13	S-13	26.625,45	0	---	0	26.625,45	0,5200
AR-S-14	S-14	25.596,76	0	---	0	25.596,76	0,5200
TOTAL	-	108.284,62	0	---	0	108.284,62	0,5200

**DOMINIO PÚBLICO****Artículo 28. Normas de protección de las vías y los cauces (OE).**

1. El término municipal está surcado por dos autovías (A-4 y CM-42) y una carretera de ámbito regional (CM-4133) y otra carretera de ámbito provincial (TO-3182):

En el tramo de la carretera CM-4133 que discurre en suelo urbano se establecen las alineaciones de los solares edificables, toda vez que nos encontramos en un suelo clasificado como urbano, y se reservan zonas libres de protección en varios espacios.

En el resto del ámbito de estas carreteras, y fuera del suelo urbano, se tendrán en cuenta las protecciones que establece la vigente Ley 9/90 de Carreteras de Castilla-La Mancha:

–Autovías A-4 y CM-42:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura.

La zona de servidumbre de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros.

–Carreteras CM-4133 y TO-3182.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura.

La zona de servidumbre de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros de anchura.

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

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

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

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

3. Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica (Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha). La vía pecuaria existente en el municipio y que se ha descrito en la memoria del P.O.M., es la siguiente:

–Colada de Puerto Lápice a Consuegra”, con un ancho oficial de 10 metros y una zona de protección de 5 metros a cada lado de la misma.

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

Se considerará Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental la franja de terrenos comprendida en la zona de policía de 100 m excepto en zonas clasificadas como suelo urbano. En ella no podrá llevarse a cabo ningún uso ni actividad que incumpla el régimen de protección que se recoge en la vigente Ley de Aguas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y adjuntar el correspondiente Estudio hidrológico. Este organismo establecerá el ancho mínimo de la banda de protección de zona verde. En ningún caso dicha banda de protección podrá ser inferior a 12 m). En ella no podrá llevarse a cabo ningún uso ni actividad que incumpla el régimen de protección que se recoge en la vigente Ley de Aguas.

Las áreas del casco urbano incluidas dentro de la zona de policía preservarán la clasificación de suelo urbano pero no quedarán exentas de condicionar sus usos y actividades a la vigente Ley de Aguas.

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

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

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



Los cauces detectados en el término municipal de Camuñas son los siguientes:

- Río Amarguillo.
- Arroyo Valdespino.
- Arroyo de las Terradas.
- Arroyo de Valdehierro.
- Arroyo de Jumelo.
- Arroyo de las Tabernillas.
- Arroyo del Ciego.
- Arroyo de la Cornicabra.
- Arroyo de Valdezarza.
- Barranco del Aragonés.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 29. Clasificación de usos (OD).

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han considerado los siguientes usos:

1. Uso Residencial:
 - 1.1. Residencial Unifamiliar.
 - 1.2. Residencial Plurifamiliar.
2. Uso Terciario:
 - 2.1. Comercial.
 - 2.2. Oficinas.
 - 2.3. Hotelero.
3. Uso Industrial:
 - 3.1. Artesanía.
 - 3.2. Industrial productivo.
 - 3.3. Almacén.
4. Uso dotacional:
 - 4.1. Dotacional de Comunicaciones.
 - 4.2. Zonas Verdes.
 - 4.3. Infraestructuras y servicios.
 - 4.4. Religioso.
 - 4.5. Cívico, cultural y Administrativo.
 - 4.6. Docente.
 - 4.7. Asistencial.
 - 4.8. Deportivo y de Espectáculos Públicos.
 - 4.9. Uso Público Residencial.
5. Utilidad Pública o Interés Social.

1. En las Ordenanzas de suelo descritas en este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos permitidos. Asimismo se especifican también los usos prohibidos. Todos aquellos usos que no estuviesen contemplados serán motivo de estudio particular por parte del Ayuntamiento para decidir su inclusión en uno o en otro.

2. Se garantizará el abastecimiento de agua previo al inicio del desarrollo de todos y cada uno de estos usos permitidos. Asimismo, la construcción de las redes de abastecimiento de agua se realizará de acuerdo al Plan de Etapas establecido para el desarrollo de las unidades y sectores correspondientes.

USO RESIDENCIAL

Artículo 30. Definición del uso residencial (OD).

Será el destinado a residencia familiar, pudiendo tener dos aspectos:

–Vivienda unifamiliar, que deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que otras viviendas, estará situada en parcela independiente pudiendo estar el edificio aislado, pareado o adosado.

–Vivienda plurifamiliar, que contará con un acceso común desde la vía pública para varias viviendas. La existencia de edificios independientes en una misma parcela se considera también vivienda colectiva. Se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones. En el caso de viviendas unifamiliares adosadas agrupadas (división horizontal tumbada), el número máximo de éstas será igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

–Residencial Comunitario, se establece en edificios desinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Artículo 31. Condiciones del uso residencial (OD).

1. No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos.



2. Toda vivienda deberá ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella en la que una de las piezas habitables (zona de estar-comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio o patio abierto con un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

3. Toda vivienda nueva o de segunda o posterior ocupación deberá contar con el programa mínimo definido en el artículo 106 de estas Normas Urbanísticas.

Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

–Instalación eléctrica de uso doméstico.

–Suministro de agua corriente.

–Evacuación de aguas residuales.

4. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en su caso a la normativa de viviendas de protección oficial. Quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del caso urbano delimitado.

5. Será de aplicación la Legislación actual en materia de Accesibilidad y Eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

6. Se cumplirá con lo establecido en el RPLTAU en cuanto a la reserva de plazas de estacionamiento.

Artículo 32. Licencia de primera ocupación (OD)

El Ayuntamiento exigirá la licencia de primera ocupación con carácter previo a la utilización de cualquier vivienda. Para ello será necesario comprobar que se han cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, pudiendo exigir la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado, pudiendo denegar (en caso contrario o de incumplimiento) la ocupación de la vivienda, debiéndose modificar en tal caso la obra realizada. Será necesaria la presentación del Boletín de Instalación de Telecomunicaciones y el Protocolo de pruebas asociado, así como la Certificación Final de Obra en los casos en que sea exigible, sellados por el Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en edificios de vivienda colectiva que sean exigibles por la legislación vigente.

Asimismo se deberá efectuar el alta fiscal del nuevo inmueble con anterioridad a la presente licencia.

Tal aspecto lo podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telefonía se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de ocupación.

USO TERCIARIO

Artículo 33. Definición del uso comercial (OD).

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en toda la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE):

- Alimentación.
- Vestidos y calzados.
- Mobiliario, maquinaria.
- Perfumería, droguería, farmacia...
- Papel, áreas gráficas, estanco.
- Varios.
- Bares, restaurantes, cafeterías.

Artículo 34. Condiciones de los locales comerciales (OD).

1. Se podrá instalar el uso comercial en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial

2. La luz y la ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire.

3. Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

4. Los locales comerciales en pasajes de planta baja deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

5. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Artículo 35. Definición del uso de oficinas (OD).

Será el dedicado a actividades administrativas o profesionales de carácter privado, de persona natural o jurídica.

**Artículo 36. Condiciones de las oficinas (OD).**

Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Artículo 37. Definición del uso hotelero (OD).

Son los edificios destinados al uso residencial con carácter público para alojamiento temporal de las personas.

Artículo 38. Condiciones del uso hotelero (OD).

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico. Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por el Ministerio correspondiente, así como las disposiciones marcadas por la Consejería de Industria y Turismo.

2. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

USO INDUSTRIAL**Artículo 39. Definición del uso de artesanía (OD).**

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la transformación de materia prima en producto elaborado y su posterior venta en el mismo local.

Artículo 40. Condiciones de los locales para uso de artesanía o talleres artesanos (OD).

1. Se podrán instalar en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

3. Deberá tener ventilación natural o forzada según CTE-DB-HS, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

4. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Artículo 41. Definición del uso industrial productivo (OD).

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Artículo 42. Condiciones de las instalaciones industriales (OD).

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de 100 w por cada 100 m² de local, con un máximo de 40 kw por nave, y una sonoridad inferior a sesenta (60) decibelios.

2. Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.

3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

4. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Se deberá reservar un servicio higiénico y un vestuario accesible que ha de contar toda área de trabajo que cuente con 6 o más trabajadores, según lo indicado en el artículo 28 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

5. Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar sustancias contaminantes nocivas, insalubres o peligrosas. En caso contrario se exigirá una depuración primaria y secundaria.

6. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.

7. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.



8. Las industrias que necesiten más de doscientas cincuenta (250) metros cuadrados de construcción y más de cinco (5) C.V. de potencia instalada no podrán ocupar zonas residenciales, no pudiendo ser compatibles con vivienda. En las industrias compatibles con vivienda el nivel sonoro máximo se considerará de sesenta (60) decibelios en horario diurno y cincuenta (50) decibelios en horario nocturno.

9. Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414/1961, de noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha 4/2007, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (9/1999).

10. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Artículo 43. Definición del uso de almacén (OD).

Se incluyen los almacenes que no tienen servicio de venta directa al público, o que efectúen operaciones secundarias que transformen los productos almacenados. Se excluyen los almacenes anejos a comerciales que se encontrarán dentro de aquél uso.

Artículo 44. Condiciones de los almacenes (OD).

1. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente.
2. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.
3. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

USO DOTACIONAL

Artículo 45. Definición del uso dotacional de comunicaciones (OD).

Aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Artículo 46. Condiciones de los dotacionales de comunicaciones (OD).

En el caso de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas Normas Urbanísticas. Será de aplicación la Legislación actual en materia de Accesibilidad y Eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el Real Decreto Legislativo 1/2013 del texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado a continuación:

–En el caso de suelo urbano consolidado:

1. En el uso residencial unifamiliar se establece la obligatoriedad de contar como mínimo con una (1) plaza de estacionamiento privada.
2. En el caso de uso residencial plurifamiliar de menos de cinco viviendas podrán quedar exentos de la necesidad de establecer plazas de estacionamiento privadas, salvo que las condiciones del solar permitan ampliamente su ubicación sin necesidad de acudir a soluciones constructivas complejas. El criterio lo fijarán los servicios técnicos municipales.
3. En el caso de uso residencial plurifamiliar de cinco viviendas o más, deberán contar como mínimo con una (1) plaza de estacionamiento privado por vivienda.

–En el caso de suelo urbano no consolidado:

4. Se aplicarán los estándares recogidos en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, es decir:

USO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICAS
RESIDENCIAL	1 ud/200 m ² potencialmente edificables	1 ud/200 m ² potencialmente edificables
TERCIARIO, INDUSTRIAL O DOTACIONAL	1 ud/200 m ² potencialmente edificables	1 ud/400 m ² potencialmente edificables

–En el caso de suelo urbanizable:

5. Se aplicarán los estándares recogidos en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, es decir:

USO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICAS
RESIDENCIAL (≥120 m ² útiles)	1,5 udd/100 m ² potencialmente edificables	1,5 udd/200 m ² potencialmente edificables
RESIDENCIAL (<120 m ² útiles)	1 ud/100 m ² potencialmente edificables	1 ud/200 m ² potencialmente edificables
TERCIARIO, INDUSTRIAL O DOTACIONAL	1 udd/200 m ² potencialmente edificables	1 udd/400 m ² potencialmente edificables



En todos los casos se cumplirán las siguientes condiciones:

6. Las plazas podrán ubicarse en planta baja, semisótano o sótano.
7. Los aparcamientos hasta mil (1.000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.
8. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 18%, reduciéndose al 14% en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias. En viviendas unifamiliares se permitirá que la pendiente máxima de la rampa alcance el 20%; el 16% en tramos curvos.
9. Los pasos interiores serán de 4,50 metros de anchura mínima cuando den acceso a estacionamientos en batería y de 3,00 m de anchura mínima cuando den acceso a estacionamientos en línea o vías de exclusivamente de circulación.
10. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20x4,50 m, que será de 2,20x5,00 y 1,50 m de aproximación para plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros. Las anchuras citadas se entenderán dimensionadas libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura en el diez por ciento (10%), como máximo, de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros. En el caso de estar delimitada por ambos lados, tendrá un ancho mínimo de 3,00 m.
11. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de comunicación entre sectores de incendio, de independencia con puertas cortafuegos.
12. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada de acuerdo a las determinaciones del CTE DB-SI y CTE DB-HS.
13. Cualquier garaje deberá cumplir el anexo específico de la Norma básica de la Edificación de Protección Contra incendios vigente en la actualidad CTE DB-SI.
14. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.
15. Se deberá cumplir la CTE DB-SI, en especial en lo que se refiere a evacuación y compartimentación.

Artículo 47. Definición del uso dotacional de zonas verdes (OD).

Se incluyen como tales los espacios libres y jardines de titularidad pública y privada, según establezca el planeamiento.

Artículo 48. Condiciones de las zonas verdes (OD).

Se clasifican las siguientes categorías:

- Áreas de juego (AJ): Las que teniendo una superficie mínima de 200 m², permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- Jardines (J): Las que teniendo una superficie mínima de 1.000 m², permitan inscribir en ellas un círculo de 30 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- Parques (P): Las que teniendo una superficie mínima de 15.000 m², permitan inscribir en ellas un círculo de 100 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Artículo 49. Definición del uso dotacional de equipamientos de infraestructuras y servicios (OD).

Instalaciones relacionadas con el ciclo del agua (depuradoras, depósitos de agua, etc), instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Artículo 50. Condiciones de los equipamientos de infraestructuras y servicios (OD).

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial relacionada con los diferentes usos relativos a infraestructuras y servicios.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

**Artículo 51. Definición del uso dotacional de equipamiento de uso educativo (OD).**

Se incluyen los que comprenden las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Artículo 52. Condiciones de los equipamientos de uso educativo (OD).

Se cumplirá la normativa específica del presente uso.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI. Podrán estar unidas al uso residencial con carácter complementario.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Artículo 53. Definición del uso dotacional de equipamiento Cultural Deportivo. (OD)

Se incluye como tales las actividades destinadas a la formación intelectual, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Artículo 54. Condiciones del uso Cultural Deportivo. (OD)

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI. Podrán estar unidos a otros usos complementarios.

Cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Artículo 55. Definición del uso dotacional de equipamiento Administrativo-Institucional (OD).

Corresponde a las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluyen en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Artículo 56. Condiciones del uso Administrativo Institucional. (OD)

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Artículo 57. Definición del uso dotacional de equipamiento Sanitario Asistencial (OD)

Corresponde al uso destinada a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residenciad de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Artículo 58. Condiciones de los locales del uso Sanitario Asistencial (OD).

En los edificios que exista el caso residencial se permitirá el acceso común hasta una superficie de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados destinados a uso asistencial-sanitario.

Cumplirán las condiciones que fije el Ministerio correspondiente, así como el CTE, en sus secciones DB-SI y DB-SUA, y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Artículo 59. Definición del equipamiento de uso Público Residencial (OD).

Aquel uso destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.

**Artículo 60. Condiciones del uso Público Residencial (OD).**

1. No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos.
2. Toda vivienda deberá ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella que una de las piezas habitables (zona de estar-comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio cerrado o patio abierto con un ancho mínimo de cuatro (4) metros.
3. Toda vivienda nueva o de segunda o posterior ocupación deberá contar con el programa mínimo definido en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.
Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:
 - Instalación eléctrica de uso doméstico.
 - Suministro de agua corriente.
 - Evacuación de aguas residuales.
4. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en su caso a la normativa de viviendas de protección oficial. Quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del caso urbano delimitado.
5. Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel estatal como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.
6. Se cumplirá con lo establecido en el RPLOTAU en cuanto a la reserva de plazas de estacionamiento.

UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL**Artículo 61. Definición de edificaciones e infraestructuras de utilidad pública o interés social (OD)**

Se considerarán edificaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social todas aquellas que por su condición y características permitan, mediante el procedimiento correspondiente, alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general de las administraciones actuantes.

Se entenderá, por tanto, que en ese momento se ha alcanzado una definición acordada del interés público.

Será de aplicación la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En aplicación de dicha legislación, se deberán tener presentes las determinaciones que en ella se establecen, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**DEFINICIONES****Artículo 62. Solar (OE)**

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.3, del TRLOTAU.
2. En las zonas de nueva urbanización, para que un terreno urbano tenga la condición de solar, se deberá contar con las siguientes características:
 - Suministro de agua potable.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con capacidad suficiente de servicio.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Alumbrado público.
 - Vía de acceso al frente de parcela con pavimento y encintado de aceras.
 - Acceso peatonal.

Artículo 63. Alineaciones (OD).

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

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

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

Construcción fuera de ordenación son aquellas edificaciones o usos declarados como tales que resultan incompatibles con el planeamiento o la ordenación propuesta en el presente P.O.M. se corresponde con lo dictado en el artículo 10 de estas Normas.

Artículo 65. Parcela mínima (OD).

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

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

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

Artículo 67. Retranqueos y fondo edificable (OD).

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

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

Artículo 68. Rasante (OD).

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

Artículo 69. Altura de edificación (OD).

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

Artículo 70. Altura de pisos (OD).

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

Artículo 71. Patios (OD).

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

Artículo 72. Pieza habitable (OD).

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

Artículo 73. Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota con respecto la cota del terreno o rasante no cumple las prescripciones para poder considerarse como planta semisótano.

Artículo 74. Sótano y semisótano (OD)

Se considerarán sótano las plantas en las que la cota inferior del forjado de techo o elemento constructivo equivalente se encuentre íntegramente por debajo de las rasantes exteriores del edificio en todas sus fachadas. A estos efectos, se considerarán fachadas exteriores todas las del edificio, excepto las que delimiten patios cerrados. En fachadas no alineadas a vial o espacio público, se considerará como rasante exterior la del terreno en contacto con la edificación.

Se considerarán semisótano las plantas en las que la cota de acabado del solado, o elemento constructivo equivalente se encuentre por debajo de las rasantes exteriores del edificio en algún punto de la fachada exterior, siempre que la diferencia máxima entre la cota inferior del forjado de techo o elemento constructivo equivalente y la rasante exterior sea inferior a 1,00 metros.

Artículo 75. Usos permitidos (OD).

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

76. Usos prohibidos (OD).

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

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**Artículo 77. Tipologías de edificios (OD).**

Se han incluido en las presentes Normas Urbanísticas diversas tipologías para su inclusión en cada una de las zonas y con aplicación concreta en cada Ordenanza. Existen las siguientes tipologías, de acuerdo al RPLOTAU:

-EAV: edificación adosada a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales.

-EMC: edificación alineada a vial en las que predomina la superficie ocupada e la parcela por construcción con respecto a los espacios libres interiores.

-EMA: edificación alineada a vial, en todo o parte de su longitud, en las que las alineaciones interiores configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario por cada parcela o para toda la manzana.



- EA: edificaciones separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte:
- EAE: edificación separadas en su totalidad de los linderos, tanto por los viales como linderos privados.
- EAA: edificación aisladas que se adosan al menos en uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
- ETE: edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y determinada, bien en el planeamiento o en el estudio de detalle (ED).

Artículo 78. Edificación en manzana cerrada (OD).

1. Las fachadas de las edificaciones deberán coincidir con las alineaciones marcadas. Los espacios interiores como patios comunitarios o similares deberán estar convenientemente ajardinados.

Artículo 79. Edificación en manzana abierta (OD).

1. Podrán tener espacios libres delante y detrás de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 80. Edificación aislada exenta (OD).

1. Tendrán espacios libres alrededor de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 81. Edificación aislada alineada (OD).

1. Deberá arbolarse o ajardinarse todos los espacios libres, debiendo cercarse la parcela con cerramiento de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 82. Edificación con tipología específica (OD).

1. Se consideran todos aquellos edificios existentes en la actualidad tales como los monumentos, la iglesia, la ermita, las infraestructuras generales... que tienen un carácter especial cultural, histórico-artístico o de uso que les destaca del resto como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético.

2. En dichas edificaciones no será de aplicación las Ordenanzas específicas y tendrán estas únicamente un carácter orientativo. Cualquier obra a efectuar en los edificios inventariados o catalogados, deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura a través de sus órganos correspondientes.

3. En el caso de solicitarse la construcción de un edificio singular se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

- El volumen máximo se supeditará al que establece este P.O.M. o al que figura en los planes que lo desarrollan.

- En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, la nueva edificación deberá adosarse a ellas de manera que no queden al descubierto, sin que se creen además nuevas medianerías vistas.

- El resto de edificación, en su caso, será libre en cuanto a su organización.

4. Para el caso de infraestructuras e instalaciones se cumplirán con la normativa específica.

CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS**Artículo 83. Ámbito de aplicación (OD).**

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

Artículo 84. Medición de alturas (OD).

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

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

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

4. En las fachadas de elevadas longitudes y fuertes pendientes se escalonarán las mismas de forma que no superen la altura máxima permitida en la ordenanza de aplicación. El escalonamiento será tal que no se superará la altura máxima permitida en semisótano (2,20 m) ni se producirán diferencias de altura entre los distintos aleros de más de dos (2) metros.

**Artículo 85. Alturas mínimas y máximas (OD).**

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros para techos horizontales y trescientos cincuenta (350) cms para techos inclinados. Se permiten las dobles alturas contabilizando como dos plantas. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

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

3. Las alturas libres mínimas serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para uso residencial y de doscientos veinte (220) centímetros para el resto de usos, incluidos cocinas y baños. Excepto en plantas bajas que será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

5. En el caso de aplicación normativas específicas reguladoras de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas las mismas.

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

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

Artículo 86. Construcciones por encima de la altura (OD).

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

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

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco (35º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar por encima de dicho plano, trescientos cincuenta (350) centímetros del último forjado plano.

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

4. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta.

Artículo 87. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD).

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos, aunque si alguna pieza habitable, como cocinas y dormitorios, siempre que ventilen y tomen luces del mismo modo que las piezas exteriores desde patios bajo rasante, tipo inglés, en los que se pueda inscribir un círculo de tres (3m00) metros. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a 2,20 metros y 2,50 m en el caso de pieza habitable. Se permiten las viviendas bioclimáticas semienterradas, en las que se cumplirán las mismas condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables que en las viviendas sobre rasante

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

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de un metro y medio (1,50 m) medido en el punto medio de la fachada, no superando en ningún punto los dos veinte (2,20) metros.

4. Previa desafección de terrenos, se permiten en ellos sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

5. En el caso de aplicación normativas específicas reguladoras de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas las mismas.

CRITERIOS DE MEDICIÓN DE OCUPACIÓN Y SUPERFICIES**Artículo 88. Superficie ocupada (OD).**

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

Artículo 89. Superficie edificada (OD).

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

Artículo 90. Superficie total edificada (OD).

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

**Artículo 91. Superficie construida y superficie útil (OD).**

1) Se entenderá como superficie construida a efectos del cálculo de la edificabilidad, la suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías cuando existan. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos formarán parte de la superficie construida cuando estén limitados por paredes en más del 50% de su perímetro; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie. En los espacios con techos inclinados o de altura variable, se computará la parte de la planta con altura libre igual o superior a 1,5 m.

No se contabilizarán como superficie construida:

a) Las plantas de sótano o semisótano, o parte de las mismas, destinadas a instalaciones al servicio del edificio, garajes, trasteros o almacenes vinculados a los usos de las plantas superiores.

b) Las rampas o escaleras destinadas exclusivamente al acceso a las plantas citadas en la letra anterior.

c) Las plantas bajas abiertas, porches de acceso, y en general los espacios abiertos de uso público o comunitario situados en planta baja.

2) Se entenderá como superficie útil aquella comprendida entre los límites interiores de los elementos de cerramiento.

Se excluirán de su cómputo la superficie ocupada tanto por los elementos estructurales verticales, como por las particiones interiores fijas o móviles. Las terrazas cubiertas y los porches computan al 50%, salvo que estén cerrados por tres lados en cuyo caso computaran al 100%.

Artículo 92. Edificabilidad (OE).

Es el cociente entre la superficie construible y la del suelo que la soporta, expresada normalmente en m^2c/m^2s . La edificabilidad podrá ser neta, cuando se refiera a parcelas directamente edificables, o bruta, cuando se refiera a un ámbito superior que pueda incluir tanto parcelas edificables con usos lucrativos como otros tipos de suelo. De acuerdo con el 19.4 RP no se tendrá en cuenta para calcular edificabilidades brutas la superficie de los sistemas generales.

Artículo 93. Fondo edificable (OD).

Se determina únicamente a efectos de cálculo de edificabilidad y se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular de la alineación exterior a vial, a que debe situarse la alineación teórica interior en todas las plantas.

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

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES**Artículo 94. Entreplantas (OD).**

1. Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, pudiendo manifestarse en huecos de fachada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,20 metros. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla.

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

Artículo 95. Patios de parcela (OD).

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

Artículo 96. Patios abiertos a fachada (OD).

Se permite la apertura de patios abiertos a fachada teniendo en cuenta que cuando queden medianerías al descubierto deberán ser tratadas como fachadas.

Artículo 97. Chimeneas (OD).

1. Son obligadas las chimeneas de ventilación en cuartos de baño, aseos, cuartos de calefacción, y se permiten en despensas y garajes.

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

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

**Artículo 98. Condiciones de las piezas habitables (OD).**

Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos con una superficie total mínima de un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la pieza, incluidos los armarios empotrados excepto en las piezas de más de nueve (9) metros de fondo que contarán con huecos con una superficie total mínima de un octavo (1/8) de la superficie total de la planta (incluidos los armarios empotrados).

Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros.

Artículo 99. Vallado de obras (OD).

1. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, ya sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.3.3 del anexo 1 del Código de Accesibilidad y al artículo 39 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

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

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

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

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

Artículo 100. Cuerpos volados (OD).

1. Se permiten cuerpos volados cerrados únicamente en calles superiores a siete (7,00) metros de ancho. Los cuerpos volados y los miradores tradicionales se permiten en todas las calles.

2. El vuelo máximo será de 70 cms en calles de ancho mayor a siete (7) metros y 30 cms para el resto de calles, en cualquier caso nunca superará la anchura de la acera.

3. La separación de cualquier cuerpo volado de las medianeras deberá ser igual o superior a 60 cms.

4. Los cuerpos volados tendrán una longitud máxima de cuatro (4,00) metros. La separación entre cuerpos volados será de, al menos, dos (2,00) metros, esta separación se podrá reducir para balcones y miradores tradicionales siempre que coincidan con huecos en fachada.

5. La altura mínima de cualquier elemento del cuerpo volado cerrado sobre la rasante de la calle deberá ser superior a tres cincuenta (3,50) metros, salvo los balcones y miradores tradicionales con vuelo máximo de 30 cms, que podrán estar a una altura de tres (3) metros.

Artículo 101. Protecciones y Aislamientos (OD).

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas y protecciones con la altura mínima y vanos máximos según CTE-SUA1. (90 cms para barandillas y 10-15 cms para vanos según uso).

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 314/2006, CTE-DB-HE y CTE-DB-SUA1 y el Real Decreto 1027/2007 por el que se aprueba el R.I.T.E.

Artículo 102. Instalaciones en viviendas (OD).

1. Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de 175 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable, asimismo deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación.

2. Toda vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, separativo de la red de saneamiento de aguas pluviales.

3. Deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

Artículo 103. Ascensores (OD).

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todas aquellas edificaciones en las que las que haya alguna puerta de entrada a vivienda situada a una altura superior a cinco cincuenta (5,50) metros medidos desde la rasante de la acera, con el mismo criterio usado para medir alturas de edificación. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por el CTE-DB-SUA 9 o regulación equivalente.

Artículo 104. Retranqueos con relación a la alineación (OD).

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



2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cumpliendo las siguientes condiciones:

- Las medianerías vistas serán tratadas siempre como fachadas.
- Cuando se trate de una actuación global con una tipología de edificación exenta o singular, todos los elementos vistos serán tratados como fachadas.
- Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio se respetará el Código Civil en cuanto a plantación de elementos vegetales.

Artículo 105. Escaleras (OD).

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

2. Deberán cumplir lo establecido en el apartado 4 (Escaleras y rampas) de la sección SUA-1 del CTE (Seguridad frente al riesgo de caídas); en escaleras de edificios de uso público se ha de cumplir, además, el apartado 2.3.2 del anexo 2 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3. La anchura mínima será de 0,80 metros para uso restringido; para uso general, en cualquier caso, la anchura mínima será la establecida en la sección SUA-1 del CTE (Seguridad frente al riesgo de caídas), apartado 4, punto 4.2 (Escaleras de uso general).

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

Artículo 106. Condiciones higiénicas de las viviendas (OD).

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, inodoro y ducha), este programa se podrá desarrollar en un espacio único tipo estudio y contará con las siguientes superficies útiles mínimas:

- Cocina, 5 m².
- Salón, 14 m².
- Espacio salón+cocina, 16 m².
- Dormitorio principal, 10 m².
- Dormitorio secundario, 6 m².
- Baño, 3 m².
- Aseo, 1,5 m².

2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establecen estas Normas Urbanísticas para el uso residencial.

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

Artículo 107. Accesibilidad (OD).

Será de aplicación la siguiente legislación:

Legislación de rango estatal:

-Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

-Real Decreto Legislativo 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

-Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

-Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

-Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Legislación de rango autonómico Castilla-La Mancha:

-Ley 1/1194, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.

-Decreto 15/1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 108. Fachadas (OD).

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



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

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

Artículo 109. Cubiertas (OD).

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

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

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

4. Las unidades exteriores de los aparatos de climatización de aire acondicionado y los elementos disonantes tampoco se permitirán en cubierta visible a vía pública.

Artículo 110. Cornisas y aleros (OD).

1. El saliente máximo de cornisas y aleros será de ochenta (80) centímetros sobre la línea de fachada, con un máximo total de ciento veinte (120) centímetros.

2. Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a quince (15) centímetros.

3. La ubicación de aleros y cornisas respetarán la estética general del municipio y podrán minorarse de acuerdo a los criterios de los servicios técnicos municipales.

Artículo 111. Medianerías y hastiales (OD).

Las medianerías vistas se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura.

Artículo 112. Movimiento de tierras (OD).

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

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

3. En todo caso, se reducirá al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

Artículo 113. Ajardinamiento (OD).

Se deberá respetar el arbolado existente en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que sea posible, justificando debidamente los casos contrarios. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbolar el espacio libre no ocupado por la edificación.

Artículo 114. Cerramientos de parcela (OD).

1. Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo, arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

2. El cerramiento tendrá una altura mínima de 0,50 m y una altura máxima de 1 planta en linderos (adaptado a la altura de planta baja de cada ejemplo), de forma que se eviten las vistas colindantes.

Artículo 115. Señalamiento de fincas (OD).

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización.

Artículo 116. Anuncios, muestras y banderines (OD).

1. Los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberá situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquel, no pudiendo tener más de ochenta (80) centímetros de altura.

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 cm.

3. En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, se podrán instalarse en la zona superior del mismo los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.



4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 117. Toldos y marquesinas (OD).

La altura libre de los toldos y las marquesinas en cualquier punto deberá ser de dos metros veinte centímetros (2,20 m) según establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho de los toldos desde la fachada será como máximo de tres (3,00 m) y las dimensiones de las marquesinas serán libres debiendo ser aprobadas por el Ayuntamiento expresamente.

Artículo 118. Portadas, escaparates y vitrinas (OD).

1. Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación.

2. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea uso comercial en aquélla deberá mantener la verticalidad en la proporción de los huecos. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará dicho aspecto.

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 119. Condiciones técnicas de las edificaciones (OD).

Todas las edificaciones cumplirán los requisitos de obligado cumplimiento establecidos por la legislación técnica correspondiente y en concreto el Código Técnico de la Edificación (CTE).

TÍTULO V. REGULACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 120. Régimen del suelo urbano (OE).

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

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

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

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

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:

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

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

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

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

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

1º. El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinada por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de



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

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

c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable, aplicándose una metodología análoga a la establecida en la letra b).2) del artículo 68.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2.a) y con objeto de reducir o absorber los eventuales déficit preexistentes, el planeamiento podrá establecer mayores reservas de suelo dotacional público que las resultantes de aplicar los estándares del artículo 31 a cada uno de los tres supuestos anteriores. En cualquier caso, los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento.

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

Con relación a las travesías, la autorización de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

En el resto de los casos la competencia recaerá sobre los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera a conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la administración titular de la carretera. No obstante cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

Artículo 121. Delimitación de Unidades de Actuación (OE).

1. Las unidades de actuación definidas en el presente P.O.M. se han regulado en función del régimen en el que se encuentran clasificadas, detallado en el artículo 122 del presente documento. Tales unidades mantienen las características definidas en el artículo 70.2 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento.

2. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V de la TRLOTAU correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora. La figura de planeamiento adecuada es el Plan Especial de Reforma Interior.

3. En todas las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del TRLOTAU.

4. En todas las unidades presentes, dada la posibilidad recogida en la ordenanzas de aplicación de establecer usos diversos, se contabilizará el aprovechamiento en función de la edificabilidad, considerando los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente documento.

5. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a los previstos en la TRLOTAU, es decir, un año para el comienzo de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del PAU y cinco años para su finalización desde el inicio de las mismas, sin perjuicio de las prórrogas autorizadas por la Comisión Regional de Urbanismo. En el artículo 123 del presente documento se establece el Plan de Etapas previsto para el desarrollo de los diversos ámbitos propuestos.

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la unidad.

7. El viario que se encuentra reseñado en los planos de ordenación del P.O.M. deberá respetarse en su totalidad, pudiéndose modificar su anchura (siempre que se aumente) y su ubicación relativa dentro del sector en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción de planes especiales de reforma interior. La modificación del trazado del viario propuesto asegurará la perfecta conexión con el entramado circundante. En cualquier caso, su alteración no supondrá modificación estructural. Se podrán proponer nuevos viales sin limitación alguna, excepto las parámetros de anchura mínima y características generales establecidos en el presente documento.

8. En aquellos casos en que se establezcan viales definidos entre dos unidades de actuación, el vial será ejecutado en su totalidad por la primera unidad en desarrollarse y los propietarios de la segunda pondrán



el suelo afectado a disposición del Ayuntamiento, sin perjuicio de las compensaciones necesarias entre propietarios. El coste de urbanización se repercutirá proporcionalmente entre los ámbitos afectados.
9. Todas las unidades deberán prever y asegurar la ejecución de todas las conexiones exteriores con las redes de infraestructura y comunicaciones.

Artículo 122. Clasificación de las unidades de actuación (OE).

En el suelo urbano clasificado como no consolidado, se han constituido 6 unidades de actuación con las determinaciones de planeamiento y de gestión de las ordenanzas del presente P.O.M.
Estas unidades se regirán por la ordenanza establecida para el suelo urbano no consolidado, distinguiendo las unidades en las que el uso global mayoritario es el residencial de las unidades en las que el uso global mayoritario es el industrial. Los parámetros establecidos para cada una de ellas se detallan a continuación:

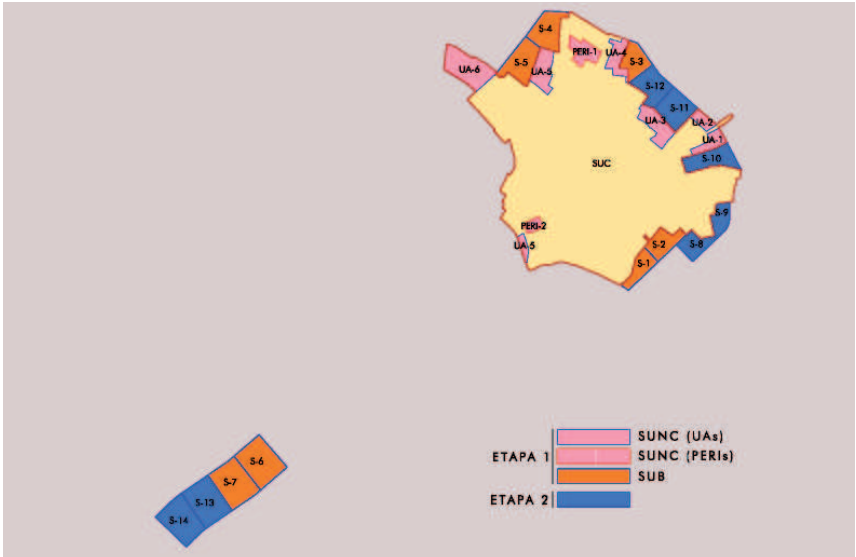
UNIDAD DE ACTUACION (UA)	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE CALCULO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			SUP TOTAL SUP. CALCULO + SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	AT (UA's/m²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE COEF. POND. 1,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO COEF. POND. 0,75	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (TERCIARIO/ DOTACIONAL) COEF. POND. 0,85	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL COEF. POND. 0,65	UA's	EDIFICABILIDAD OBJETIVA	IEB	DENSIDAD POBLACIONAL
			SGEL		TOTAL (INTERNOS + EXTERNOS)										
			INTERNOS	EXTERNOS	SUPERFICIE										
UA-1	RESIDENCIAL	7.470,84	0,00	206,20	206,20	7.677,04	0,4074	1.924,49	618,59	584,22	0,00	3.127,29	3.436,59	0,46	55
UA-2	RESIDENCIAL	5.017,13	0,00	138,47	138,47	5.155,60	0,4074	1.292,41	415,42	392,34	0,00	2.100,17	2.307,88	0,46	55
UA-3	RESIDENCIAL	13.828,95	381,68	0,00	381,68	14.210,63	0,4074	3.562,34	1.145,04	1.081,42	0,00	5.788,80	6.361,32	0,46	55
UA-4	RESIDENCIAL	10.587,19	0,00	292,21	292,21	10.879,40	0,4074	2.727,26	876,62	827,92	0,00	4.431,80	4.870,11	0,46	55
UA-5	RESIDENCIAL	16.771,04	0,00	462,88	462,88	17.233,92	0,4074	4.320,22	1.388,64	1.311,50	0,00	7.020,36	7.714,68	0,46	55
TOTAL	RESIDENCIAL	53.675,15	381,68	1.099,76	1.481,44	55.156,59	0,4074	13.826,72	4.444,30	4.197,40	0,00	22.468,42	24.690,57	0,46	55

UNIDAD DE ACTUACION (UA)	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE CALCULO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			SUP TOTAL SUP. CALCULO + SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	AT (UA's/m²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE COEF. POND. 1,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO COEF. POND. 0,75	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (TERCIARIO/ DOTACIONAL) COEF. POND. 0,85	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL COEF. POND. 0,65	UA's	EDIFICABILIDAD OBJETIVA	IEB	DENSIDAD POBLACIONAL
			SG-I		TOTAL (INTERNOS + EXTERNOS)										
			INTERNOS	EXTERNOS	SUPERFICIE										
UA-6	INDUSTRIAL	23.698,63	992,66	0	992,66	24.691,29	0,4991	0,00	0,00	0,00	12.323,29	12.323,29	18.958,90	0,80	0
TOTAL	INDUSTRIAL	23.698,63	992,66	0	992,66	24.691,29	0,4991	0,00	0,00	0,00	12.323,29	12.323,29	18.958,90	0,80	0

Artículo 123. Plan de etapas de Suelo Urbano No Consolidado (OD).

Se establece el siguiente Plan de Etapas que regulará el desarrollo de las diferentes unidades de actuación en Suelo Urbano no Consolidado. Se propone un Plan conformado por una única etapa.
Las Unidades de Actuación se desarrollarán en función de la suficiencia de las infraestructuras existentes o de la ejecución previa de las que sean necesarias en su caso, así como de las existencia de los recursos indispensables para dichos desarrollos

UNIDAD	ETAPA	PLAZO DE DESARROLLO
UA-1	PRIMERA	6 primeros años
UA-2	PRIMERA	6 primeros años
UA-3	PRIMERA	6 primeros años
UA-4	PRIMERA	6 primeros años
UA-5	PRIMERA	6 primeros años
UA-6	PRIMERA	6 primeros años



**Artículo 124. Ordenanzas (OD).**

Se prevén las siguientes ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano.

OUR1-ORDENANZA SUELO URBANO CONSOLIDADO USO RESIDENCIAL (ZOU 1)**A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

100 m², a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores a la mínima existentes antes de la aprobación definitiva de este P.O.M.

Ocupación máxima:

100% en todos los usos

Altura máxima:

- En viales < 12 m: 2 plantas (Baja +1), equivalentes a 7,00 metros a la cara inferior del alero
- En viales ≥ 12 m: 3 plantas (Baja +2), equivalentes a 10,00 metros a la cara inferior del alero

Edificabilidad neta máxima:

2,00 m²/m², de los que se destinará como máximo el 80% para uso residencial y el 20% mínimo para otros usos. Para el cómputo de la edificabilidad materializable por parcela dentro de esta ordenanza se aplicará dicho índice de edificabilidad neto sobre la superficie medida entre las alineaciones oficiales a vial y un fondo de 12 metros, y para frentes menores de 6.00 m, un fondo de 18 m. tal y como viene reflejado en el plano OD-02 La edificabilidad resultante podrá distribuirse sobre toda la parcela al no existir en esta ordenanza fondo máximo edificable y disponer de una ocupación máxima del 100%.

Frente de fachada mínimo:

6 metros en las nuevas parcelaciones o la existente en caso de ser menor

Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial a vial o espacio público, con las restricciones establecidas en el Código Civil. En estos casos la parcela se cerrará con la alineación a vial público con muro de altura mínima de tres (3.00) metros tipo "corral machego"

Fondo máximo:

No se limita.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de uso comercial y de artesanía.

Tipología Edificación:

Edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC)
Específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Residencial (R).

Usos pormenorizados:

Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.
Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Recreativo (TR), en planta baja.
Industria-Almacén (IA), en planta baja o edificio completo.
Zona verde (DV).
Garaje (DC), en planta baja o planta sótano.
Servicios urbanos (DEIS), en planta baja o edificio completo.
Educativo (DEDU), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Cultural (D-CU-DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Administrativo (DAI), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Sanitario (DSA), en planta baja, plantas altas o edificio completo.



Consideraciones para uso residencial:

–En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: el número de viviendas será igual o inferior a la superficie total de la parcela dividido por la superficie de la parcela mínima.

–Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

D. USOS PROHIBIDOS

Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará directamente edificando cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o lo establecido en TRLOTAU.

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología que las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.

Para todo lo no especificado a continuación, las de carácter general del POM.

Se prohíbe la ejecución de terrazas corridas y cuerpos volados cerrados. En todo caso, estos últimos deberán asimilarse al concepto de mirador.

Posibilidad del soterramiento del cableado que transcurre por las fachadas de la zona del Casco.

En el ámbito del PERI 2 se mantendrá la tipología de acabado en fachada propia de La Mancha, con revoco a la cal blanco y zócalo y recercado de huecos en color añil. El zócalo tendrá una altura entre 50 y 90 cm y el recercado un ancho entre 15 y 20 cm. La carpintería podrá ser en color añil o marrón oscuro. La cubierta deberá ser de teja curva vieja o imitación.

En el resto de la zona de aplicación de esta Ordenanza, en los acabados de fachada se permitirá revoco en blanco o en color, ladrillo de era y mampostería.

La carpintería de las fachadas se permitirá color añil, madera y blanco. Como elementos de protección se permitirán forja metálica o perfiles en color negro mate.

Las cubiertas deberán ser de teja curva o mixta. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

F.1. FACHADAS:

Las fachadas serán encalados o revocados en los colores y las tonalidades existentes (pardos, crudos, ocre suaves y blancos). Asimismo, podrán emplearse soluciones en aparejo toledano o ladrillo cara vista, siempre que respete las tonalidades características. Se prohíben los colores reflectantes o brillantes y los aplacados de cerámica o similares.

La planta baja se resolverá de manera coherente al resto de la fachada. Se permite la enfatización de la portada principal, de acuerdo a los usos locales. Los huecos serán preferentemente verticales, con predominancia del macizo sobre el hueco. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose el aluminio y el PVC.

Se prohíben las rejas o antepechos que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura de 3,00 m.

Se permiten cuerpos volados, según lo dictado en el artículo 94.

Las condiciones establecidas en el presente apartado podrán ser modificadas justificadamente para casos concretos a instancias de los servicios técnicos municipales sin superar bajo ningún concepto las condiciones generales del POM.

F.2 CUBIERTAS:

Las cubiertas serán inclinadas o planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Se empleará preferentemente la teja curva. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños aparentes desde una perspectiva exterior vista desde la calle a la que dé frente y a una altura de 1,80 m (escala humana).

Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del 35° con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.



Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere el tercio del ancho de la calle y, como máximo 0,70 metros, pudiendo ser mayor en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

G. MEDIDAS QUE SE ADOPTAN POR EL PLAN PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL ART. 10.3 DE LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Se permitirá la ocupación de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la resolución de problemas de accesibilidad como puede ser la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos dichas superficies no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

OUA11-ORDENANZA SUELO URB NO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL (ZOU 2) UA-6

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima:

500 m²

Ocupación máxima:

80%.

Altura máxima:

9,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.

Edificabilidad neta máxima:

La resultante de la relación existente entre el aprovechamiento objetivo del ámbito y la superficie de suelo neto lucrativo; o la que resulte de la elaboración del PERI correspondiente.

Retranqueos:

No se estipula.

Fondo máximo:

No se limita.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Carácter principal:

Industrial, artesanía y almacenes y terciario.

Tipología:

Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).
Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).
Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS

Uso global mayoritario:

Industrial (I).

Usos pormenorizados:

Industria-Almacén (IA) e Industria productiva (IP) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

Hotelero (TH), edificio completo.
Comercial (TC), edificio completo.
Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Recreativo (TR), edificio completo.
Zona verde (DV).
Garaje (DC), en planta baja, planta sótano o edificio completo.
Servicios urbanos (DEIS), en planta baja o edificio completo.
Educativo (DEDU), a nivel de ciclos formativos profesionales. En planta baja, plantas altas o edificio completo.

**D. USOS PROHIBIDOS**

Viviendas, salvo las vinculadas directamente a la actividad industrial, como pueden ser viviendas de guardeses. Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará a través de un Programa de Actuación Urbanizadora y posteriormente edificando cada parcela ajustándose a las condiciones definidas en las unidades de actuación en el TRLOTAU y en el Plan de Ordenación Municipal. En el caso de redactar un PERI y disminuir los aprovechamientos, se podrán ajustar las cesiones en concepto de dotacional verde y dotacional equipamiento a los nuevos aprovechamientos

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general del POM. Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro.

**OUAR1-ORDENANZA SUELO URB NO CONSOLIDADO USO RESIDENCIAL (ZOU 3)
UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 Y UA-5****A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

200 m².

Ocupación máxima:

80%.

100% en planta baja con uso comercial.

Densidad poblacional:

75 hab/ha.

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), equivalentes a 10,00 metros a cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima:

La resultante de la relación existente entre el aprovechamiento objetivo del ámbito y la superficie de suelo neto lucrativo; o la que resulte de la elaboración del PERI correspondiente. Se destinará como máximo el 80% para uso residencial y el 20% mínimo para otros usos compatibles.

Frente de fachada mínimo:

6 metros

Retranqueos:

No se establece, con las restricciones establecidas en el Código Civil. Cuando el frente de fachada sea superior a 40 m se realizará una diferenciación volumétrica compositiva o de retranqueo rompiendo la monotonía del desarrollo.

Fondo máximo:

No se limita.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Residencial con dotaciones-equipamientos y tolerancia de otros usos en el mismo edificio, siempre que su superficie sea inferior al 50% del total, o edificio independiente.

Tipología:

Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).

Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Residencial (R).

Usos pormenorizados:

Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

**Usos compatibles:**

Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.

Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo.

Industria-Almacén (IA), en planta baja o edificio completo.

Zona verde (DV).

Garaje (DC), en planta baja, planta sótano o edificio completo.

Servicios urbanos (DEIS), en planta baja o edificio completo.

Educativo (DEDU), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Cultural (D-CU-DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Administrativo (DAI), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Sanitario (DSA), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Consideraciones para uso residencial:

–En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

–Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

D. USOS PROHIBIDOS

Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará a través de un Programa de Actuación Urbanizadora y posteriormente edificando cada parcela ajustándose a las condiciones definidas en las unidades de actuación en el TRLOTAU y en el Plan de Ordenación Municipal. En el caso de redactar un PERI y disminuir los aprovechamientos, se podrán ajustar las cesiones en concepto de dotacional verde y dotacional equipamiento a los nuevos aprovechamientos

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general del POM.

ODE1 – ORDENANZA EQUIPAMIENTO**A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

No se limita.

Ocupación máxima:

100 %.

Altura máxima:

No se limita, se regulará en el proyecto específico.

Edificabilidad neta máxima:

2,00 m²/m².

Fondo:

No se limita, si bien en todos los deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Dotación y equipamiento.

Tipología:

Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).

Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Dotacional de equipamientos (DE).

**Usos pormenorizados:**

Dotacional educativo (DEDU), Dotacional cultural-deportivo (D-CU-DE), Dotacional administrativo-institucional (DAI), Dotacional sanitario-asistencial (DSA) y Dotacional de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

Zona verde (DV).

Garaje (DC): En planta baja, planta sótano o edificio completo.

D. USOS PROHIBIDOS

Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Su superficie se ajustará a los aprovechamientos urbanísticos.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar.

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Al tratarse de proyectos específicos con un carácter de uso excepcional no se restringen las condiciones estéticas y se regularán en el proyecto específico.

ODV1-ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

No se limita.

Ocupación máxima:

No se limita.

Altura máxima:

3 metros.

Edificabilidad neta máxima:

0,05 m²/m².

B. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Zonas libres de protección o para espacio de uso y dominio público y zonas verdes y equipamientos compatibles.

Tipología:

Edificaciones singulares de pequeño tamaño como quioscos, o aseos públicos con superficie inferior a 25 m². Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Dotacional verde (DV).

Usos pormenorizados:

Zonas verdes y espacios libres (DV).

Usos compatibles:

Comercial (TC), en edificio exento tipo quiosco de superficie inferior a 25 m².

Recreativo (TR), en edificio exento tipo quiosco de superficie inferior a 25 m².

Garaje (DC), bajo rasante y con carácter público o privado. Servicios urbanos (DEIS).

Educativo (DEDU), al aire libre y sin edificación, salvo edificaciones auxiliares inferiores a 50 m².

Cultural (D-CU-DE), al aire libre y sin edificación, salvo edificaciones auxiliares inferiores a 50 m².

Administrativo (DAI), en edificio completo, con una superficie inferior a 25 m².

D. USOS PROHIBIDOS

Viviendas. Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias en general y las contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas. Edificaciones de equipamiento con más de 50 m².

**E. FORMA DE ACTUACIÓN**

Su superficie se ajustará a los aprovechamientos urbanísticos.

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas. Asimismo, se establecen las siguientes determinaciones en el diseño de las zonas verdes:

- Se procurará la elección de especies vegetales autóctonas, adaptadas al entorno y a las condiciones climatológicas de la zona

- Se potenciarán las áreas arboladas o con plantación arbustiva frente a las zonas dedicadas a plantación de césped, que se reservarán para áreas representativas.

- Se favorecerá la instalación de riego por goteo o de cualquier otro sistema que garantice la eficiencia hídrica.

- Se garantizará la presencia de áreas de juego infantiles con mobiliario urbano adecuado

- La elección de mobiliario urbano se acordará con la Corporación municipal

- Se deberá cumplir con la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- El diseño de las zonas verdes se adecuará a lo marcado en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad en cuanto a que sean recorribles a través de itinerarios peatonales accesibles y a lo marcado en el artículo 16 de dicho Código en cuanto a que el mobiliario urbano se adecue a criterios de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

ODC1 - ORDENANZA RED VIARIA**A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

No se establece.

Ocupación máxima:

No se establece.

Altura máxima:

3 metros o superior en función de las necesidades de la infraestructura por instalar, aspecto que se deberá justificar.

Edificabilidad neta máxima:

No se establece.

B. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Red viaria y equipamiento de pequeño tamaño.

Tipología:

Edificaciones singulares de pequeño tamaño como quioscos. Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Dotacional de comunicaciones (DC).

Usos pormenorizados:

Dotacional de comunicaciones (DC).

Usos compatibles:

Comercial (TC), en edificio exento tipo quiosco de sup inferior a 20 m².

Recreativo (TR), al aire libre.

Zona verde (DV), arbolado y jardinería asociada.

Garaje (DC), bajo rasante y con carácter público al aire libre.

Servicios urbanos (DEIS), bajo rasante.

Administrativo (DAI), en edificio completo, con una superficie inferior a 20 m².

D. USOS PROHIBIDOS

Los no contemplados

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Su trazado y anchura podrá ser modificado en el PERI.

**F. CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas.
- Se deberá cumplir con la legislación actual en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

G. ZONA DE ACTUACIÓN

Zona destinada a viario público, tanto rodado como peatonal.

ODI1 - ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS**A. CONDICIONES DE VOLUMEN****Parcela mínima:**

No se establece.

Ocupación máxima:

No se establece.

Altura máxima:

4 metros o superior en función de la infraestructura por instalar, aspecto que se deberá justificar

Edificabilidad neta máxima:

No se establece.

B. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Infraestructuras básicas y de servicios.

Tipología:

Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Dotacional de infraestructuras y servicios (DEIS).

Usos pormenorizados:

Dotacional de infraestructuras y servicios (DEIS).

Usos compatibles:

No se establecen.

D. USOS PROHIBIDOS

Los no contemplados.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

No se establece.

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas.

G. ZONA DE ACTUACIÓN

Zona destinada a infraestructuras.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 125. Régimen del suelo urbanizable sin desarrollar (OE).**

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

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

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

Artículo 126. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (OE).

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



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

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

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

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

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

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

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

–En los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable establecidas por el planeamiento del mismo uso mayoritario global o pormenorizado, en caso de estar definido este último en el Plan de Ordenación Municipal: el 10%.

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

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

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

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

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

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

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

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

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

1. Las nuevas edificaciones mantendrán la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros, excepto para la construcción de sótanos, donde se permiten excavaciones que den como resultado máximo edificaciones bajo rasante de 6.00 m medidos de suelo de piso a forjado superior.

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

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

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



Artículo 127. Delimitación de Sectores en suelo urbanizable (OE).

1. Los sectores definidos en el presente P.O.M. se han regulado en función del régimen en el que se encuentran clasificados, detallado en el artículo 129 del presente P.O.M (Ordenanzas). Tales sectores mantienen las características definidas en el artículo 70.1 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento.

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece la TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento.

3. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU.

4. En todas las unidades presentes, dada la posibilidad recogida en las ordenanzas de aplicación de establecer usos diversos, se contabilizará el aprovechamiento en función de la edificabilidad, considerando los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente documento.

5. Los plazos de ejecución de los presentes sectores de actuación se someterán a los previstos en la TRLOTAU, es decir, un año para el comienzo de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del PAU y cinco años para su finalización desde el inicio de las mismas, sin perjuicio de las prórrogas autorizadas por la Comisión Regional de Urbanismo. En el artículo 128 del presente documento se establece el Plan de Etapas previsto para el desarrollo lógico de los diversos ámbitos propuestos.

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie del sector.

7. El aprovechamiento que se detalla en las fichas se entenderá como el máximo permitido, pudiendo ser menor en virtud de las exigencias de desarrollo específicas de cada sector, ajustándose a ese aprovechamiento las superficies cedidas en concepto de dotacional verde y dotacional equipamiento.

8. El trazado del viario que se encuentra reseñado en los planos de ordenación del P.O.M. deberá respetarse en su totalidad, pudiéndose aumentar su anchura. Se podrá modificar su ubicación relativa dentro del sector a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora con la redacción del correspondiente Plan Parcial. La modificación del trazado del viario propuesto asegurará la perfecta conexión con el entramado circundante. En cualquier caso, su alteración no supondrá modificación estructural. Se podrán proponer nuevos viales sin limitación alguna, respetando los parámetros de anchura mínima y características generales establecidos en el presente documento.

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

10. Todos los sectores deberán prever y asumir en su presupuesto la ejecución de todas las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y comunicaciones.

En el suelo clasificado como urbanizable, se han constituido 14 sectores (10 con uso global residencial y 4 con uso global industrial) con las determinaciones de planeamiento y de gestión de las ordenanzas del presente P.O.M.

Estos sectores se registrarán por las ordenanzas correspondientes establecidas para el suelo urbanizable.

Los parámetros establecidos para cada uno de ellos se detallan a continuación:

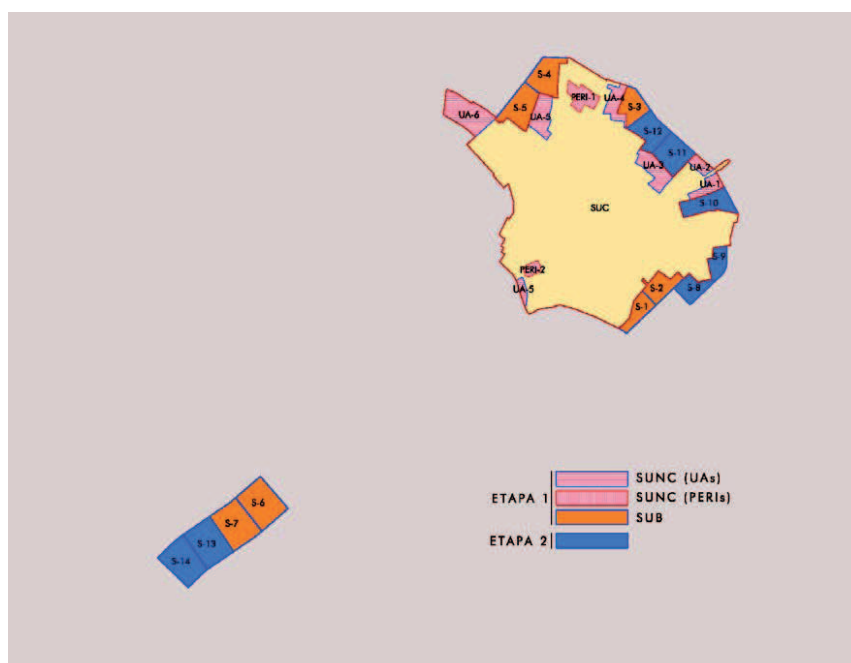
SECTOR (S)	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE CÁLCULO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					SUP. TOTAL SUP. CALCULO + SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	AT (UA's/m²)	EDIFICAB. RESIDENCIAL LIBRE COEF. POND. 1,00	EDIFICAB. RESIDENCIAL VPO COEF. POND. 0,75	EDIFICAB USOS COMPATIBLES (TERCIARIO / DOTACIONAL) COEF. POND. 0,85	EDIFICAB. INDUSTRIAL COEF. POND. 0,65	UA's	EDIFICAB. OBJETIVA	IEB	DENSIDAD POBLACIONAL
			INTERIORES		EXTERIORES		TOTAL (INTERIORES + EXTERIORES) SUPERFICIE										
			SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE	SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE											
S-1	RESIDENCIAL	11.008,42	SGEL	303,83	---	---	303,83	11.312,25	0,4074	2.835,77	911,50	860,86	---	4.608,12	5.063,87	0,46	55
S-2	RESIDENCIAL	13.274,88	SGEL	366,39	---	---	366,39	13.641,27	0,4074	3.419,61	1.099,15	1.038,10	---	5.556,86	6.106,44	0,46	55
S-3	RESIDENCIAL	13.780,10	SGEL	380,33	---	---	380,33	14.160,43	0,4074	3.549,75	1.140,99	1.077,60	---	5.768,34	6.338,85	0,46	55
S-4	RESIDENCIAL	20.190,84	SGEL	557,27	---	---	557,27	20.748,11	0,4074	5.201,16	1.671,80	1.578,92	---	8.451,88	9.287,79	0,46	55
S-5	RESIDENCIAL	19.051,84	SGEL	525,83	---	---	525,83	19.577,67	0,4074	4.907,75	1.577,49	1.489,85	---	7.975,09	8.763,85	0,46	55
S-8	RESIDENCIAL	11.185,51	SGEL	308,72	---	---	308,72	11.494,23	0,4074	2.881,39	926,16	874,71	---	4.682,26	5.145,33	0,46	55
S-9	RESIDENCIAL	9.164,10	SGEL	252,93	---	---	252,93	9.417,03	0,4074	2.360,67	758,79	716,63	---	3.836,09	4.215,49	0,46	55
S-10	RESIDENCIAL	17.753,35	SGEL	489,99	---	---	489,99	18.243,34	0,4074	4.573,26	1.469,98	1.388,31	---	7.431,55	8.166,54	0,46	55
S-11	RESIDENCIAL	18.896,20	SGEL	521,54	---	---	521,54	19.417,74	0,4074	4.867,66	1.564,61	1.477,68	---	7.909,95	8.692,25	0,46	55
S-12	RESIDENCIAL	17.414,67	SGEL	480,64	---	---	480,64	17.895,31	0,4074	4.486,02	1.441,93	1.361,83	---	7.289,78	8.010,75	0,46	55
TOTAL	RESIDENCIAL	151.719,91	SGEL	4.187,47	---	---	4.187,47	155.907,38	0,4074	39.083,05	12.562,41	11.864,50	---	63.509,92	69.791,16	0,46	55

SECTOR (S)	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE CÁLCULO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					SUP. TOTAL SUP. CÁLCULO + SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	AT (Ua's/m²)	EDIFICAB. RESIDENCIAL LIBRE COEF. POND. 1,00	EDIFICAB. RESIDENCIAL VPO COEF. POND. 0,75	EDIFICAB USOS COMPATIBLES (TERCIARIO / DOTACIONAL) COEF. POND. 0,85	EDIFICAB. INDUSTRIAL COEF. POND. 0,65	Ua's	EDIFICAB. OBJETIVA	IEB	DENSIDAD POBLACIONAL
			INTERIORES		EXTERIORES		TOTAL (INTERIORES + EXTERIORES)										
			SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE	SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE	SUPERFICIE										
S-6	INDUSTRIAL	28.197,68	---	---	---	---	---	28.197,68	0,5200	---	---	---	14.662,79	14.662,79	22.558,14	0,80	---
S-7	INDUSTRIAL	27.864,73	---	---	---	---	---	27.864,73	0,5200	---	---	---	14.489,66	14.489,66	22.291,78	0,80	---
S-13	INDUSTRIAL	26.625,45	---	---	---	---	---	26.625,45	0,5200	---	---	---	13.845,23	13.845,23	21.300,36	0,80	---
S-14	INDUSTRIAL	25.596,76	---	---	---	---	---	25.596,76	0,5200	---	---	---	13.310,32	13.310,32	20.477,41	0,80	---
TOTAL	INDUSTRIAL	108.284,62	---	---	---	---	---	108.284,62	0,5200	---	---	---	56.308,00	56.308,00	86.627,69	0,80	---

Artículo 128. Plan de etapas de Suelo Urbanizable (OD).

Se establece el siguiente Plan de Etapas que regulará el desarrollo de los diferentes sectores en Suelo Urbanizable. Se propone un Plan no vinculante dividido en dos etapas dentro de las cuales podrán desarrollarse preferentemente cada uno de los sectores.

SECTOR	ETAPA	PLAZO DE DESARROLLO
S-1	PRIMERA	6 primeros años
S-2	PRIMERA	6 primeros años
S-3	PRIMERA	6 primeros años
S-4	PRIMERA	6 primeros años
S-5	PRIMERA	6 primeros años
S-6	PRIMERA	6 primeros años
S-7	PRIMERA	6 primeros años
S-8	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-9	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-10	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-11	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-12	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-13	SEGUNDA	Del 6º al 12º año
S-14	SEGUNDA	Del 6º al 12º año



La ejecución del sector S-3 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente la unidad de actuación UA-4.
 La ejecución del sector S-4 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente la unidad de actuación UA-5.
 La ejecución del sector S-5 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente la unidad de actuación UA-5.
 La ejecución del sector S-10 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente la unidad de actuación UA-1.
 La ejecución del sector S-11 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente las unidades de actuación UA-2 y UA-3.

La ejecución del sector S-12 no se ejecutará sin haberse ejecutado previamente las unidades de actuación UA-3 y UA-4.

Los sectores se desarrollarán en función de la suficiencia de las infraestructuras existentes o de la ejecución previa de las que sean necesarias en su caso, así como de la existencia de los recursos indispensables para dichos desarrollos. Al respecto, dado que los sectores de la segunda etapa quedan condicionados a la ejecución de las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento y que la EDAR existente no garantiza la depuración y tratamiento de las aguas residuales de los desarrollos propuestos en suelo urbanizable, se recoge expresamente estos requisitos en las fichas de los ámbitos afectados, como condición previa a su desarrollo.

Artículo 129. Ordenanzas (OD)

Se prevén las siguientes ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbanizable:



**OSUBR1-ORDENANZA SUELO URBANIZABLE USO RESIDENCIAL (ZOU 4)
S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-8, S-9, S-10, S-11 Y S-12**

A. CONDICIONES DE VOLUMEN**Parcela mínima:**

200 m².

Ocupación máxima:

80%.

100% en planta baja con uso comercial

Densidad poblacional:

75 hab/ha.

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), equivalentes a 10,00 metros a cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima:

La que resulte de la elaboración del Plan Parcial correspondiente. Se destinará como máximo el 80% para uso residencial y el 20% mínimo para otros usos compatibles.

Frente de fachada mínimo:

6 metros.

Retranqueos:

No se establece, con las restricciones establecidas en el Código Civil. Cuando el frente de fachada sea superior a 40 m se realizará una diferenciación volumétrica compositiva o de retranqueo rompiendo la monotonía del desarrollo.

Fondo máximo:

No se limita.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**Carácter principal:**

Residencial con dotaciones-equipamientos y tolerancia de otros usos en el mismo edificio, siempre que su superficie sea inferior al 50% del total, o edificio independiente.

Tipología:

Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).

Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS**Uso global mayoritario:**

Residencial (R).

Usos pormenorizados:

Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.

Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo.

Industria-Almacén (IA), en planta baja o edificio completo.

Zona verde (DV).

Garaje (DC), en planta baja, planta sótano o edificio completo.

Servicios urbanos (DEIS), en planta baja o edificio completo.

Educativo (DEDU), en planta baja, plantas altas o edificio completo,

Cultural (D-CU-DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Administrativo (DAI), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Sanitario (DSA), en planta baja, plantas altas o edificio completo.



Consideraciones para uso residencial:

–En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

–Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

D. USOS PROHIBIDOS

Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará a través de un Programa de Actuación Urbanizadora y posteriormente edificando cada parcela ajustándose a las condiciones definidas para las unidades de actuación en el TRLOTAU y en el Plan de Ordenación Municipal. En el caso de redactar un Plan Parcial y disminuir los aprovechamientos, se podrán ajustar Innas cesiones en concepto de dotacional verde y dotacional equipamiento a los nuevos aprovechamientos

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general del POM.

OSUBI1-ORDENANZA SUELO URBANIZABLE USO INDUSTRIAL (ZOU 5) S-6, S-7, S-13 Y S-14

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima:

500 m²

Ocupación máxima:

80%.

Altura máxima:

9,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.

Edificabilidad neta máxima:

La que resulte de la elaboración del Plan Parcial correspondiente.

Retranqueos:

En todas las parcelas, excepto en las nave-nido, 3 metros en el testero y 5 metros en las alineaciones de fachada

Fondo máximo:

No se limita.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Carácter principal:

Industrial, artesanía y almacenes y terciario.

Tipología:

Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).

Edificación específica (ETE).

C. USOS PERMITIDOS

Uso global mayoritario:

Industrial (I).

Usos pormenorizados:

Industria-Almacén (IA) e Industria productiva (IP) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

Hotelero (TH), edificio completo.

Comercial (TC), edificio completo.



Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Recreativo (TR), edificio completo.
Zona verde (DV).
Garaje (DC), en planta baja, planta sótano o edificio completo.
Servicios urbanos (DEIS), en planta baja o edificio completo.
Educativo (DEDU), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Cultural (D-CU-DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Administrativo (DAI), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
Sanitario (DSA), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

D. USOS PROHIBIDOS

Viviendas, salvo las vinculadas directamente a la actividad industrial, como pueden ser viviendas de guardeses. Explotaciones ganaderas y equinas. Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos. Almacenes de productos explosivos, radiactivos y peligrosos en general. Rehalas caninas.

E. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará a través de Programa de Actuación urbanizadora y edificando ajustándose a las condiciones definidas en los sectores en el TRLOTAU y en Plan de Ordenación Municipal.

F. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general del POM. Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro.

ODE1-ORDENANZA EQUIPAMIENTO

Se aplicará la misma ordenanza contemplada para el suelo urbano.

ODV1-ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Se aplicará la misma ordenanza contemplada para el suelo urbano.

ODC1-ORDENANZA RED VIARIA

Se aplicará la misma ordenanza contemplada para el suelo urbano.

ODI1-ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS

Se aplicará la misma ordenanza contemplada para el suelo urbano.

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 130. Régimen del suelo rústico (OE).

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

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

Artículo 131. Generalidades. Unidad mínima de cultivo (OE).

En correspondencia con lo dispuesto en el presente Título, y en función de lo no reglamentado en el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Dentro de este suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del TRLOTAU, se encuentra el suelo no urbanizable sin protección específica (Suelo Rústico de Reserva) y aquél que cuenta con una protección (Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección), en función de las condiciones ambientales o de entorno (vías pecuarias, cauces, valores naturales, valores agropecuarios, valores arqueológicos y culturales) o de la existencia de infraestructuras (viales, líneas de tendido eléctrico) por acreditar alguna de las siguientes características:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar afectado por sus zonas de afección.
- Ser merecedores de protección por sus valores naturales, paisajísticos o de entorno.
- Poseer valores arqueológicos o culturales dignos de ser preservados.
- Ser necesario salvaguardarlo del proceso urbanizador por interés agropecuario, minero o forestal.
- Constar de infraestructuras públicas, así como sus zonas de servidumbre.
- Pese o no contar con algunas de las características enumeradas anteriormente, se estima oportuna mantenerlo en su estado actual (natural o agrícola) y preservarlo de actuaciones urbanísticas por interés estratégico.



2. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección o rústicos de reserva estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 del TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 del TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

3. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este P.O.M. lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto de la citada Ley, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico.

4. La unidad mínima de cultivo en el término municipal de Camuñas será la siguiente:

- Unidad mínima de cultivo (UMC) en regadío, 0,25 ha (2.500 m²).
- Unidad mínima de cultivo (UMC) en secano, 3,00 ha (30.000 m²).

Artículo 132. Riesgo de formación de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

Riesgo de formación de núcleo de población: Concurrencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en función de las categorías en las que se divide el suelo rústico y de los parámetros de ordenación contenidos en las Ordenanzas Municipales. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

Se entiende que además existe el riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

1º Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

2º Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

A) SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Artículo 133. Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos en suelo rústico de reserva. (OE)

1. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán realizarse los siguientes usos, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

a) Usos adscritos al sector primario:

–Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

–Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

–Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

b) Uso residencial unifamiliar:

–Vivienda unifamiliar aislada localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela.

–Se permitirán también las viviendas unifamiliares de guardeses vinculadas a los usos permitidos.

c) Usos dotacionales de titularidad pública y privada:

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

d) Usos Industriales:

–Actividades extractivas y mineras.

–Actividades industriales y productivas clasificadas.

–Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

e) Usos Terciarios:

–Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

–Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

–Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

f) Usos dotacionales de equipamientos:

–Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

–Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

–Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.



- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

- g) Actividades asociadas a los anteriores usos:

- División de fincas o la segregación de terrenos.

- Los vallados y cerramientos de parcelas siempre que estén justificados por el uso asociado.

- Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

Las parcelas incluidas en la Carta Arqueológica dentro de ámbitos de prevención arqueológica y clasificadas como suelo rústico de reserva (tal y como se representa en los planos de Información) deberán contar con carácter previo a cualquier actuación edificatoria el informe favorable de la Consejería de Cultura en cuanto a preservación de valores arqueológicos.

2. Usos, actividades y actos prohibidos en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva quedan prohibidos los usos, actividades y actos no incluidos en el número 1 del presente artículo, y en especial los siguientes:

- Uso residencial plurifamiliar.

- Las segregaciones de parcelas con fincas resultantes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (1,00 ha).

- Las parcelaciones urbanísticas garantizando la preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

No podrán abrirse calcatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. Esta distancia se medirá, para los edificios desde sus muros exteriores, paredes o cercas que estén unidas directamente a aquellos.

Artículo 134. Condiciones generales para la edificación y urbanización en suelo rústico de reserva y medidas de integración paisajística (OE)

1. Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido, deberán:

- Mantener la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

- Garantizar la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

- Respetar al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

2. Las urbanizaciones asimismo deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido deberán:

- Mantener la topografía en la medida de lo posible. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

- Respetar al máximo el paisaje utilizando, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados.

- Cumplirán con los mismos requisitos específicos de las normas de urbanización aplicables a los nuevos desarrollos de Unidades de Actuación y sectores de suelo urbanizable.

Artículo 135. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas (OE)

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias que puedan adscribir en alguno de los conceptos siguientes:

- a) Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma tanto extensiva como intensiva.

- b) Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas, que podrán ser colindantes o mantener una proximidad de al menos 100 m y se vinculen registralmente a la edificación.



3. Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, debe demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

4. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que no superen una altura máxima de seis metros (6,00 m) ni se dediquen a la transformación de productos agrícolas, debiendo respetarse las prescripciones que establece la Instrucción Técnica de Planeamiento. Cuando se superen estos límites, podrá solicitarse la calificación urbanística de los terrenos de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU debiendo respetarse, de igual modo, las prescripciones de carácter general para todo tipo de edificación señalados en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

5. Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano o ganadería (tanto de forma intensiva como extensiva en ambos casos), no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie vinculada.

6. En fincas de regadío, se permite una ocupación del diez por ciento (10%). En cualquier caso, deberá cumplir con los requisitos señalados en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

7. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas. Las edificaciones destinadas a estabulación de ganado no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

8. Asimismo, en relación a la presencia de explotaciones ganaderas en el término municipal, será de obligado cumplimiento el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Real Decreto 2414/1961) para la ejecución de medidas correctoras. Como norma general, la distancia entre el suelo residencial y las explotaciones nuevas será, como mínimo, de 1.000 m para las explotaciones porcinas y de 750 m para el resto; y de 500 m para las ya existentes de cualquier clase.

Artículo 136. Condiciones para los Usos dotacionales. (OE)

1. Usos dotacionales de titularidad pública:

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

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

2. Usos dotacional de equipamiento de titularidad privada:

Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

–Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

–Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

–Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

–Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

–Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

–Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

–Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Las condiciones serán las propias de las normativas sectoriales y la superficie mínima exigible será la requerida para cada uso en el caso de elementos del ciclo hidráulico, sistema energético, red de



telecomunicaciones, tratamiento de residuos, sistema viario, servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, estaciones aisladas de suministro de carburantes.

Para las subestaciones transformadoras de carácter privado, hasta 132 Kv será la resultante con retranqueos a linderos de 12 m y para las que superen los 132 Kv la superficie mínima de la finca será de 1,5 Ha.

Para otros equipamientos de carácter privado, como las actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, etc, la superficie mínima de la finca será de 1,5 Ha y la ocupación no superará el 10% de la superficie de la finca para los equipamientos.

Para todos los equipamientos de carácter público, la superficie de la finca será la necesaria y adecuada para el uso a que se destine, según lo estipulado por su legislación específica.

Artículo 137. Condiciones para los Usos industriales o terciarios. (OE)

1. Se consideran usos industriales o terciarios a los efectos de esta normativa:

Usos industriales:

–Actividades extractivas y mineras, entendiéndose, por éstas la extracción de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

–Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

–Dépositos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieren instalaciones o construcciones de carácter permanente.

Usos terciarios:

–Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

–Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

–Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento

2. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo de reserva podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la TRLOTAU.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será:

–Para edificaciones de uso industrial. Talleres: 1,5 Ha; demás actividades: 2 Ha, excepto extractivas y mineras, que será según necesidad. Ocupación del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

–Para edificaciones de uso terciario hotelero. Para <750 m²: 1 Ha y ocupación del 7,5%; para >750 m²: 2 Ha y ocupación del 5%; turismo rural: 1 Ha y ocupación del 10%; camping: 1,5 Ha y ocupación del 2%.

–Para edificaciones de uso terciario recreativo: 1,5 Ha y ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

–Para edificaciones de uso terciario comercial y oficinas. Comercial: 2 Ha y ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de la finca; artesanía y productos agrícolas de la comarca: 1 Ha y ocupación del 5% de la superficie de la finca.

4. Será de obligado cumplimiento el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Real Decreto 2414/1961 para la ejecución de medidas correctoras. La distancia mínima entre las actividades industriales peligrosas e insalubres y el suelo residencial será de, al menos, 1.000 m (mil metros).

Artículo 138. Condiciones para el Uso de Viviendas.

1. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE):

Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regular por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.

En secano, se exigirá que las viviendas se integren en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie construida no supere el treinta por ciento (30%) de la del conjunto. En regadío o cuando se trate de instalaciones de ganadería intensiva este límite se fija en el diez por ciento (10%).

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en la TRLOTAU ya citada.

2. Viviendas unifamiliares de uso residencial no vinculada a otros usos:

La superficie mínima de la finca será de 1 Ha para suelo rústico de reserva y la edificabilidad será como máximo de 2% de la superficie total de la finca o agrupación de fincas, con los criterios descritos anteriormente de colindancia o de separación máxima de 100 m.

Se evitará la formación de núcleos de población.

**Artículo 139. Condiciones para Actividades asociadas a los anteriores usos.**

- a) División de fincas o la segregación de terrenos.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

La división de fincas nunca será menor de la unidad mínima de cultivo (1,00 ha).

Se podrán segregar superficies inferiores siempre que se añadan a fincas colindantes.

Los vallados de las fincas se podrán hacer a linderos, en cambios los cerramientos se retranquearán 5 m a linderos y 15 a ejes de caminos o vías de acceso.

B) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**Artículo 140. Definición de Suelo Rústico de Especial Protección.**

Se clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección aquél que cumple todos los requisitos para ser adscrito dentro de una de las categorías recogidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RSRLTAU).

1. Con carácter general, y aplicable a todas las categorías de Suelo Rústico de Especial Protección presentes en el término municipal de Camuñas y definidas a continuación, se prohíben todos los usos no permitidos expresamente.

2. En el caso de áreas afectadas por diferentes clases de protección prevalecerá la más restrictiva de las que hubiere así como sus ordenanzas de regulación. De esta forma, en el caso de que perdieran los valores que le hicieran digno de esa protección continuarán vigentes el resto de protecciones que le afecten.

A continuación se recoge la normativa específica que regula cada una de las diversas categorías de Suelo Rústico de Especial Protección. En el suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos.

B.1) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRNUPI)**Artículo 141. Suelo rústico no urbanizable de protección de viales. (OE)**

Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos:

1. Se considerará suelo rústico no urbanizable de protección de viales el ámbito ocupado por la franja de dominio público así como la zona de servidumbre de los viales.

2. El señalamiento y cuantificación de las afecciones generadas por la presencia de la carretera atenderá a lo recogido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (estatal) y en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

3. En toda la zona clasificada como de protección de infraestructuras de la carretera se permitirán sólo los usos dispuestos en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en función de la afección dominante (dominio público y servidumbre), para las de carácter autonómico y la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, que en concreto serán según las distintas zonas de protección:

a) Dominio público: Obras y actividades directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, así como obras imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general.

b) Servidumbre: Obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

c) Protección: Deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 9/1990 o su concordante de la Ley estatal 25/1988.

d) En todo caso, los usos, construcciones e instalaciones permitidos en la normativa urbanística requieren que se cumpla con la normativa sectorial afectada.

e) Además, se tendrá en cuenta los efectos derivados de la línea límite de edificación establecida en la normativa.

Artículo 142. Suelo rústico no urbanizable de protección de líneas de tendido eléctrico. (OE)

Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos:

Se recogen con esta clasificación las dos líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el término municipal de Camuñas, con las siguientes zonas de protección:

–Línea eléctrica (132KV):

–Servidumbre de vuelo: 8,50 m.

–Zona de protección: distancia de seguridad de 5 m. a ambos lados.

–Ancho Total: 18,50 m.

–Línea eléctrica (45KV):

–Servidumbre de vuelo: 4,50 m.

–Zona de protección: distancia de seguridad de 5 m. a ambos lados.

–Ancho Total: 14,50 m.



1. Se prohíbe el arbolado y todo tipo de construcción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en la distancia que regula el Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68 en las siguientes condiciones:

–Edificaciones y construcciones:

En puntos accesibles a las personas, la distancia mínima será de $3,3 + V/100$, y nunca inferior a 5m. V es el voltaje de la línea medido en MVoltios.

En puntos no accesibles a las personas, la distancia mínima será de $3,3 + V/150$, y nunca inferior a 4m. V es el voltaje de la línea medido en MVoltios.

–Arbolado: la distancia mínima será superior a $1,50 + V/100$ metros igual o mayor a dos (2) metros. V es el voltaje de la línea eléctrica medido en MVoltios.

2. Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la presencia de tendidos eléctricos:

–Sector primario

–Forestal y cinegético

–Infraestructuras tanto de titularidad pública como privada.

Artículo 143. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras ferroviarias. (OE)

Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos:

Según el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, en las Normas Urbanísticas se hará referencia a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que es la normativa vigente en la regulación de las infraestructuras ferroviarias y que se encuentra desarrollada en el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante el Real Decreto 2387/2004. En dicha normativa (artículo 7 de la Ley y el artículo 17 del Reglamento) se especifica que los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, deben ser calificados como Sistema General Ferroviario por los correspondientes planes generales de ordenación urbanística. En el nuevo Plan de Ordenación Municipal deberá incluirse esta delimitación, tanto en los documentos gráficos como en la redacción del texto.

B.2) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRNUPA)

Artículo 144. Suelo rústico no urbanizable de protección de cauces. (OE)

Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos:

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente cuando se vaya a actuar sobre los terrenos que lindan con los cauces se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica

2. El ancho de la banda de protección del cauce se fija en toda su extensión longitudinal una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la cercanía a un cauce fluvial:

–Sector primario

–Forestal y cinegético

–Infraestructuras tanto de titularidad pública como privada

–Residencial.

4. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

–Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.

–La Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá situarse fuera de la zona inundable de los cauces.

–Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la citada Confederación.

–Se considerarán protegidas las zonas arbóreas de la ribera de los ríos. Su tala quedará terminantemente prohibida salvo informe pertinente de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

**Artículo 145. Suelo de protección de vías pecuarias (OE).**

Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos:

1. Se considera clasificado como suelo rústico de protección ambiental la superficie ocupada por las vías pecuarias definidas en la documentación gráfica adjunta, a largo de su longitud, y con el ancho especificado a continuación, así como sus zonas de afección:

–Colada de Puerto Lápice a Consuegra”, con un ancho oficial de 10 metros y una zona de protección de 5 metros a cada lado de la misma.

2. Esta clase de suelo se registrará por las determinaciones establecidas en la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

3. Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la cercanía a un cauce fluvial:

–Sector primario ganadero.

–Infraestructuras tanto de titularidad pública como privada.

B.3) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SRNUPN)**Artículo 146. Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos en suelo rústico no urbanizable de protección natural. (OE). Zonas LIC y ZEPA.**

1. Las zonas LIC y ZEPA se sitúa al sur del término municipal de Camuñas por estar catalogado como Lugar de Interés Comunitario y Zona de Especial Protección de Aves.

2. En este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con el medio natural:

–Sector primario.

–Infraestructuras tanto de titularidad pública como privada.

–Terciario de uso turístico orientado a actividades rurales.

–Dotacional público y privado.

–Vallados o cercados.

3. En estas zonas queda prohibido cualquier uso residencial. Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos.

4. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la citada TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

5. En este tipo de suelo queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios. De igual forma queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.

6. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deber tener presente el Decreto 73/90, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales.

B.4) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRNUPC)**Artículo 147. Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos en suelo rústico no urbanizable de protección cultural. (OE).**

Se clasificarán como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural las parcelas que estando recogidas en la Carta Arqueológica redactada a instancias de la Dirección General de Patrimonio y Museos como ámbitos de protección arqueológica, así se indiquen expresamente en el informe de la Consejería de Cultura, y que destacan por su valor cultural, singularmente arqueológico, con respecto al resto.

1. Se permiten los siguientes usos:

–Uso agrícola y sector primario, en general. No obstante, no se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros

–Residencial.

–Infraestructuras tanto de titularidad pública como privada

2. Se prohíbe la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

3. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del Suelo Rústico y en la corrección de erratas de la misma.

4. Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico, el Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, la Ley 4/1990, Regulación del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificado por su artículo 21 por la Ley 9/07, que modifica la Ley 4/1990, y la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

**TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN****Artículo 148. Los Proyectos de Urbanización.**

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

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

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

3. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el P.O.M. y en los polígonos exteriores del casco urbano, deberán realizarse por los propietarios directamente a través del procedimiento establecido en la TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del P.O.M.

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

Artículo 149. Coste de las obras de urbanización.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales adscritos a las diferentes áreas de reparto serán costeados en la forma y proporción establecidos en el artículo 25 de las presentes Normas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 150. Contenido mínimo y tramitación de los proyectos de urbanización.

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

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

–Redes de distribución de agua potable y riego.

–Red de hidrantes.

–Red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales.

–Red de distribución de energía eléctrica.

–Red de alumbrado público.



- Red de telefonía.
- Jardinería, plantaciones, mobiliario urbano y señalización.
- Conexión de las nuevas redes con las ya existentes, aunque sean externas a la zona de actuación.
- Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

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

3. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 del TRLOTAU, y en ausencia de otra reglamentación, por los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla-La Mancha (RP) y subsidiariamente por lo dictado en el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978 (RPE). La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente Colegio Oficial. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de Seguridad y Salud.

4. Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad, con movilidad reducida o en situación de limitación, debiendo cumplir expresamente la legislación actual en materia de Accesibilidad.

Artículo 151. Proyecto de pavimentación (OD).

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

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

1) Memoria:

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.

2) Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionados con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

3) Planos:

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

- Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto.
- Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.
- Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.

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

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

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

- Pendientes y rampas de las vías.
- Alineaciones horizontales.
- Cotas del terreno, de la rasante y rojos.
- Situación de las obras de fábrica.
- Perfiles transversales del viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.

–Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.

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

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

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



4) Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

3. Se establecen los siguientes anchos mínimos de viales

–Anchura libre de paso en todo el desarrollo de sendas o aceras para peatones: 1,80 m.

–Calles de peatones: 6,00 m.

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

–Calles colectoras: 12,00 m.

4. Las calles rodadas de nueva apertura deberán contar con un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas en dos aceras de 1,80 metros (mínimo) y una calzada de seis metros con veinte centímetros (6,20) metros, en la que se podrán situar plazas de aparcamiento. No se permite ninguna calle sin salida a no ser que se establezca un fondo de saco con una calzada de doce metros de ancho.

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

–Sub-base de zahorra natural o artificial de un espesor mínimo de diez (10) centímetros

–Base de zahorra artificial de quince (15) centímetros de espesor para aglomerado y diez (10) para hormigón.

–Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros o bien hormigón en masa de espesor diez (10) cms

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

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

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

–Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m^3) no inferior a 200 kg de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.

–Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de “cuatro pastillas” habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m^3) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

–Se deberá variar la textura y color del pavimento en determinadas zonas como las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos y en diversos lugares que sirvan para detectar pasos de peatones. En cualquier caso, deberán cumplir las determinaciones establecidas tanto en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha como en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

–Elevado para la separación de la calzada.

–Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

7. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg./cm² cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m no inferior a 200 kg de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm³, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 kg de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

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

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

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

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

Artículo 152. Proyecto de abastecimiento de agua (OD).

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



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

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

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

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

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

1) Memoria:

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
- Sistema de depuración bacteriológica.
- Tipo de red de distribución elegido.

• Anexos a la Memoria:

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

2) Planos:

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

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

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

-Presupuesto.

-Mediciones.

-Presupuesto general.

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

-La dotación de agua potable para usos domésticos 175 litros/hab.

-La dotación de agua para riego, piscinas y otros usos será en función de las características de la ordenación.

-Deberá existir una red de hidrantes adecuada.

Artículo 153. Proyecto de saneamiento (OD).

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

-Aguas grises: Proveniente de aparatos sanitarios de aseo personal. Se potenciará la reutilización de dichas aguas para disminuir los caudales que fluyan hacia la depuradora.

-Aguas negras: Que fluirán directamente a la EDAR.

-Aguas pluviales: Provenientes directamente de la lluvia. Se buscará su almacenamiento en depósitos para su reutilización para riego.

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

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

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

-Solera de hormigón de veinte (20) cm de espesor mínimo.

-Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.

-Tapas de hormigón armado o fundición.

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

-Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.



–Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.

–Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.

–Diámetro interior de un metro.

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

–Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.

–Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.

–Rejilla de fundición.

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

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

8. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

1) Memoria:

–Situación actual del saneamiento y solución adoptada.

–Disposiciones constructivas elegidas.

–Materiales y unidades de obra proyectados.

–Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.

–Depuración de aguas residuales.

–Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

• Anexos de la Memoria:

–Características del Proyecto, de origen técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

• Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

2) Planos:

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

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

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

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

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

Artículo 154. Proyecto de suministro de energía eléctrica (OD)

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

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

3. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

1) Memoria:

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

–Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

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

• Anexos a la Memoria:

–Características del proyecto, de orden técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

• Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

2) Planos:

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

–Planta general de la red de baja tensión: Se proyectará la situación de los centros de transformación (ubicados en parcela independiente en todos los casos excepto en el caso de residencial plurifamiliar,



que podrán ir alojados en el interior del edificio, con las reservas y determinaciones de la Legislación vigente al respecto,) y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

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

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

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

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

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

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	1	0,95	0,95	0,90	0,90

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

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

–Se ubicará en terrenos de uso común.

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

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

7. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos y se ubicarán en parcelas independientes. Bajo ningún concepto podrán ocupar la vía pública.

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

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	1	0,95	0,95	0,90	0,90

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

Artículo 155. Proyecto de alumbrado público (OD)

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

1) Memoria:

–Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.



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

–Niveles de alumbrado adoptados.

–Explotación y conservación de las obras.

• Anexos a la Memoria:

–Características del proyecto de orden técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

• Presupuesto y mediciones.

2) Planos:

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

–Detalles de la red de alumbrado: Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo cumplirá con lo establecido en el apartado 1.3.2 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el artículo 25 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

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

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

–Normas de la compañía suministradora de electricidad.

–Normas UNE.

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

3. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles con aceras de ancho inferior a 1,80 metros.

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

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

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

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

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

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

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

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

ALTURA	DADO CIMEN M	LONGITUD PERNIOS M	DIAMETRO PERNIOS "	HUECOS PLACA MM
3-5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40
9	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40

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

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca serán inferior a seis (6) mm² de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

7. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis

(6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

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

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

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

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

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

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

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa distribuidora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total. Se incorporarán reguladores de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche y evitar así la contaminación lumínica.

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

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

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios. La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-150, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

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

CATEGORÍA	LUMINANCIA CD/M ²	LUMINANCIA LUX
PEATONAL	0,50	20
TRÁFICO-PEATONAL	1,00	20
TRÁFICO-RÁPIDO	2,00	30

Artículo 156. Proyecto de red de telecomunicaciones (OD)

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:



–Memoria.

–Planos de distribución y de detalles.

–Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

2. Canalizaciones subterráneas: Atendiendo a lo dictado por la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, se definirán las características de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos, la norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

Las redes de distribución de telecomunicaciones se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

3. Arquetas y cámaras de registro: Atendiendo a lo dictado por la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, se definirán las características de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación. Mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

4. Tramos interurbanos: Atendiendo a lo dictado por la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, se definirán las características de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

5. Líneas aéreas: Atendiendo a lo dictado por la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, se definirán las características de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, E indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes, la norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políester reforzado con fibra de vidrio.

6. Instalación en fachada: Atendiendo a lo dictado por la Norma UNE 1333100-1:202 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, se definirán las características de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometida por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se define a continuación, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

7. Infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios: Según el Reglamento de Telecomunicaciones, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio:

No se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. Este proyecto de telecomunicaciones se presentará de manera separada y debe garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplen con las normas técnicas establecidas.

Artículo 157. Proyecto de Ajardinamiento, mobiliario urbano y señalización (OD).

1. Tal y como se señala en el artículo 24.2.d) del RPLOTAU, las áreas destinadas a zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso. Atendiendo a este requisito, y subsidiariamente a lo dictado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978 (RPU), en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en la Orden VIV 561/2010, se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

1) Memoria:

–Definición de obras de jardinería de la urbanización.

–Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.

–Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.



2) Planos:

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

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

–Planta del estado definitivo del terreno. Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines. Se deberán señalar aquellas características de los recorridos (anchos, rasantes...) teniendo que ser todas acordes con lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, en la definición que proponen para itinerarios peatonales accesibles.

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

–Mobiliario urbano. Se reflejarán los tipos y ubicaciones de los elementos de mobiliario urbano necesarios para equipar la unidad, bancos, papeleras, fuentes y juegos infantiles. Se desarrollarán las condiciones indicadas por el apartado 1.3.2 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y por el Capítulo VIII (Mobiliario urbano) de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, para garantizar que este mobiliario podrá ser utilizado por cualquier persona.

–Señalización. Se deberá detallar la señalización a ubicar en la unidad desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación, así como poder señalar correctamente las futuras construcciones. Se cumplirá también lo dictado por la Orden 561/2010 en cuanto a la ubicación y tipo de señales.

–En general, para las zonas verdes, deberá especificarse su ubicación, en aquellos espacios que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, prohibiendo las zonas de difícil acceso o falta de centralidad. Para el diseño y desarrollo de estas áreas de esparcimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, en el artículo 16 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el Capítulo IV (Áreas de estancia) de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

3) Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

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

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

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

Artículo 158. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización (OD).

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

a) Disposiciones generales:

–Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

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

–Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra:

–Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.

–Equipo y maquinaria.

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

–Materiales.

–Obras defectuosas o mal ejecutadas.

–Abono de la obra ejecutada.

–Medición y valoración.

–Abono de las obras.

–Abonos a cuenta.

–Modificación o resolución del contrato.

–Recepción provisional y definitiva.

–Medición general y liquidación.

**Artículo 159. Supresión de Barreras Arquitectónicas (OD).**

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

Dichos proyectos deberán cumplir la normativa que se encuentre vigente en el momento de su redacción en cuanto a las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que han de cumplir entornos, productos y servicios, tanto a nivel estatal como a nivel autonómico.

En el momento de redacción del presente POM, la normativa de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad, es la siguiente:

1. Normativa estatal:

–Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
–Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
–Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

–Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

–Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

–Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), de 17 de marzo de 2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

–Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

–Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

–Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Normativa autonómica:

–Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras.

–Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad. Corrección de errores en D.O.C.M. de 20-2-98.

No obstante, será de obligado cumplimiento las condiciones recogidas en la separata de accesibilidad que forma parte de la documentación del presente POM.

Artículo 160. Condiciones de vertido a la red de saneamiento (OD)

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

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

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

c) Ph comprendido entre 6 y 9.

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

2. Las equivalencias se consideraran según la siguiente tabla:

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

–Establo vacas 7 hab. = 1 cabeza vacuna.

–Pocilga 3 hab. = 1 cabeza porcina

–Granja avícola 1 hab. = 7 aves.

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

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

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

a) 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.

b) 70 mg/l. de D.B.O5.

c) Ph comprendido entre 6 y 9.

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

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

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

**Artículo 161. Parcelaciones y reparcelaciones (OE).**

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

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

2. El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

–Memoria.

–Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.

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

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

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

Artículo 162. La ejecución de actuaciones edificatorias.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 163. Conservación de las obras de urbanización.

De acuerdo con el artículo 135 del TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir Entidades Urbanísticas de Conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

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

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**Artículo 164. Las licencias urbanísticas**

Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), modificados por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo), con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en este título las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Artículo 165. Actos sujetos a licencia urbanística

1. Estarán sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo). Según la citada Ley 1/2013, a efectos enunciativos y no limitativos, los actos sujetos a obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, son:

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

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



- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
 - e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
 - f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
 - j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
 - l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - ñ) La instalación de invernaderos.
 - o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.
3. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.
4. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con artículo 169 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo), sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:
- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
 - c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
5. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre), y en su caso, la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Artículo 166. Procedimiento de concesión de licencias.

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación. Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en el Registro General, o en alguna de las Oficinas a que se refiere el artículo 38 de la Ley de procedimiento Común, los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.
2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:



- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

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

Según el apartado 4 del artículo 166 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo), el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a los movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, así como las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, y la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

- Informe jurídico.

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

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

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

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

- Informe jurídico.

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

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

Artículo 167. Vigencia de las licencias.

1. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las



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

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

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo).

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

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

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

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

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

Artículo 168. Documentación de las licencias.

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

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

Artículo 169.1 Licencias de parcelación y segregación.

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

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

- Planos de la finca o fincas en su estado actual.
- Plano de parcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1000.
- Memoria descriptiva de lo existente registral.
- Escritura de la finca matriz.

Artículo 169.2 Licencias de obras de urbanización.

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

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

Artículo 169.3 Vaciados.

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

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

Artículo 169.4 Derribos.

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

Artículo 169.5 Apeos y apuntalamientos.

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

Artículo 169.6 Vallados.

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

**Artículo 169.7 Movimientos de tierras.**

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

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

Artículo 169.8 Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. La condición de solar vendrá refrendada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto 2.3 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

Se presentarán los documentos siguientes:

a) Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. de procedimiento. Dentro del mismo, sin perjuicio de la documentación mínima exigida en la normativa general aplicable, se especificarán los siguientes apartados:

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

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

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

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

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

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

–Cuestionarios Oficiales y estadísticos.

–Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.

–Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.

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

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

Artículo 169.9 Licencias para sondeos.

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

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

Artículo 169.10 Primera ocupación o utilización de edificios.

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo).

Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

–Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.

–Presupuesto de liquidación de la obra.

–Certificado final de obras.

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

Artículo 169.11 Licencias de actividades.

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 del TRLOTAU (y sus correspondientes modificaciones recogidas en la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21 de marzo).

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

–Garajes públicos.

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

–Tiendas de cualquier género.



- Guarderías.
 - Oficinas con una superficie superior a 30 m² o con más de 5 puestos de trabajo.
- El proyecto desarrollará, tanto en planos como en memoria, los siguientes aspectos:
- Clasificación de la actividad.
 - Instalaciones propuestas.
 - Condiciones de ventilación.
 - Condiciones de emisión de ruidos y vibraciones.
 - Condiciones de emisión de residuos y olores.
 - Medidas correctoras aplicadas.

Artículo 169.12 Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Ley Orgánica 71/1994), en el Real Decreto 387/1995, de 10 de marzo, sobre el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de espectáculos, en el Decreto 117/1995, de 12 de septiembre, sobre asignación de competencias en materia de Casinos, Juegos y Espectáculos Públicos y Asociaciones, y en la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de Castilla-La Mancha.

Artículo 170. El Régimen de autorización provisional de actividades.

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

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

Artículo 171. Las órdenes de ejecución.

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

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

–Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 172. Protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU –Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo– (de los cuales los artículos 178.4b) y 183.2 han sido modificados por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha –Ley 1/2013, de 21 de marzo–), y en el Título V del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril), en lo que no se opongan al TRLOTAU.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente P.O.M. se actuará conforme se marca en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril).

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



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

- Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 del TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.
- Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.
- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.
- Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.
- Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.
- Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.
- Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU, de los cuales el artículo 178.4b) ha sido modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha –Ley 1/2013, de 21 de marzo–) y se refieren a actividades clandestinas. Asimismo se define en el artículo 179 del TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

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

Artículo 173. Las infracciones y sanciones urbanísticas.

1. Serán infracciones muy graves las siguientes:

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

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

-Las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido.

-La comisión de una o más infracciones graves.

2. Serán infracciones graves las siguientes:

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

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

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

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

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

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

-La obstaculicen de la labor inspectora.

-La comisión de una o más infracciones leves.

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

4. Las infracciones definidas anteriormente se sancionarán conforme establece el artículo 184 del TRLOTAU, salvo las infracciones en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente que se regirán por lo establecido en los artículos 192 a 195 del TRLOTAU.

5. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el artículo 91 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril), teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

Artículo 174. Procedimiento en edificios catalogados y en su entorno (OE).

1. Los edificios que se indican en el presente P.O.M. y en el catálogo del mismo y sus zonas de influencia, estarán sujetos a la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico, el Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial



de la Ley 16/1985 y la Ley 4/1990 Regulación del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificado en su artículo 21 por la Ley 9/2007 y parcialmente derogada por la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. Para ello, el Ayuntamiento deberá solicitar informe al organismo competente en esta materia que deberá ser favorable para poder conceder licencia.

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

Artículo 175. El deber de conservación y rehabilitación.

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

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

Artículo 176. El estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 del TRLOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril). Procederá la declaración de ruina de una construcción cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

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

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

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

Artículo 177. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva (OE).

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

a) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

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

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

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

2. La calificación urbanística se desarrollará en los términos establecidos en el Título V del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio).

3. No requerirán calificación urbanística los usos y aprovechamientos recogidos en los artículos 54.1.1º y 54.1.2º del TRLOTAU.

Artículo 178. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE).

1. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente



permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y por estas Normas por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

2. La calificación urbanística se desarrollará en los términos establecidos en el Título V del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio).

Artículo 179. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

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

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

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

Camuñas, noviembre de 2014.–Firmado: Miguel Ángel Jiménez Crespo, Arquitecto-Urbanista.



FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA UNIDADES DE ACTUACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		ÁMBITO DE SUNC SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN (artículo 45 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo Desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		7.677,04 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		206,20 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		7.470,84 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.- Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/He	total pob. 41 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		3.436,59 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-1	0,4074 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI.			
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación			
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		747,08 m²	
E.1.2. Equipamientos:		687,32 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos y PMR:		17 pz	
E.1.4. Red viaria:		1.986,20 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		4.050,24 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OUAR.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC)	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Residencial de Protección Pública (P)	
E.4.- Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OUAR.1)			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		ÁMBITO DE SUNC SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN (artículo 45 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Regularización de actuaciones preexistentes - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		14.210,63 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		381,68 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		381,68 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		13.828,95 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	total pob.: 76 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		6.361,32 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-3	0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI,			
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación			
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.382,90 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.272,26 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos y PMR:		32 pz	1
E.1.4. Red viaria:		2.236,34 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		8.937,45 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OUAR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
		Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente [OUAR.1]			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		ÁMBITO DE SUNC SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN (artículo 45 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo Desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		10.879,40 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		292,21 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		292,21 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		10.587,19 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab./Ha	total pob. 58 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		4.870,11 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-4	0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI, Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcación Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente			
Coeficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.058,72 m²	
E.1.2. Equipamientos:		974,02 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos y PMR:		24 pz	
E.1.4. Red viaria:		2.975,36 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		5.579,09 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		QUAR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:			
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 1 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente [QUAR.1]			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-5	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		ÁMBITO DE SUNC SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN (artículo 45 del TRLDTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Regularización de actuaciones preexistentes - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		17.233,92 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		462,88 m²	
	interiores	exteriores	
D.3.1. Zonas Verdes:			462,88 m²
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total SG):		16.771,04 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.- Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab./Ha	total pob. 93 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		7.714,68 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-5	0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI.			
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación			
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.677,10 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.542,94 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos y PMR:		39 pz	1
E.1.4. Red viaria:		5.299,81 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		8.251,19 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		QUAR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Residencial de Protección Pública (P)	
E.4.- Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLDTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (QUAR.1)			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-6	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		ÁMBITO DE SUNC SUJETO A UNIDAD DE ACTUACIÓN	
		(artículo 45 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Incluir en Suelo Urbano actuaciones industriales en Suelo Rústico - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		24.691,29 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		992,66 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:		992,66 m²	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		23.698,63 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,800 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		total pob.	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		18.958,90 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-6	0,4991 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación Con carácter previo al desarrollo de la presente unidad, se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,			
Coeficientes correctores de ponderación:		INDUSTRIAL 0,65	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.369,86 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.184,93 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos y PMR:		47 pz	2
E.1.4. Red viaria:		631,89 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		19.511,95 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OUA1.1	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Industrial - Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)	
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OUA1.1) En la zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, solamente se permitirán usos que no comporten edificación,			

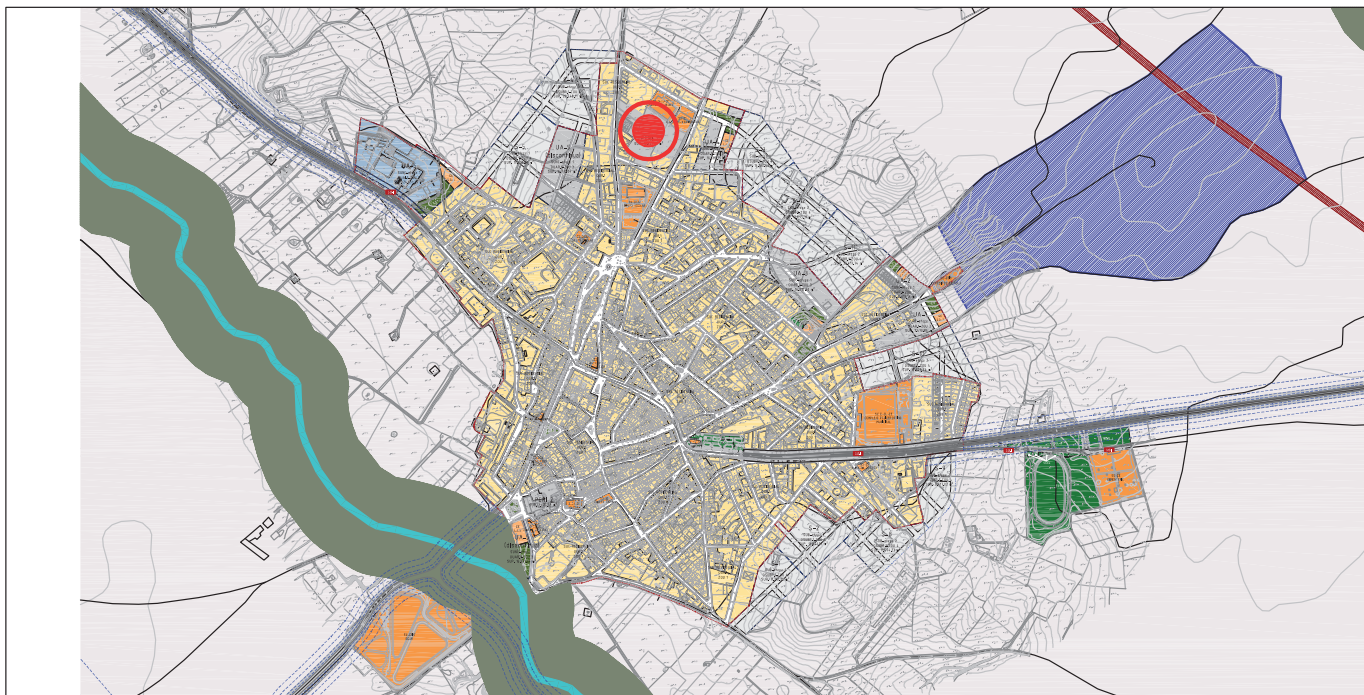


**FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA
PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **PERI-1**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**

C.-PLANO DE SITUACIÓN



D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior :		APERTURA DE NUEVOS VIALES	
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		10.827,71 m ²	
D.3.-Superficie de SG adscritos:		--- m ²	
		Interiores	Exteriores
	D.3.1 -Zonas Verdes:	m ²	m ²
	D.3.2 -Equipamientos:	m ²	m ²
	D.3.3 -Red Viaria:	m ²	m ²
	D.3.4 -Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	--- %	
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):		10.827,71 m ²	
D.5.-Uso mayoritario:		Residencial (R)	
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:		--- m ² c/m ²	
D.7.-Densidad unitaria poblacional:		--- hab/Ha	
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:		--- m ² c	
D.9.-Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR----	--- ua/m ²
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		--- %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		--- %	

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

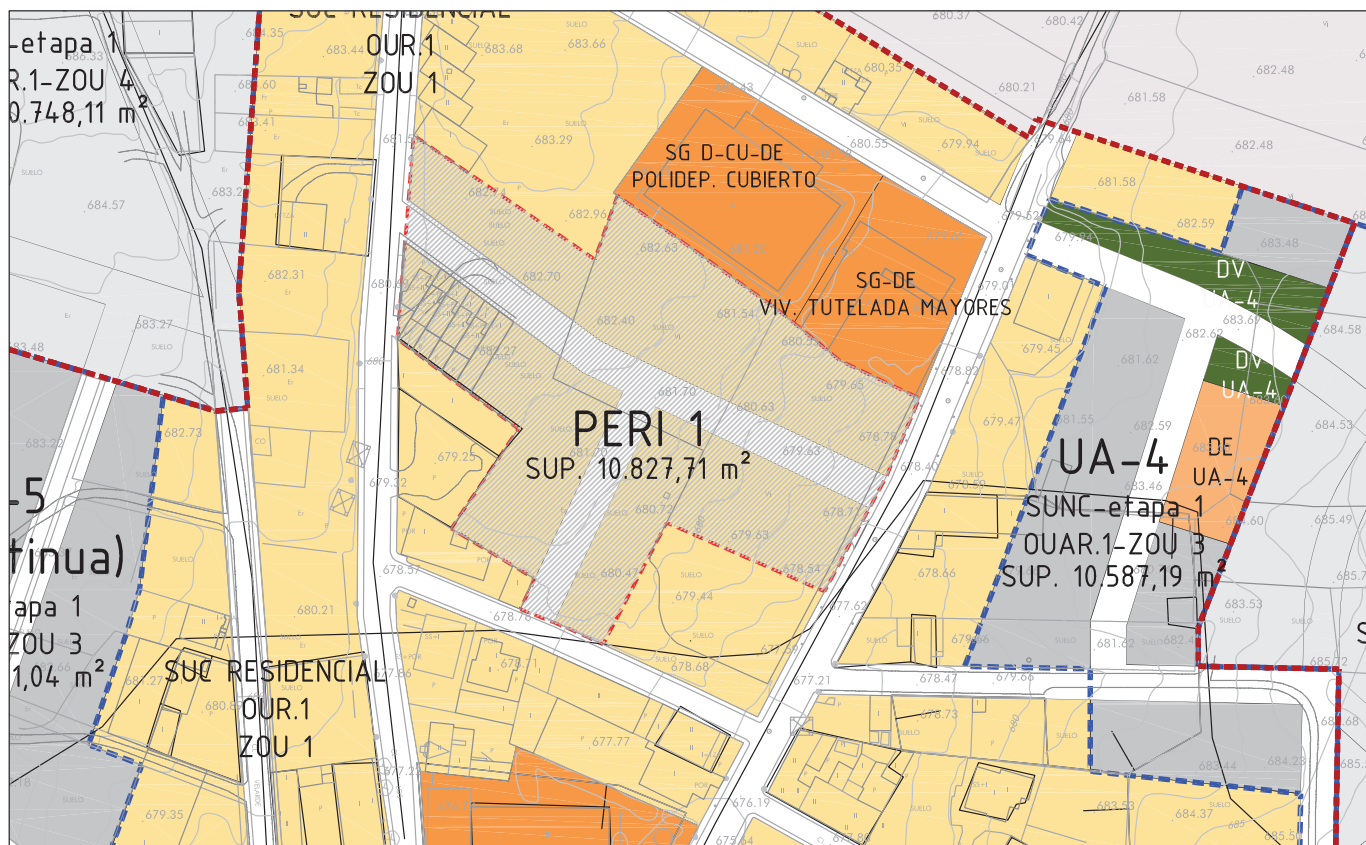
Este PERI se delimita con el objeto de proceder a la apertura dos calles de nuevo trazado.



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: PERI-1

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

E.-PLANO DE EMPLAZAMIENTO



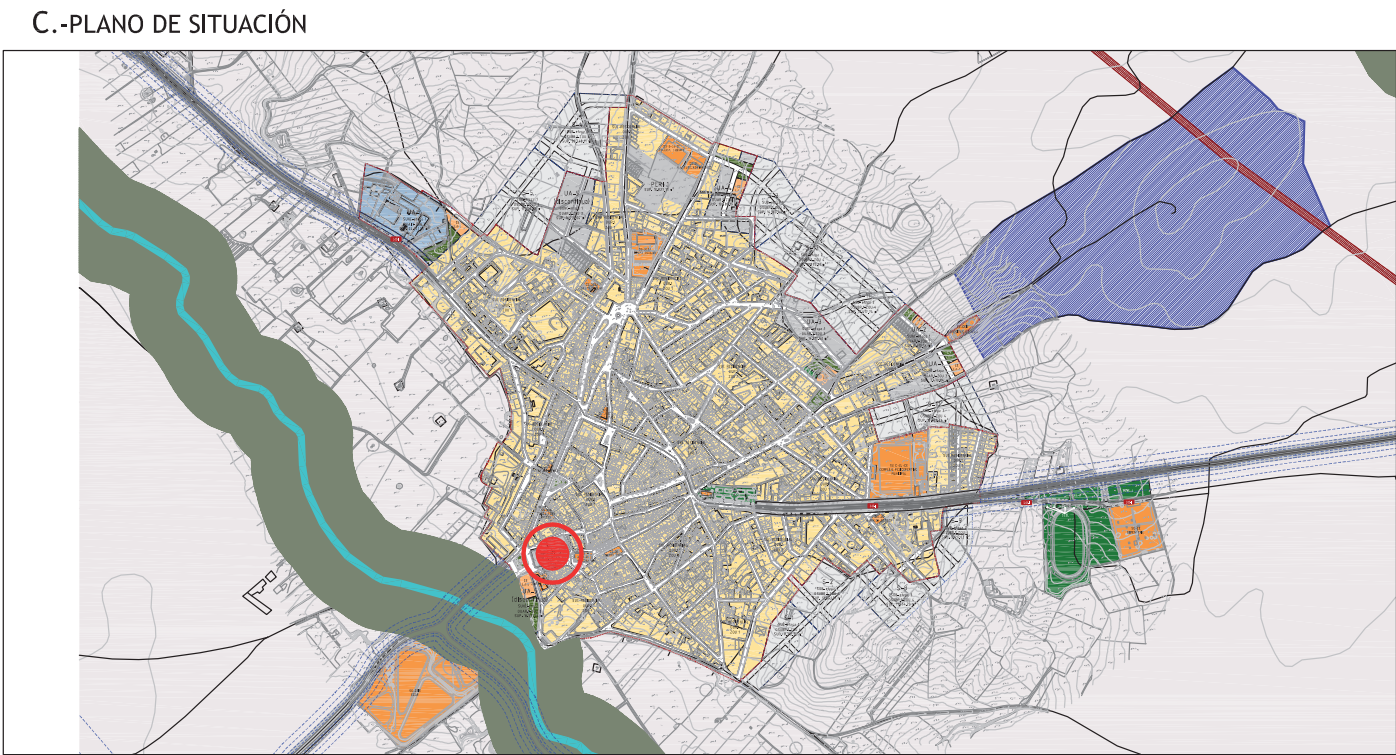
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1 -Zonas Verdes:		--- m²
E.1.2 -Equipamientos:		--- m²
E.1.3 -Aparcamientos publicos/Reserva mínima PMR:		--- plazas / PMR= 1/40 plazas
E.1.4 -Red Viaria:		--- m²
E.2.-Superficie suelo neto lucrativo:		--- m²
E.3.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
E.2.1 -Ordenanza de aplicación:		OUR.1
E.2.2 -Usos pormenorizados:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)
E.3.-Observaciones:		



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: PERI-2

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)



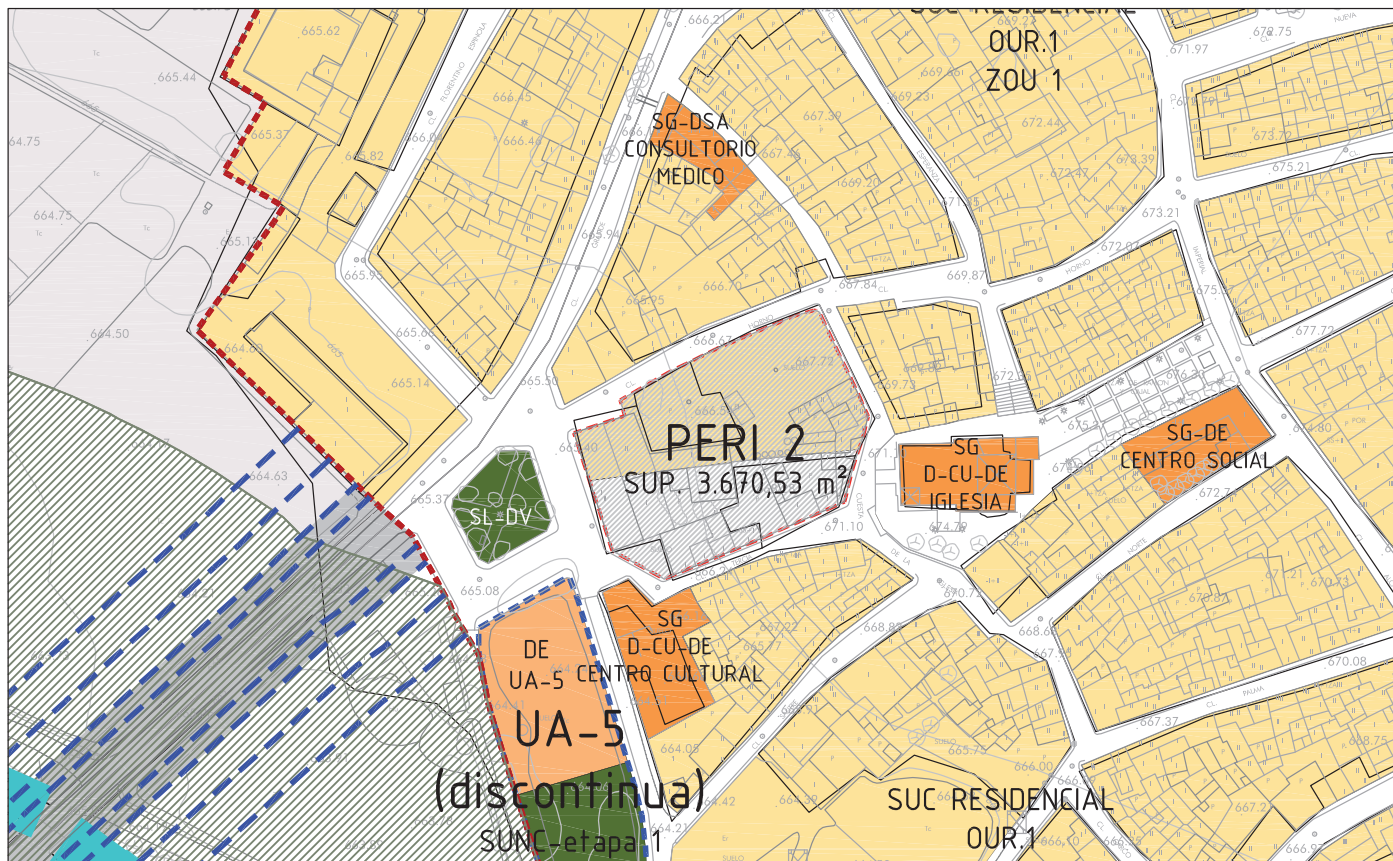
D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior :		OBTENCION DE ESPACIO PUBLICO	
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		3.670,53 m²	
D.3.-Superficie de SG adscritos):		--- m²	
		Interiores	Exteriores
	D.3.1 -Zonas Verdes:	m²	m²
	D.3.2 -Equipamientos:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:	m²	m²
	D.3.4 -Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	--- %	
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):		3.670,53 m²	
D.5.-Uso mayoritario:		RESIDENCIAL (R)	
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:		--- m²c/m²	
D.7.-Densidad unitaria poblacional:		--- hab/Ha	
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:		--- m²c	
D.9.-Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR----	--- ua/m²
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		--- %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		--- %	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:		Este PERI se delimita con el objeto de proceder a la obtención de un espacio público de antesala a la iglesia parroquial y al centro cultural de reciente construcción.	



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: PERI-2

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

E.-PLANO DE EMPLAZAMIENTO



E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

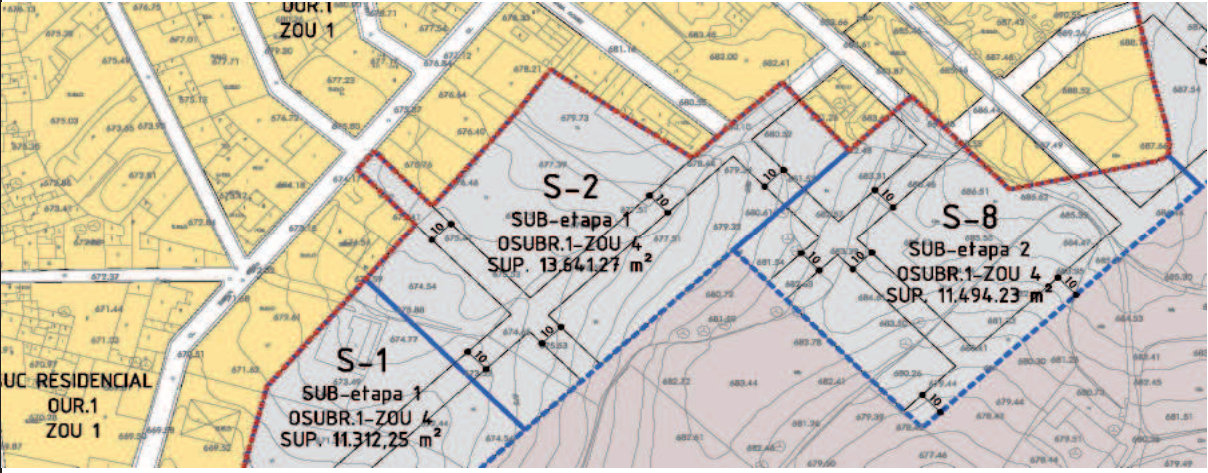
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1 -Zonas Verdes:		--- m ²
E.1.2 -Equipamientos:		--- m ²
E.1.3 -Aparcamientos publicos/Reserva mínima PMR:		--- plazas / PMR= 1/40 plazas
E.1.4 -Red Viaria:		--- m ²
E.2.-Superficie suelo neto lucrativo:		--- m ²
E.3.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
E.2.1 -Ordenanza de aplicación:		OUR.1
E.2.2 -Usos pormenorizados:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)
E.3.-Observaciones:		



FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA SECTORES SUELO URBANIZABLE

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-1	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM: 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	
		[artículo 46 del TRLOTAU]	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):			11.312,25 m²
D.3.- Superficie de SG adscritos:			303,83 m²
	interiores	exteriores	
D.3.1. Zonas Verdes:	303,83 m²		
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):			11.008,42 m²
D.5.- Uso mayoritario:			RESIDENCIAL
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):			0,460 m²c/m²
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):			55 hab./Ha Total pob. 61 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:			5,063,87 m²c
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:			AR-S-1 0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			10%
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			30%
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.			
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.			
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.			
Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 253,01 €			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE	1,00		
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	0,75		
OTROS USOS	0,85		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TRLOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:	1.100,84 m²		
E.1.2. Equipamientos:	1.012,77 m²		
E.1.3. Aparcamientos públicos:	38 pz		
E.1.4. Red viaria:	2.482,77 m²		
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		6.412,09 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Residencial de Protección Pública (P)	
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente [OSUBR.1].			

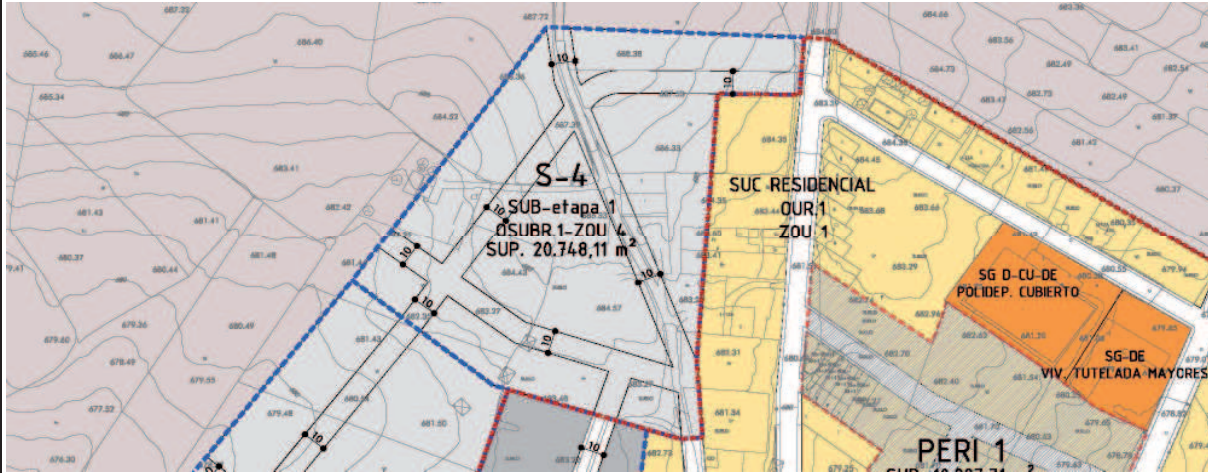


A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-2	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		13.641,27 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		366,39 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		366,39 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		13.274,88 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	Total pob. 73 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		6.106,44 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-2	0,4074 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 305,10 €			
Coeficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.327,49 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.221,29 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		46 pz	2
E. 1.4. Red viaria:		3.144,30 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		7.561,80 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OSUBR.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-3	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	
		(artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		14.160,43 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		380,33 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		380,33 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		13.780,10 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	Total pob. 76 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		6.338,85 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-3 0,4074 u.s./m²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<p>La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.</p> <p>Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.</p> <p>Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.</p> <p>Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.</p> <p>La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente la Unidad de Actuación UA-4.</p> <p>Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 316,71 €</p>			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.378,01 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.267,77 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		48 pz	
E.1.4. Red viaria:		3.945,50 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		7.188,82 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
		Residencial de Protección Pública (PP)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones:			
<p>Etapa de desarrollo: Etapa 1</p> <p>La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.</p> <p>Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).</p>			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-4	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		20.748,11 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		557,27 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		557,27 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		20.190,84 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	Total pob. 111 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		9.287,79 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-4	0,4074 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente la Unidad de Actuación UA-5. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 464,05 €			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.019,08 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.857,56 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		70 pz	
E.1.4. Red viaria:		6.577,10 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		9.737,10 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OSUBR.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 1 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-5	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	
		(artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		19.577,67 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		525,83 m ²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		525,83 m ²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		19.051,84 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m ² c/m ²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	Total pob. 105 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		8.763,85 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-5	0,4074 u.s./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.			
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.			
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.			
La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente la Unidad de Actuación UA-5.			
Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 462,09 €			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.905,18 m ²	
E.1.2. Equipamientos:		1.752,77 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		66 pz	2
E.1.4. Red vial:		2.293,54 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		13.100,35 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
		Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red vial son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			

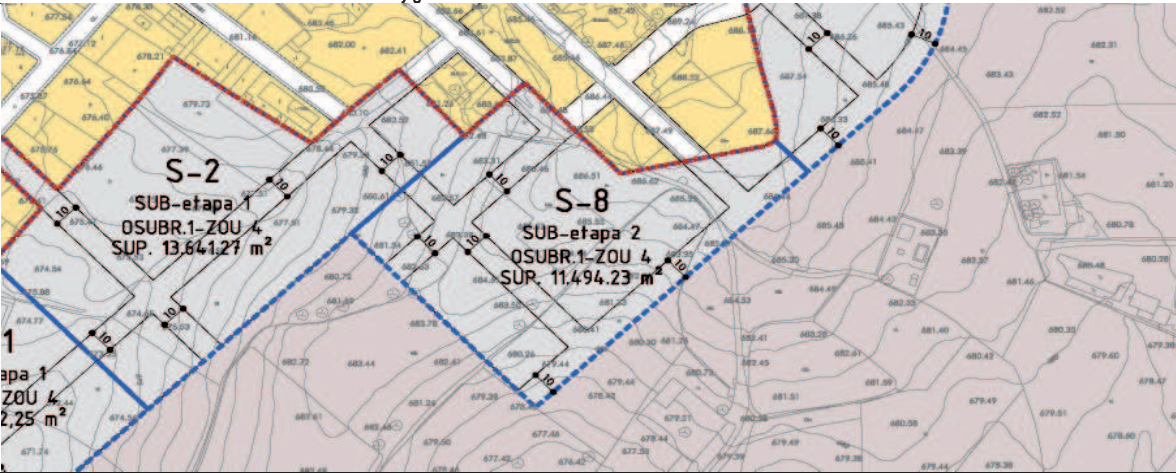


A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-6	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLAUTU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		28.197,68 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:			
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3. Red Viaria:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		28.197,68 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,800 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		Total pob.	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		22.558,14 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-6	0,5200 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. Este nuevo desarrollo (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 648,08 € participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR),			
Coefficientes correctores de ponderación: INDUSTRIAL (I)		0,65	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.819,77 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.409,88 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		56 pz	2
E. 1.4. Red viaria:		4.229,65 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		19.738,38 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OSUBI.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Industrial Almacén (IA)	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Industrial Productivo (IP)	
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 1 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLAUTU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBI.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-7	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	
		(artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 1			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		27.864,73 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:			
	interiores	exteriores	
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		27.864,73 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,800 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		Total pob.	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		22.291,78 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-7	0,5200 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<p>Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.</p> <p>Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.</p> <p>El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente.</p> <p>Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 640,43 €</p>			
Coefficientes correctores de ponderación:			
INDUSTRIAL (I)		0,65	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.786,47 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.393,24 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		56 pz	
E.1.4. Red viaria:		4.179,71 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		19.505,31 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBI.1	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Industrial Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)	
E.4.-Observaciones:			
<p>Etapa de desarrollo: Etapa 1</p> <p>La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.</p> <p>Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBI.1).</p>			

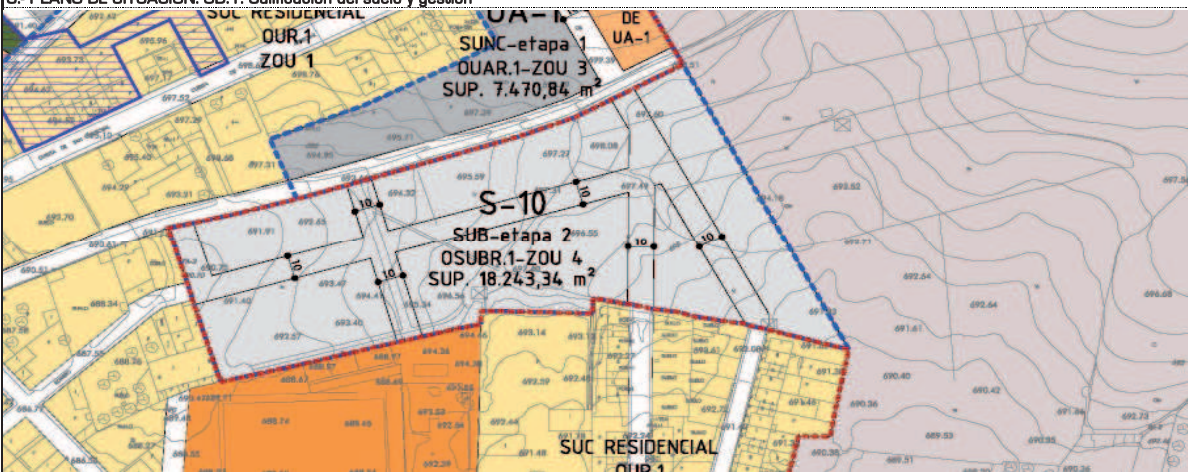


A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-8	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRILOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		11.494,23 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		308,72 m ²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		308,72 m ²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		11.185,51 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m ² c/m ²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab./Ha	Total pob. 62 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		5.145,33 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-8	0,4074 u.s./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 257,08 € Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TRILOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.118,55 m ²	
E.1.2. Equipamientos:		1.029,07 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		39 pz	1
E. 1.4. Red viaria:		3.671,26 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		5.366,63 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OSUBR.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 2 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRILOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-9	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		9.417,03 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		252,93 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		252,93 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3. Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		9.164,10 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²/m²	
D.7.- Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab./Ha	Total pob. 51 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		4.215,49 m²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-9	0,4074 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<p>La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.</p> <p>Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.</p> <p>Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.</p> <p>Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.</p> <p>Con carácter previo a la ejecución del presente Sector, se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.</p> <p>Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 210,62 €</p> <p>Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.</p>			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		916,41 m²	
E.1.2. Equipamientos:		843,10 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		32 pz	
E.1.4. Red viaria:		3.605,05 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		3.799,54 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		OSUBR.1	
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (PP)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.- Observaciones:			
<p>Etapa de desarrollo: Etapa 2</p> <p>La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.</p> <p>Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).</p> <p>En la zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, solamente se permitirán usos que no comporten edificación.</p>			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-10	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		18.243,34 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		489,99 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		489,99 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		17.753,35 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab./Ha	Total pob. 98 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		8.166,54 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		ARS-10	0,4074 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente la Unidad de Actuación UA-1. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 408,03 € Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.			
Coeficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TRLOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.775,34 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.633,31 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		61 pz	2
E. 1.4. Red viaria:		4.430,16 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		9.914,55 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
		Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 2 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-11	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLDTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		19.417,74 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		521,54 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		521,54 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		18.896,20 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,480 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/Ha	Total pob.: 104 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		8.692,25 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		ARS-11	0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<p>La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante.</p> <p>Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.</p> <p>Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.</p> <p>Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.</p> <p>La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente las Unidades de Actuación UA-2 y UA-3.</p> <p>Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 434,30 €</p> <p>Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.</p>			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.889,62 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.738,45 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		65 pz	
E.1.4. Red vial:		4.220,75 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		11.047,38 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP)	
		Residencial Unifamiliar (RU)	
		Residencial Comunitario (RC)	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Residencial de Protección Pública (P)	
E.4.Observaciones:			
<p>Etapa de desarrollo: Etapa 2</p> <p>La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red vial son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLDTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial.</p> <p>Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).</p>			

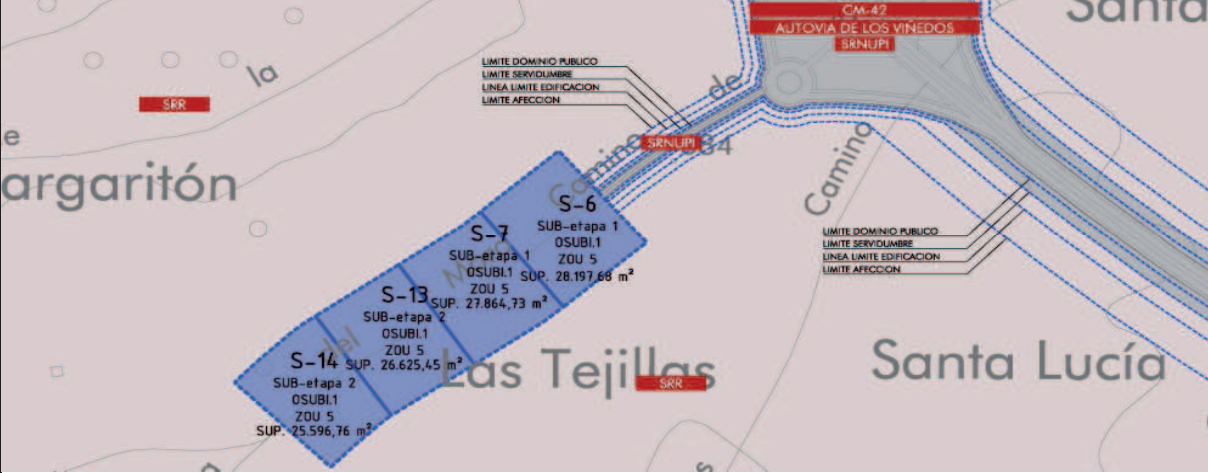


A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-12	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLAUTU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		17.895,31 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		480,64 m²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		480,64 m²	
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3. Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		17.414,67 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,460 m²c/m²	
D.7.- Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		55 hab/ha	Total pob. 96 Hab
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		8.010,75 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-12	0,4074 u.a./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: La propuesta de ordenación es orientativa siendo el trazado del viario no vinculante. Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. La ejecución del presente Sector no se llevará a cabo sin haberse ejecutado previamente las Unidades de Actuación UA-3 y UA-4. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 400,25 € Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.			
Coefficientes correctores de ponderación:			
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	
RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)		0,75	
OTROS USOS		0,85	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		1.741,47 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.602,15 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		60 pz	
E.1.4. Red viaria:		3.742,09 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		10.328,96 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBR.1	
		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.2. Usos pormenorizados:			
E.4.- Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 2 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustarán a lo dictado por el art. 31 del TRLAUTU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-13	
		CAMUÑAS	
Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes			
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	
(artículo 46 del TRLAUTU)			
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		26.625,45 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:			
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		26.625,45 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,800 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		Total pob.:	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		21.900,36 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-13	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		0,5200 u.s./m²	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		10%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:			
Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 611,94 € Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.			
Coefficientes correctores de ponderación:			
INDUSTRIAL (I)		0,65	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.662,55 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.331,27 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		53 pz	
E.1.4. Red viaria:		3.993,82 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		18.637,82 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBI.1	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Industrial Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)	
E.4.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 2 TRLAUTU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBI.1).			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SECTOR S-14	
		CAMUÑAS	
		Población en el horizonte del POM 4.636 hab. < 10.000 Habitantes	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUBLE		ÁMBITO DE SECTOR SUELO URBANIZABLE (artículo 46 del TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1: Calificación del suelo y gestión			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Nuevo desarrollo - Etapa 2			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		25.596,76 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:			
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Vial:			
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		25.596,76 m²	
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL	
D.6.-Edificabilidad del ámbito (se refiere a la superficie del ámbito):		0,800 m²c/m²	
D.7.-Densidad poblacional (se refiere a la superficie del ámbito):		Total pob.	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		20.477,41 m²c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-S-14	0,5200 u.s./m²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. Este nuevo desarrollo estará condicionado a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura (EDAR), cuyo coste se ha estimado en 588,30 € Igualmente, como condición previa para el desarrollo de este Sector, deberán ejecutarse previamente las infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.			
Coefficientes correctores de ponderación:		0,65	
INDUSTRIAL (I)			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		s/ TR LOTAU	PMR 1/40
E.1.1. Zonas Verdes:		2.559,68 m²	
E.1.2. Equipamientos:		1.279,84 m²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		51 pz	2
E.1.4. Red viaria:		3.839,51 m²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		17.917,73 m²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
E.3.1. Ordenanza de aplicación:		OSUBI.1	
E.3.2. Usos pormenorizados:		Industrial Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)	
E.4.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapa 2 TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBI.1).			

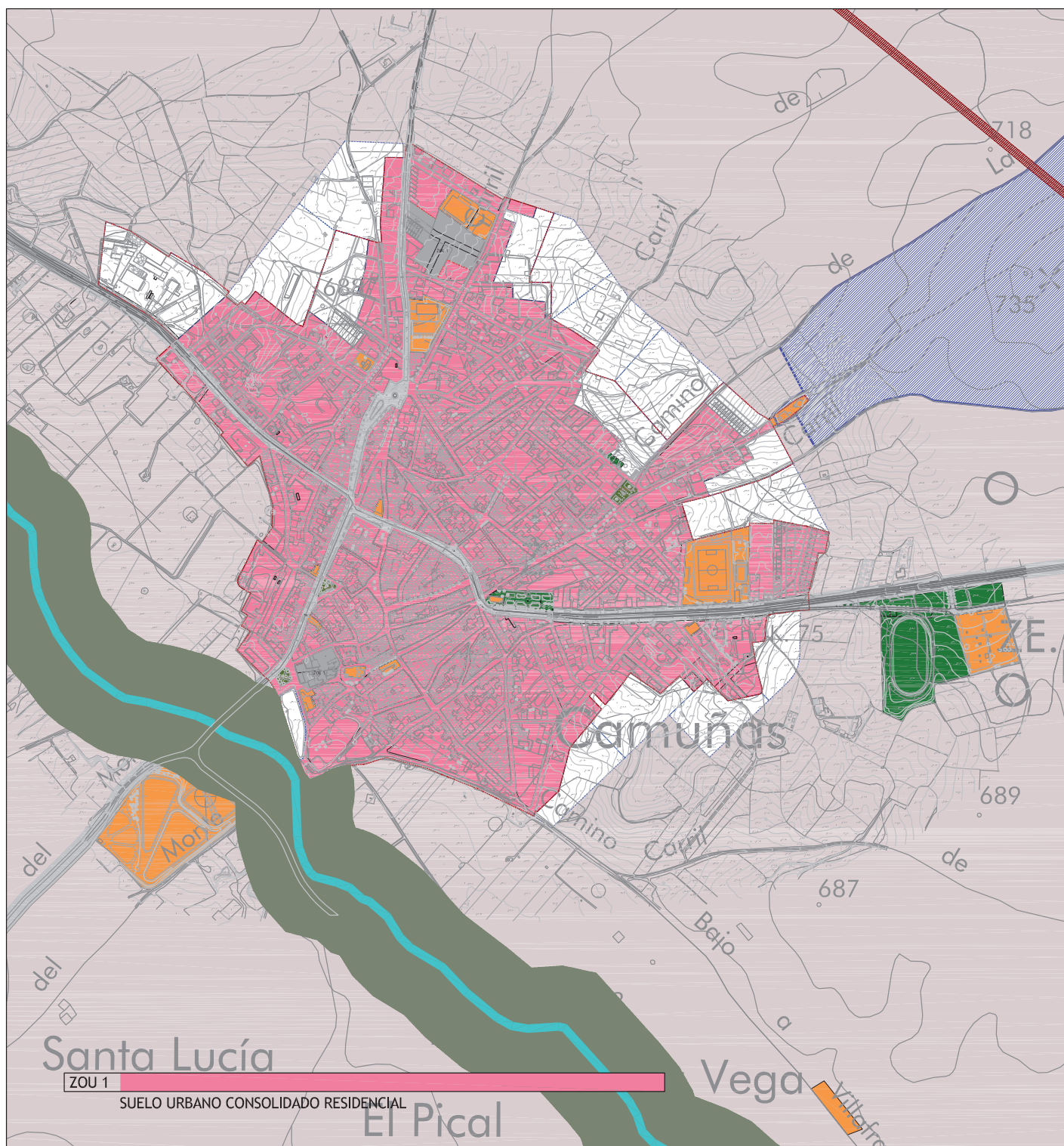


FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA
ZOU_s

A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 1**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUC**

C.-PLANO DE SITUACIÓN





A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 1**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUC**

D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación:		SUELO URBANO CONSOLIDADO DETERMINADO POR EL POM		
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y-/o exteriores):		787.390,30 m²		
D.3.-Superficie de SG adscritos:		154.292,60 m²		
		Interiores	Exteriores	
	D.3.1 -Zonas Verdes:		3.337,95 m²	32.324,58 m²
		D.3.1.1 -Existentes:	3.337,95 m²	m²
		D.3.1.2 -Previstas por el POM:		32.324,58 m²
	D.3.2 -Equipamientos:		30.423,32 m²	46.147,10 m²
		D.3.2.1 -Existentes:	30.423,32 m²	46.147,10 m²
		D.3.2.2 -Previstos por el POM:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:		40.024,73 m²	2.034,92 m²
		D.3.3.1 -Existente:	40.024,73 m²	2.034,92 m²
		D.3.3.2 -Prevista por el POM:	m²	m²
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):		633.091,70 m²		
D.5.-Uso mayoritario:		RESIDENCIAL (R)		
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:		0,8632 m²c/m²s		
D.7.-Densidad unitaria poblacional:		42 hab/Ha		
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito con la nueva ordenanza:		612.825,94 m²c		
D.9.-Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:			ua/m²	
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			%	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:				

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

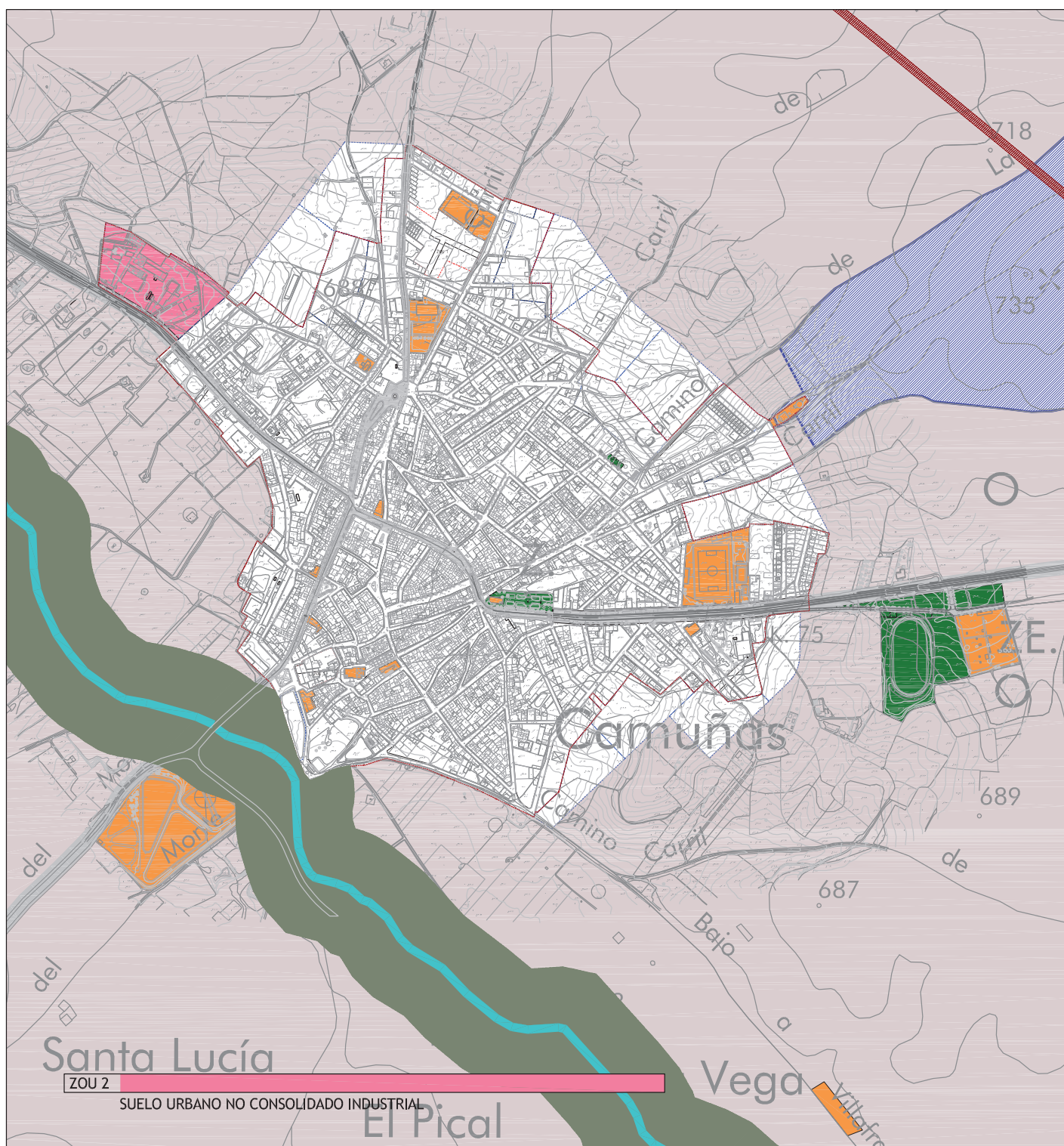
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:			
	E.1.1 -Zonas Verdes:		m ²
		E.1.1.1 -Existentes:	m ²
		E.1.1.2 -Previstas por el POM:	m ²
	E.1.2 -Equipamientos:		m ²
		E.1.2.1 -Existentes:	m ²
		E.1.2.2 -Previstos por el POM:	m ²
E.2.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
	E.2.1 -Ordenanza de aplicación:	OUR.1	
	E.2.2 -Usos pormenorizados:	Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)	
E.3.-Observaciones:			



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 2**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL)**

C.-PLANO DE SITUACIÓN





A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 2**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL)**

D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior : INCLUIR EN SUELO URBANO ACTUACIONES INDUSTRIALES EN SUELO RUSTICO				
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y-/o exteriores):			24.691,29 m²	
D.3.-Superficie de SG adscritos):			992,66 m²	
			Interiores	Exteriores
	D.3.1 -Zonas Verdes:		m²	m²
		D.3.1.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.1.2 -Previstas por el POM:	m²	m²
	D.3.2 -Equipamientos:		m²	m²
		D.3.2.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.2.2 -Previstos por el POM:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:		m²	m²
		D.3.3.1 -Existente:	992,66 m²	m²
		D.3.3.2 -Prevista por el POM:	m²	m²
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):			23.698,63 m²	
D.5.-Uso mayoritario:			INDUSTRIAL (I)	
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:			0,8000 m²c/m²	
D.7.-Densidad unitaria poblacional:			0 hab/Ha	
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:			18.958,90 m²c	
D.9.-Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR-UA-6	0,4991 ua/m²	
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			10 %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: Los aprovechamientos marcados se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Coeficiente de ponderación establecido para el cálculo de Aprovechamiento Tipo: 0,65. Con carácter previo al desarrollo de la presente unidad, se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.				

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

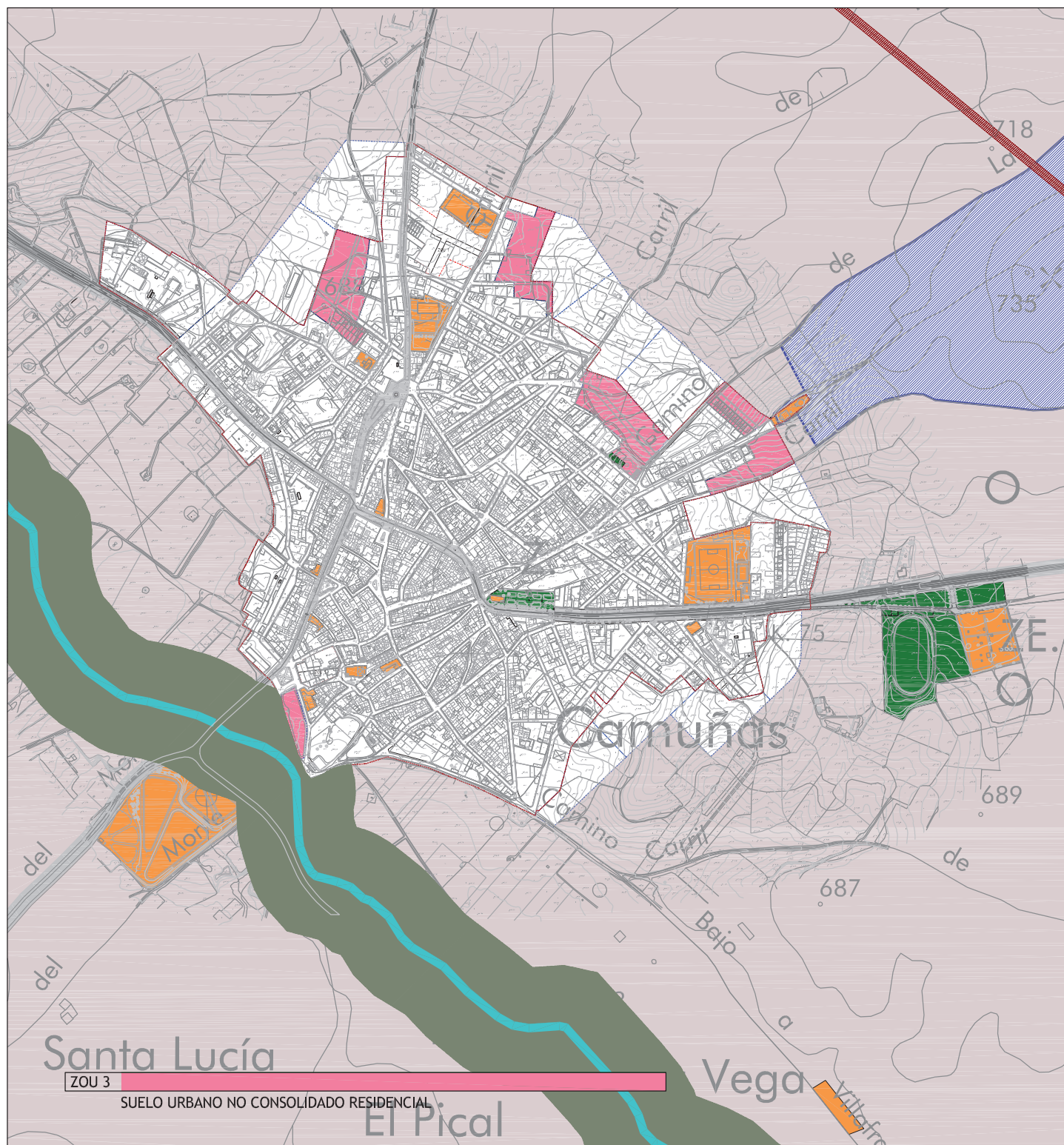
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:			
	E.1.1 -Zonas Verdes:		2.369,86 m²
		E.1.1.1 -Existentes:	m²
		E.1.1.2 -Previstas por el POM:	2.369,86 m²
	E.1.2 -Equipamientos:		1.184.93 m²
		E.1.2.1 -Existentes:	m²
		E.1.2.2 -Previstos por el POM:	1.184.93 m²
E.2.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
	E.2.1 -Ordenanza de aplicación:		OUAI.1
	E.2.2 -Usos pormenorizados:		Industrial-Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)
E.3.-Observaciones:			
Etapas de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustaran a lo dictado por el art.31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OUAI.1).			
En la zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, solamente se permitirán usos que no comporten edificación.			



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 3**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL)**

C.-PLANO DE SITUACIÓN





A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 3**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL)**

D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior : NUEVO DESARROLLO Y REGULARIZACIÓN DE ACTUACIONES PREEXISTENTES				
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):			55.156,59 m²	
D.3.-Superficie de SG adscritos):			1.481,44 m²	
			Interiores	Exteriores
	D.3.1 -Zonas Verdes:		381,68 m²	1.099,76 m²
		D.3.1.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.1.2 -Previstas por el POM:	381,68 m²	1.099,76 m²
	D.3.2 -Equipamientos:		m²	m²
		D.3.2.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.2.2 -Previstos por el POM:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:		m²	m²
		D.3.3.1 -Existente:	m²	m²
		D.3.3.2 -Prevista por el POM:	m²	m²
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):			53.675,15 m²	
D.5.-Uso mayoritario:			RESIDENCIAL (R)	
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:			0,4600 m²c/m²	
D.7.-Densidad unitaria poblacional:			55 hab/Ha	
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:			24.690,57 m²c	
D.9.-Aprovechamiento tipo:			0,4074 ua/m²	
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			10 %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			30 %	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: Los aprovechamientos marcados se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente PERI. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente. Los coeficientes de ponderación establecidos para el cálculo de Aprovechamiento Tipo son: - Residencial libre: 1,00. 				

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

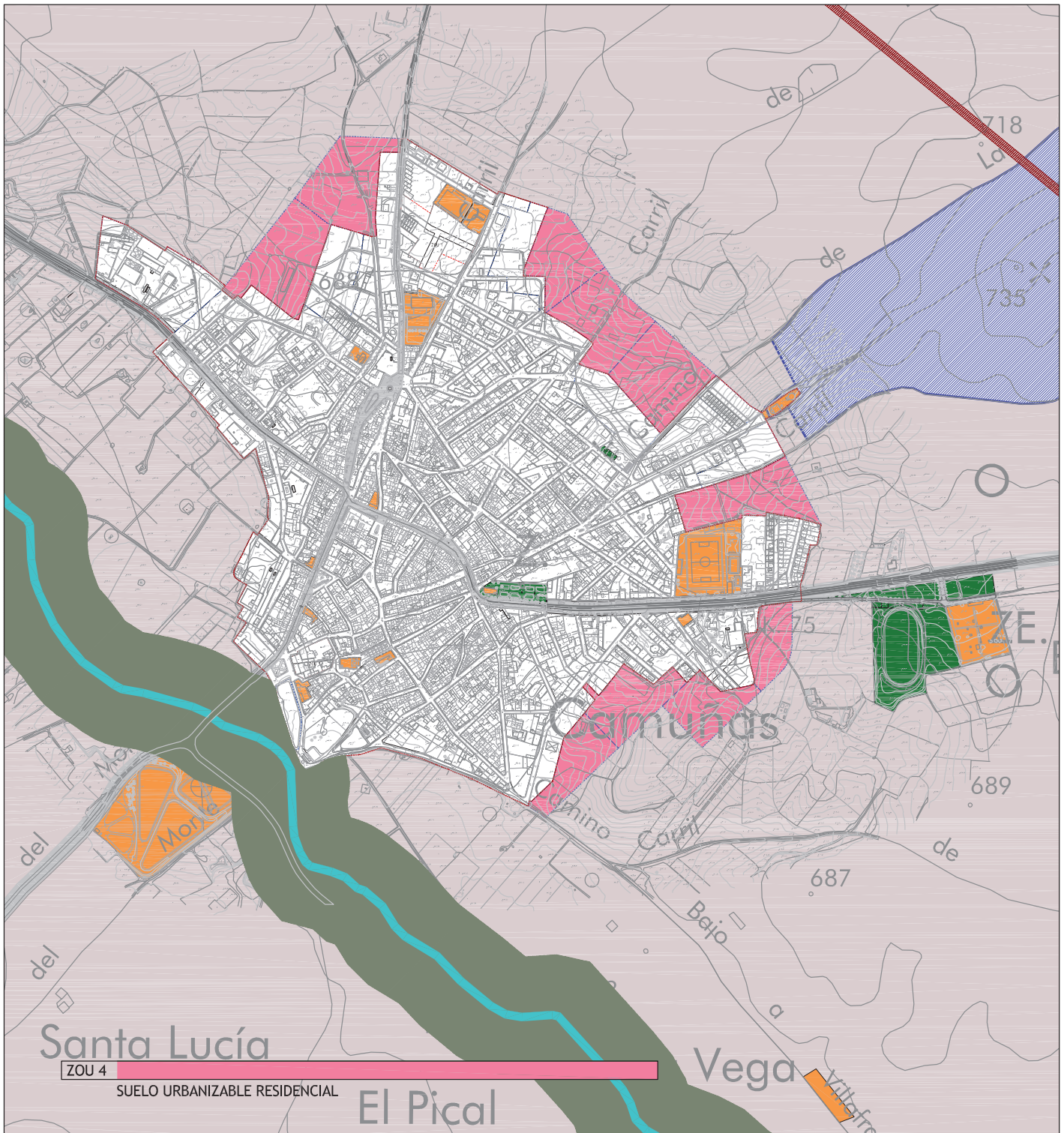
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:			
	E.1.1 -Zonas Verdes:		5.367,52 m²
		E.1.1.1 -Existentes:	1.382,90 m²
		E.1.1.2 -Previstas por el POM:	3.984,62 m²
	E.1.2 -Equipamientos:		4.938,11 m²
		E.1.2.1 -Existentes:	1.272,26m²
		E.1.2.2 -Previstos por el POM:	3.665,85 m²
E.2.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
	E.2.1 -Ordenanza de aplicación:		OUAR.1
	E.2.2 -Usos pormenorizados:		Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)
E.3.-Observaciones:			
Etapa de desarrollo: Etapa 1			
La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustaran a lo dictado por el art.31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el PERI.			
Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OUAR.1).			



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 4**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUB (SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL)**

C.-PLANO DE SITUACIÓN





A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 4**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUB (SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL)**

D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior :			NUEVOS DESARROLLOS ETAPAS 1 Y 2	
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y -/o exteriores):			155.907,38 m²	
D.3.-Superficie de SG adscritos):			4.187,47 m²	
			Interiores	Exteriores
	D.3.1 -Zonas Verdes:		4.187,47 m²	m²
		D.3.1.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.1.2 -Previstas por el POM:	4.187,47 m²	m²
	D.3.2 -Equipamientos:		m²	m²
		D.3.2.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.2.2 -Previstos por el POM:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:		m²	m²
		D.3.3.1 -Existente:	m²	m²
		D.3.3.2 -Prevista por el POM:	m²	m²
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):			151.719,91 m²	
D.5.-Uso mayoritario:			RESIDENCIAL (R)	
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:			0,4600 m²c/m²	
D.7.-Densidad unitaria poblacional:			55 hab/Ha	
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:			69.791,16 m²c	
D.9.-Aprovechamiento tipo:			0,4074 ua/m²	
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			10 %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			30 %	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:				
Los aprovechamientos marcados se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial.				
Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.				
Tanto el porcentaje de cesión como el porcentaje de vivienda protegida se adaptarán a la legislación estatal y autonómica vigente.				
Los coeficientes de ponderación establecidos para el cálculo de Aprovechamiento Tipo son:				
- Residencial libre: 1,00.				
- Residencial VPO: 0,75.				
- Otros usos: 0,85.				
Estos nuevos desarrollos estarán condicionados a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura. Igualmente, en los sectores de etapa 2, como condición para el desarrollo del sector, deberán ejecutarse previamente las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.				

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

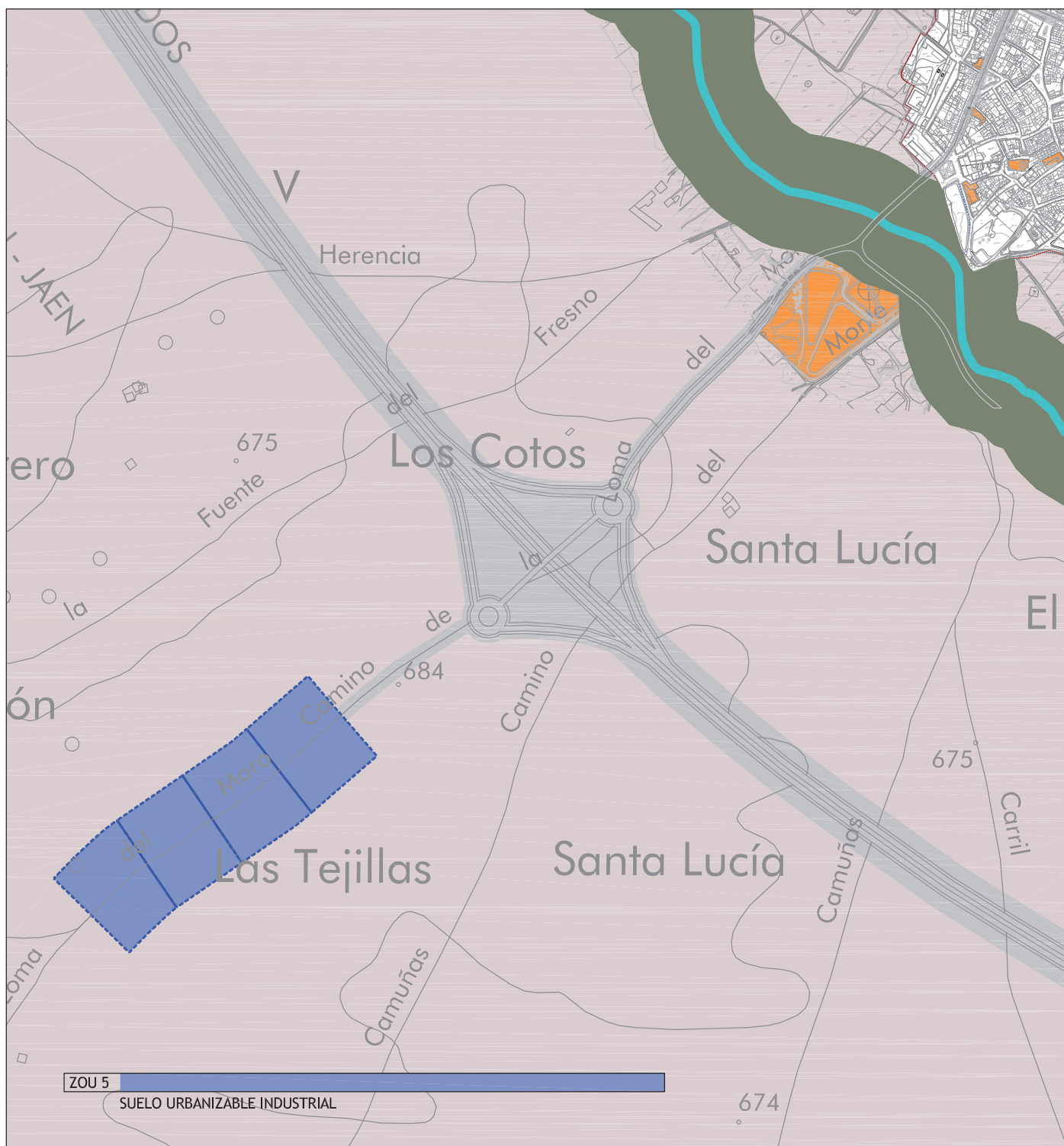
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1 -Zonas Verdes:	15.171,99 m ²
	E.1.1.1 -Existentes:	m ²
	E.1.1.2 -Previstas por el POM:	15.171,99 m ²
	E.1.2 -Equipamientos:	13.958,23 m ²
	E.1.2.1 -Existentes:	m ²
	E.1.2.2 -Previstos por el POM:	13.958,23 m ²
E.2.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
	E.2.1 -Ordenanza de aplicación:	OSUBR.1
	E.2.2 -Usos pormenorizados:	Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) Residencial Comunitario (RC) Residencial de Protección Pública (P)
E.3.-Observaciones: Etapas de desarrollo: Etapas 1 y 2 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustaran a lo dictado por el art.31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBR.1).		



A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 5**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUB (SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL)**

C.-PLANO DE SITUACIÓN





A.-DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **ZOU- 5**

B.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUB (SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL)**

D.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.-Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior :		NUEVOS DESARROLLOS ETAPAS 1 Y 2		
D.2.-Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y-/o exteriores):		108.284,62 m²		
D.3.-Superficie de SG adscritos):		m²		
		Interiores	Exteriores	
	D.3.1 -Zonas Verdes:		m²	m²
		D.3.1.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.1.2 -Previstas por el POM:	m²	m²
	D.3.2 -Equipamientos:		m²	m²
		D.3.2.1 -Existentes:	m²	m²
		D.3.2.2 -Previstos por el POM:	m²	m²
	D.3.3 -Red Viaria:		m²	m²
		D.3.3.1 -Existente:	m²	m²
		D.3.3.2 -Prevista por el POM:	m²	m²
D.4.-Superficie del ámbito (total-SG):		108.284,62 m²		
D.5.-Uso mayoritario:		INDUSTRIAL (I)		
D.6.-Edificabilidad unitaria del ámbito:		0,8000 m²c/m²		
D.7.-Densidad unitaria poblacional:		0 hab/Ha		
D.8.-Aprovechamiento objetivo del ámbito:		86.627,70 m²c		
D.9.-Aprovechamiento tipo:			0,5200 ua/m²	
D.10.-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			10 %	
D.11.-Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			%	
D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo: Los aprovechamientos marcados se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Los coeficientes de ponderación establecidos para el cálculo de Aprovechamiento Tipo son: 0,65. Estos nuevos desarrollos estarán condicionados a la ejecución de una nueva depuradora, participando proporcionalmente en la obtención del suelo destinado a esta infraestructura. Igualmente, como condición para el desarrollo de los sectores de etapa 2, deberán ejecutarse previamente las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.				

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1 -Zonas Verdes:	10.828,46 m ²
	E.1.1.1 -Existentes:	m ²
	E.1.1.2 -Previstas por el POM:	10.828,46 m ²
	E.1.2 -Equipamientos:	5.414,23 m ²
	E.1.2.1 -Existentes:	m ²
	E.1.2.2 -Previstos por el POM:	5.414,23 m ²
E.2.-Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
	E.2.1 -Ordenanza de aplicación:	OSUBI.1
	E.2.2 -Usos pormenorizados:	Industrial-Almacén (IA) Industrial Productivo (IP)
E.3.-Observaciones: Etapa de desarrollo: Etapas 1 y 2 La superficie de reserva de suelo tanto para sistemas locales como para red viaria son orientativas y se ajustaran a lo dictado por el art.31 del TRLOTAU 1/2010 según el aprovechamiento definido en el Plan Parcial. Los usos compatibles y/o prohibidos serán los recogidos en la ordenanza correspondiente (OSUBI.1).		