



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOMINCHAR - UNIDAD DE EJECUCIÓN 10

#### I. MEMORIA

##### 1. DESCRIPCIÓN

Por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Lominchar (Toledo) y en respuesta a los requerimientos por parte de la Consejería de Fomento, con Ref. Expt. n.º 041/12 PL y fecha 9 de octubre de 2014, y por parte de la Consejería de Agricultura, con Ref. n.º AME/CON\_VP\_14\_390 con fecha 19 de febrero de 2015, se redacta el presente documento de modificación de las Normas Subsidiarias (N.N.S.S.) Municipales de Planeamiento que fueron aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de marzo de 1994 y que afecta a la normativa particular para el Suelo Urbanizable.

A lo largo de este documento y en la documentación gráfica que lo acompaña se justificará: la idoneidad de la modificación y su sustento legal de acuerdo a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU 1/2010).

Se trata de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Lominchar (Toledo) en cuanto a la delimitación de la Unidad de Ejecución 10, para amoldarse a las circunstancias actuales, creando una nueva delimitación teniendo en cuenta la Vía Pecuaria y la división en dos unidades para facilitar su gestión, incorporando la ordenación detallada.

##### 2. ANTECEDENTES

El término municipal de Lominchar rige su planeamiento mediante las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 15 de marzo de 1994.

Actualmente existen varios desarrollos urbanísticos mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) en proceso de tramitación que se desarrollan en suelo rústico, mientras que por el contrario, la Modificación Puntual objeto del presente documento pertenece a una zona ubicada dentro del casco urbano del municipio.

A pesar de todos estos intentos de desarrollo urbanístico, el municipio cuenta con una gran escasez de solares edificables dentro del casco urbano. Siendo éstos necesarios para el normal crecimiento local con la implantación de nuevas familias y la creación de primeras viviendas.

##### 3. OBJETO

La actuación consistirá en transformar el ámbito actual de la Unidad de Ejecución 10 (U.E. 10) de dichas Normas, de modo que quede dividida en dos unidades, U.E. 10-A y U.E.10-B, tal y como se expresa en la documentación gráfica.

Este documento modifica las N.N.S.S. de Lominchar ya que establece una innovación que incide sobre la ordenación estructural del mismo, en tanto que modifica y divide el sector U.E.10, generándose dos nuevos sectores como resultado de dicha intervención y eliminándose el sector U.E.10 original.

En este sentido, es de reseñar que el procedimiento a seguir para su aprobación definitiva es el previsto en el artículo 39 de la TRLOTAU relativo al régimen de innovación establecida en los planes vigentes.

Dado que la presente innovación no supone modificación alguna de la clasificación del suelo no es necesario contar con el estudio de impacto ambiental a la que se refiere el apartado 8.c) del artículo 39 de la TRLOTAU, ni la documentación prevista en el apartado 1.c) del artículo 96 del RPLOTAU.

La U.E. 10 linda al Sur con la vereda de Lominchar, tal y como se describe al inicio, por lo que para la modificación que se pretende, se tendrá en cuenta tanto el ancho legal de la misma, 20,89 m, como la zona de retranqueo de 5,00 m establecida. Por este motivo las dos Unidades de Ejecución resultantes, adaptarán sus límites para tener en cuenta dichas medidas, tal y como se refleja en la documentación gráfica. Dicha zona tendrá en todo caso subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (S.R.N.U.P.A.).

La Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, establece que el uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abreviar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios. Por este motivo se prohíbe su asfaltado u hormigonado y se establecen las limitaciones siguientes:

- Cualquier uso constructivo o que atente a su carácter de dominio público.
- Cualquier actividad extractiva.
- Cualquier actuación no dirigida a su recuperación, delimitación o señalización.



- La instalación de carteles publicitarios.
- El requerimiento de autorización por parte de la consejería competente para la ejecución de redes enterradas o vallados en fincas colindantes.
- La prohibición del acondicionamiento de viales para tráfico ordinario, ni para acceder a parcelas de suelo urbano.
- En el cruce de la vía pecuaria con cualquier vía de comunicación que se realice, deberá estar debidamente señalizado por el titular del vial, asumiendo éste, además, el mantenimiento de dicha señalización.

4. SITUACIÓN

La Unidad de Ejecución 10 (U.E. 10) se encuentra ubicado en el municipio de Lominchar al Este del casco urbano, lindando al sur con la vereda de Lominchar, al norte con la carretera de Cedillo, al oeste con la carretera de Recas y al este con parcelas rústicas.

El terreno comprendido en ella está compuesto principalmente por dos parcelas, cuyos datos catastrales son los siguientes:

Referencia catastral	Superficie	Localización	Uso principal
8084501VK1388S0001BS	4.656 m <sup>2</sup>	C/ Recas 1 (D) Es:T Pt:OD Pt:AS	Industrial
45086A003000010000QI	14.657 m <sup>2</sup>	Polígono 3, parcela 1	Agrario (Labor/labradío seco)

Se da la circunstancia de que la parcela 8084501VK1388S0001BS está incluida dentro del catastro como urbana y la otra como suelo rústico, contando la primera con edificaciones.

5. EQUIPO REDACTOR

La presente Modificación Puntual se ha redactado por el arquitecto D. Pablo Sánchez Casarrubios (colegiado n.º 3.648), colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

6. REDACCIÓN ACTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS LOMINCHAR

abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo estar, la vía a la que dé acceso la parcela, pavimentada la calzada y cercada la acera.

Para autorizar la edificación en una parcela, que no tenga la condición de solar será preciso que el interesado:

- En el momento de solicitar la licencia, se comprometa a realizar las obras de urbanización y edificación simultáneamente.
- Que constituya una fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización.
- Que se comprometa a no utilizar los edificios en tanto no urbanice.

Siempre que una parcela proceda de la segregación o parcelación de una finca matriz, además de cumplir las condiciones expuestas, deberá de tener aprobado el proyecto de segregación o parcelación correspondiente a la totalidad de la finca matriz.

4.1.2.b.- Condiciones de las Unidades de Ejecución.

Cuando por la parcelación de una finca sea necesaria la creación de viales de acceso a las nuevas parcelas será necesario previo a la solicitud la formulación de un Estudio de Detalle que abarque toda la Unidad y un Proyecto de Reparcelación. Son los casos en que se precise un reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas y polígonos de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones, condiciones de diseño de la tipología y retranqueos, a través de la redacción de un Estudio de Detalle de alineaciones exteriores, en el ámbito determinado por el Ayuntamiento.

4.1.2.c.- Desarrollo por Planes Especiales.

El desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas para la instalación de infraestructuras generales, podrá realizarse mediante la formulación del correspondiente Plan Especial.

Así mismo, podrán redactarse Planes Especiales para la protección del medio urbano, para su conservación y mejora, y en general para todos aquellos fines previstos por la ley del Suelo para los Planes Especiales de Reforma Interior.

4.1.3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

ANEXO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS				
UNIDAD DE EJECUCION Nº 10 (U.E.10)				
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION				
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN P.C.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)		
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO		
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES	
			MIN. MAX.	
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR		
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCIARIOS DOTACIONALES/INSTALACIONES		
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	260	
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%	
	RETRANQUEOS (m)	a alineacion	GRAFADO	
		a linderos (adossados)	3	
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		-	-
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
			m3/m2	
EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE		m2/m2	1,5	
		m3/m2	4,5	
ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)		3		
ALTURA SEMISOTANOS (m)		1		
DENSIDAD MAXIMA (VIV/Ha)		40		





En el apartado 3 del artículo 41 en cuestión se establece que “no podrá transmitirse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación una vez expirado el plazo por el señalado o del fijado en cualquier forma para su revisión”.

Dado que en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Lominchar no fijan plazo de revisión, la presente Modificación Puntual queda amparada jurídicamente.

## 8. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Existen diversos motivos por los que la ejecución de la modificación puntual que se plantea en el presente documento será beneficiosa, cuyos fundamentos son los que se enumeran a continuación:

–Tal y como se ha comentado anteriormente, a pesar de que en el pasado se promovieran Programas de Actuación Urbanizadora, la mayoría de ellos no se han llevado a cabo, por lo que existe una carencia real de suelo dentro del casco urbano. Esto impide el asentamiento en el municipio de nuevas familias, principalmente dentro de la población más joven, por lo que existe el peligro de que se produzca la migración de éstos a los municipios cercanos.

La presente modificación pretende paliar dicho problema, puesto que mediante la segregación de la Unidad de Ejecución, se dispondrá de una superficie de suelo urbanizable más asequible al ser de menor tamaño, para desarrollar en el corto plazo, por lo que facilitará la pronta promoción de dichos suelos.

–Una vez resuelta la modificación de la Unidad de Ejecución, se pretende desarrollar la resultante Unidad de Ejecución 10-A, que actualmente se encuentra dentro del casco urbano.

–Las Normas Subsidiarias establecen una cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento para el desarrollo urbanístico de la UE10. Dado que la presente modificación afecta a la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, las cesiones mencionadas, se verán incrementadas con las que establece la LOTAU para zonas verdes y suelo dotacional.

Por lo tanto, esta modificación y el consecuente rápido desarrollo de la UE 10-A revertirá en un beneficio para el municipio, dada además su situación privilegiada cercana a uno de los accesos principales desde la Autovía de Toledo, que permitirá recuperar una zona que se encuentra deteriorada en la entrada a la localidad.

–El desarrollo completo del sector supondría la realización de un vial interior que podría suponer el derribo de la nave industrial que actualmente se asienta en él. El desarrollo independiente de cada sector implicaría sólo un derribo parcial menor de la misma, motivo que entendemos que fundamenta la modificación planteada. La partea a demoler de la nave será la afectada por la vía pecuaria.

–Se conecta directamente la ordenación propuesta con los viales de borde.

–Actualmente la resultante UE 10-A, goza de las siguientes características, que justifican su desarrollo independiente:

· Cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para alcanzar la consideración de solar, esto es, agua, electricidad, encintado de aceras, acceso rodado, saneamiento, telefonía.

· En las normas se traza un vial que atraviesa el sector UE 10, pero que no afectaría a la U.E. 10-A resultante de la división puesto que discurre completamente por la que sería U.E. 10-B.

· Actualmente existe una vivienda unifamiliar en uso anterior a la redacción de las Normas Subsidiarias, dentro de la U.E. 10-A resultante, que se pretende conservar, puesto que éste nuevo sector está considerado como Suelo Urbano Consolidado.

· En la ordenación actual se crea una nueva ordenanza de aplicación debido a que los parámetros fijados en la fija inicial se estiman desmesurados y excesivos, por lo que se crea una ordenanza para esta unidad de actuación, ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE 2.

· La ordenación propuesta cumplirá la Normativa sobre Accesibilidad reflejadas en la ORDEN VIVI/561/201, en cuanto los viales reflejados y al diseño de las zonas verdes.

## DEFINICIÓN DE DENSIDAD DE POBLACIÓN.

Se especifica la definición que figura en las Normas Subsidiarias de Lominchar en su artículo 3.2.3.5) Densidad.

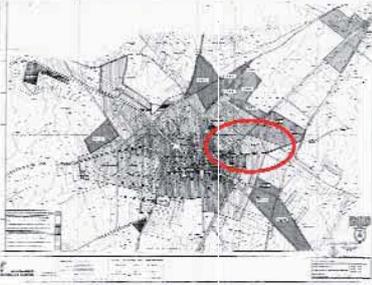
Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en un sector, en función de su superficie.

Este parámetro se toma sobre la parcela bruta.

## 9. FICHA GENERAL DE LOS SECTORES

Las N.N.S.S. establecen para el Sector una ficha de aprovechamientos y obligaciones de cesión para su desarrollo, donde se recogen las superficies de cesión obligatoria de sistemas generales y locales, edificabilidad máxima para la tipología de edificación. Se reproduce en las hojas siguientes las fichas de las N.N.S.S. de Lominchar para este sector, así como la ficha de gestión urbanística de las unidades resultantes ajustadas al modelo del anexo II del Decreto 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.



A.- DENOMINACION DEL ÁMBITO:	<b>UE-10-A</b>	
B.- CLASIFICACION DEL SUELO: SUNC	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	
<p>C.- PLANO DE SITUACIÓN</p> <p>Plano de delimitación de UE de las NNSS</p>   		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Obejtivos de la ordenacion o de la operación de reforma interior:		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	<b>4,167,00 m2.</b>	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	<b>m<sup>2</sup></b>	
	<b>interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1 Zonas Verdes:	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
D.8.2 Equipamientos:	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
D.8.3 Red Viaria:	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
D.8.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	<b>%</b>	
D.4.- Superficie del Ámbito (total-sG):	<b>4.167,00 m2.</b>	
D.5.- Uso mayoritario:	<b>Residencial Unifamiliar</b>	
- Usos compatibles	<b>Residencial Plurifamiliar, Terciario, Comercial, Oficinas</b>	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	<b>2,458,53 m<sup>2</sup>c</b>	
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	<b>60 hab/ha</b>	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	<b>0,595 u.a./m2.</b>	
D.9.- Área de Reparto y Arpovechamiento tipo:	<b>0,595 u.a./m2.</b>	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	<b>30%</b>	
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:	<b>913,07 m<sup>2</sup></b>	
E.1.2 Equipamientos:	<b>0 m<sup>2</sup></b>	
E.1.3 Aparcamientos públicos:	<b>nº de plazas: 12</b>	
E.1.4 Red Viaria:	<b>875,13 m<sup>2</sup></b>	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	<b>2,378,80 m<sup>2</sup></b>	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	<b>Residencial - Ensanche 2</b>	
E.4.- Observaciones:		
Se fija la dotación de plazas de aparcamiento en la zona colindante , en la UE-10-B, ya que los viales que configuran este ámbito, desaconsejan la ubicación de plazas de aparcamiento, AUN ASÍ SE COLOCAN 12 PLAZAS DE APARCAMIENTO en el único vial que tiene acceso.		



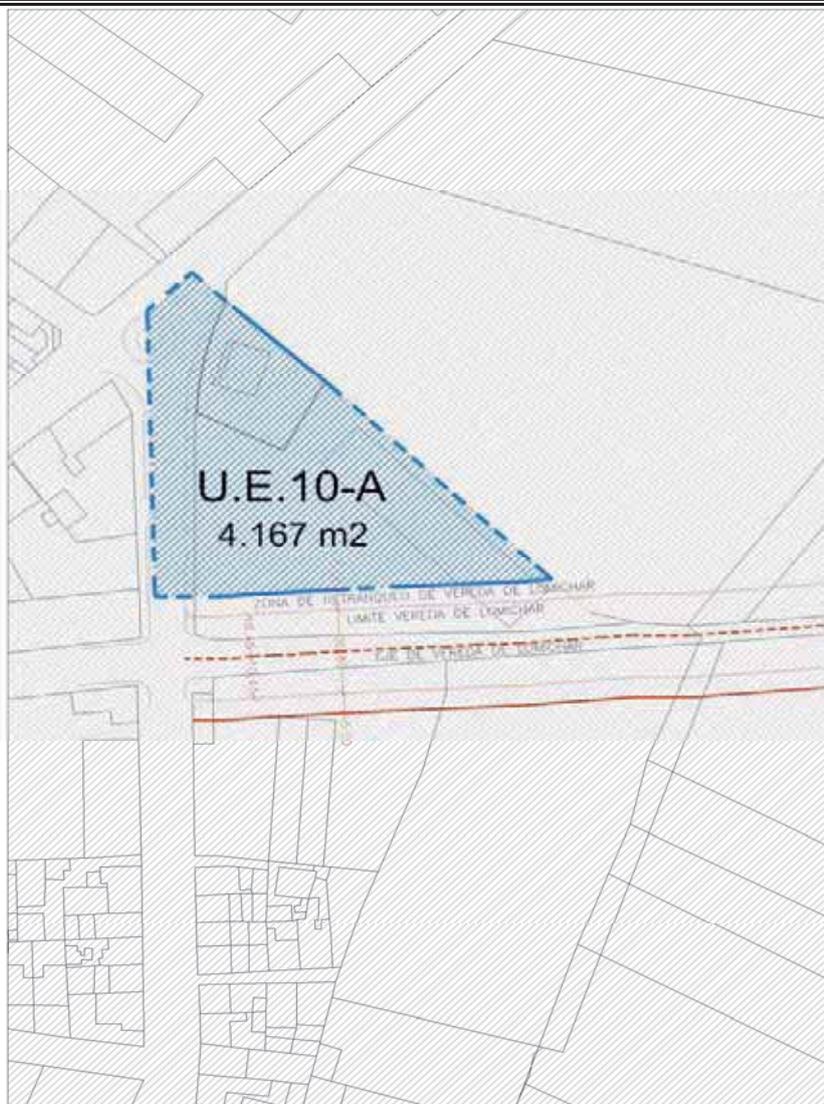
ANEXO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS					
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 - A (U.E.10-A)					
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN					
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	RESIDENCIAL - ENSANCHE 2			
	CESIÓN				
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS			
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)		250	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)			80%
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	3	
			a linderos (adosados)	0	
		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	m2/m2		0,595
			m3/m2		
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2		1,04
			m3/m2		3,12
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)			3
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)			40		

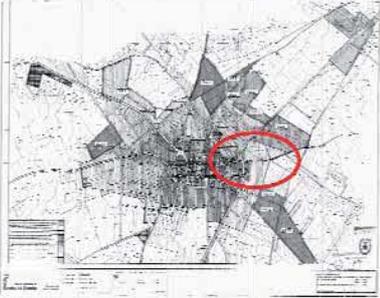


**ANEXO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 - A (U.E.10-A)**

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**



A.- DENOMINACION DEL ÁMBITO:		<b>UE-10-B</b>	
B.- CLASIFICACION DEL SUELO: SUNC		UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
Plano de delimitación de UE de las NNSS			
  			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Obejtivos de la ordenacion ó de la operación de reforma interior:			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		<b>13.567,00 m<sup>2</sup>.</b>	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		m <sup>2</sup>	
		<b>interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1 Zonas Verdes:		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
D.8.2 Equipamientos:		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
D.8.3 Red Viaria:		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
D.8.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			%
D.4.- Superficie del Ámbito (total-sG):		<b>13.567,00 m<sup>2</sup>.</b>	
D.5.- Uso mayoritario:		<b>Residencial Unifamiliar</b>	
- Usos compatibles		<b>Residencial Plurifamiliar, Terciario, Comercial, Oficinas</b>	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		<b>8.072,365 m<sup>2</sup>c</b>	
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		<b>60 hab/ha</b>	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		<b>0,595 u.a./m<sup>2</sup>.</b>	
D.9.- Área de Reparto y Arpovechamiento tipo:		<b>0,595 u.a./m<sup>2</sup>.</b>	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		<b>30%</b>	
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:		<b>860,33 m<sup>2</sup></b>	
E.1.2 Equipamientos:		<b>2.112,00m<sup>2</sup></b>	
E.1.3 Aparcamientos públicos:		<b>nº de plazas: 54+2</b>	
E.1.4 Red Viaria:		<b>2,829,62 m<sup>2</sup></b>	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		<b>7.765,05 m<sup>2</sup></b>	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		<b>Residencial - Ensanche 2</b>	
E.4.- Observaciones:			
Se fija la dotación de plazas de aparcamiento de toda la unidad inicial dentro de este ámbito de gestión, ya que los viales que configuran el ámbito de la UE-10A, desaconsejan la ubicación de plazas de aparcamiento, ubicando 2 plazas de accesibilidad reducida.			



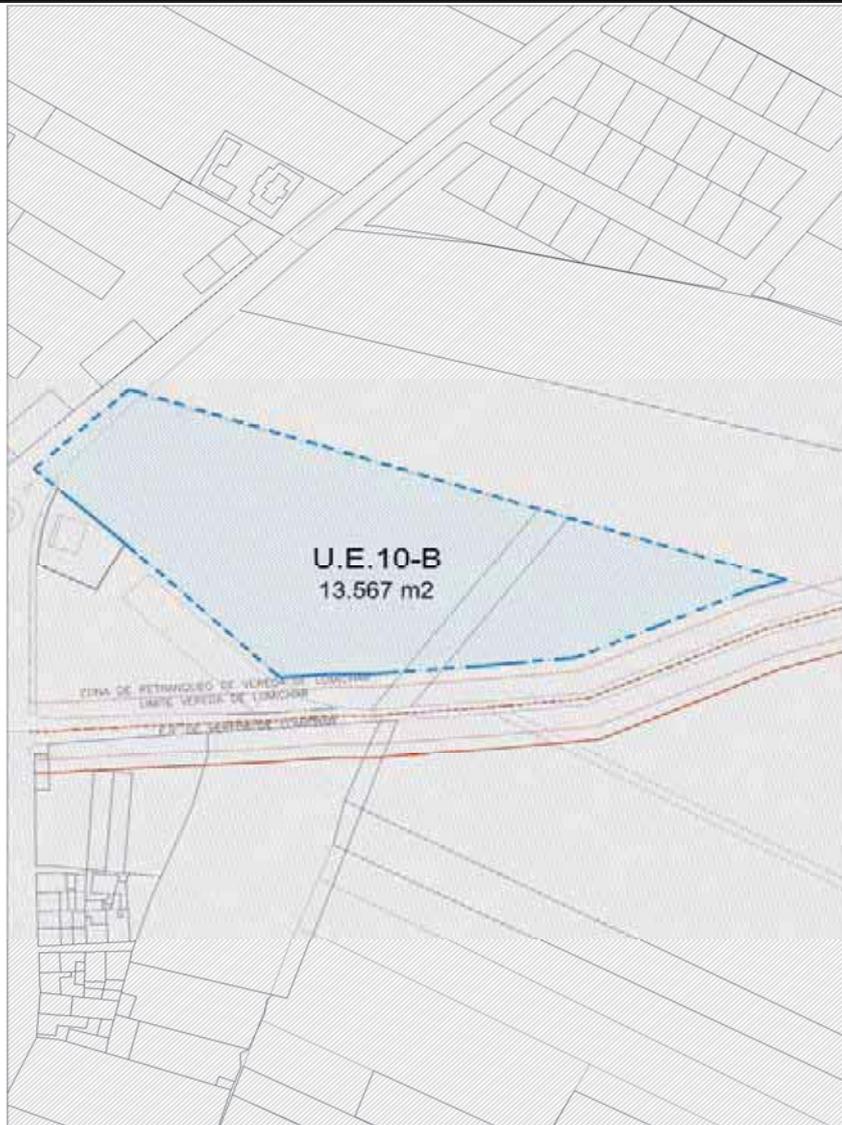
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN					
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	RESIDENCIAL - ENSANCHE 2			
	CESIÓN				
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS			
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)		250	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)			80%
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	3	
			a linderos (adosados)	0	
		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	m2/m2		0,595
			m3/m2		
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2		1,04
			m3/m2		3,12
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)			3
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)			40		



**ANEXO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 - B (U.E.10-B)**

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**





## 10. CÁLCULO DEL SUELO DE CESIÓN

En primer lugar, se ha calculado la superficie de suelo que el conjunto de la Unidad de Ejecución 10 debe reservar para su posterior cesión.

En base a la superficie total obtenida, se ha calculado el porcentaje correspondiente para la UE 10-A y UE 10-B según su superficie.

Se ha aglutinado en una sola parcela la superficie de cesión de la UE 10-A, y se ha destinado únicamente a cubrir las necesidades de Zonas Verdes, y se ha repetido la misma operación con la UE 10-B, reservando una manzana para las cesiones de Zonas Verdes y de Equipamiento Público correspondientes, tal y como se aprecia en la documentación gráfica.

La edificabilidad bruta del sector ( $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) se ha disminuido en un 15% ( $0,595 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), al disminuir el aprovechamiento tipo el 15 %, porcentaje máximo que puede diferir del previsto por el planeamiento según el artículo 32.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Los cálculos de las cesiones son los siguientes:

	UE 10-A		UE 10-B		TOTAL
Superficie	4.167,00 m <sup>2</sup>	23,50%	13.567,00 m <sup>2</sup>	76,50%	17.734,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta del sector ( $0,595 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )	2.479,365 m <sup>2</sup>		8.072.365 m <sup>2</sup>		10.551,73 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta en parcela ( $1.040 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )	2.479,365 m <sup>2</sup>		8.072.365 m <sup>2</sup>		10.551,73 m <sup>2</sup>
Dotacional	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construidos				2.110,35 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	10% de la superficie del sector				1.773,40 m <sup>2</sup>
TOTAL CESIONES	913,07 m <sup>2</sup>	23,50%	2.972,33 m <sup>2</sup>	76,50%	3.883,75 m <sup>2</sup>

De esta manera, la UE 10-A contará con una parcela destinada a zonas verdes con una superficie de 913,07 m<sup>2</sup>, que supone el porcentaje de cesiones correspondiente a este sector.

En la UE 10-B, se destina una única parcela para las cesiones de equipamiento y zonas verdes obligatorias. De modo que se destinan 860,33 m<sup>2</sup> de la misma a zonas verdes y 2.112,00 m<sup>2</sup> para equipamiento público.

De esta manera se distribuyen las cesiones proporcionalmente según la superficie de cada unidad de ejecución y se reserva el total de cesiones establecidas en la ley.

	Superficie		Dotacional	Zonas Verdes
UE 10-A	4.167,00 m <sup>2</sup>	23,50%	-	913,07 m <sup>2</sup>
UE 10-B	13.567,00 m <sup>2</sup>	76,50%	2.112,00 m <sup>2</sup>	860,33 m <sup>2</sup>
TOTAL	17.734,00 m <sup>2</sup>	100,00%	2.112,00 m <sup>2</sup>	1.773,40 m <sup>2</sup>

### Cuadro de superficies por usos

	UE 10-A		UE 10-B		TOTAL
Superficie	4.167,00 m <sup>2</sup>	23,50%	13.567,00 m <sup>2</sup>	76,50%	17.734,00 m <sup>2</sup>
USO RESIDENCIAL	2.378,80 m <sup>2</sup>		7.765,05 m <sup>2</sup>		10.143,85 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	-		2.112,00 m <sup>2</sup>		2.112,00 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	913,07 m <sup>2</sup>		860,33 m <sup>2</sup>		1.773,40 m <sup>2</sup>
VIARIO	875,13 m <sup>2</sup>		2.829,62 m <sup>2</sup>		3.704,75 m <sup>2</sup>

### Densidad (viv/Ha)

$10.551,73 \text{ m}^2/\text{t}/150 \text{ m}^2/\text{viv} = 70 \text{ viviendas}; 70 \text{ viv}/1,7734 \text{ Ha} = 39,50 \text{ viv}/\text{Ha} \sim 40 \text{ viv}/\text{Ha}$

Al tratarse de viviendas unifamiliares, se estima una superficie de 150 m<sup>2</sup> por vivienda. Se calcula esta densidad sobre las parcelas brutas resultantes, después de descontar la superficie destinada SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### Intensidad (m<sup>2</sup> construibles/Ha)

$10.551,73 \text{ m}^2/\text{t}/1,7734 \text{ Ha} = 5.950,00 \text{ m}^2/\text{t}/\text{Ha} < 6.000 \text{ m}^2/\text{t}/\text{Ha}$

La intensidad es menor a 6.000 viv/Ha, por lo que la cesión para zonas verdes es del 10% y no de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa.

### Aprovechamiento Tipo

$AT = 10.551,73 \text{ m}^2/\text{t} \text{ residencial}/17734 \text{ m}^2/\text{s} = 0,595 \text{ m}^2/\text{m}^2$

### Reserva para vivienda sujeta a régimen de protección pública

Se reservará un porcentaje no inferior al 30% de la edificabilidad residencial materializable del ámbito para vivienda sujeta a régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 24.3 B).1. TRLOTAU.

**Plazas de aparcamiento**

Según el artículo 21.5 de Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla-La Mancha (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), se reservará un mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos en uso residencial.

1 plaza/200 m<sup>2</sup>: 10.551,73 m<sup>2</sup> = 53 plazas de aparcamiento como mínimo.

Se ubican 54 plazas + 2 de accesibilidad reducida en la UR-2B y 12 plazas en la UR-2A.

Se calcula las plazas accesibles a razón de 1 plaza accesible por cada 50 plazas.

En la ordenación planteada se reservan 2 plazas de aparcamiento accesible en la zona de la UR-2B.

Se aportan toda la dotación de plazas necesarias en la zona de la UR-2B debido a la no invasión de la zona de aparcamiento en la zona de especial protección y a carreteras, de ahí que se justifique la colocación de la dotación de las plazas de aparcamiento en la zona de nuevo viario creado en la UR-2B.

Se deberá de dotar de 1 plaza de aparcamiento privado en el interior de cada parcela según el artículo 21 del RP.

**ORDENANZA DE APLICACIÓN. ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE 2.**

Será de aplicación en los terrenos de las UR-2<sup>a</sup> UR-2B.

**Condiciones de uso:**

a.- Uso característico: residencial unifamiliar y multifamiliar.

b.- Uso Compatible: industrial compatible con el residencial y el terciario.

**Condiciones de volumen:**

Tipología de la edificación: Edificación asilada o agrupada.

Altura de la edificación: 3 plantas, baja más dos. 10,00 m al alero.

Edificabilidad: 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima: 250,00 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100% en planta baja y 80% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3,00 m a alineación, pudiendo aceptarse en los linderos el adosamiento.

Se deberá dotar a las parcelas privativas de 1 plaza de aparcamiento a razón de 1 plaza por parcela en vivienda unifamiliar y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en vivienda multifamiliar, ubicada siempre en el interior de la parcela.

**Condiciones estéticas:**

Los materiales utilizados serán los que vayan en concordancia con la zona.

Se reflejan en este documento las normas de conservación del Suelo rústico de protección ambiental, según se ha descrito en el D1 – DOCUMENTO DE INICIO aceptado por la dirección general de calidad de impacto ambiental.

**NORMAS DE CONSERVACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Se expresan las medidas preventivas, reductoras y correctoras expresadas en el documento de inicial de evaluación ambiental recogido en el informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales de los SS.PP. de Toledo de la Consejería de Agricultura.

**X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS**

En términos medioambientales, podemos decir que la Modificación Puntual de las NNSS UE 10 es viable, si bien conviene que se lleven a cabo las medidas correctoras que se proponen en el presente documento.

Apenas se presentan elementos ambientales adversos de poca relevancia y a escala local. Puede apreciarse que existen efectos negativos de escasa magnitud, derivados de la ocupación de terrenos, de naturaleza estrictamente local y que afectan a los suelos y al paisaje. Dichos efectos se lograrían minimizar adoptando medidas correctoras sencillas.

Las medidas que se proponen para suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos de las actividades que se llevarán a cabo como consecuencia de la aprobación de la Modificación Puntual de las NNSS se pueden agrupar en las siguientes clases:

Medidas preventivas:

–Se propone, con objeto de evitar en la medida de lo posible que se produzcan afecciones al entorno, la utilización en cuanto a medios de la mejor tecnología aplicable para la realización de las obras, recomendándose la revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc., que son perjudiciales para el complejo del suelo, pudiendo incidir en la calidad del agua de los acuíferos, ocasionando pérdidas de seres vivos.

–Los residuos procedentes de actuaciones como los cambios de aceites o reparaciones no deberán ser vertidos en ningún caso a las aguas o sobre el suelo, son que deberán ser trasladados a vertederos controlados.



–Se recomienda que el mantenimiento y atención a los parques de maquinaria durante la ejecución de las obras se lleve a cabo en instalaciones adecuadas situadas sobre parcelas preparadas específicamente para ello, con lo que habrán de ubicarse lo más alejado posible de zonas húmedas y cauces fluviales.

–Se evitará la realización de vertidos de terrígenos de cualquier tipo en los cauces, zonas húmedas y áreas topográficamente deprimidas, con especial cuidado en balsas, charcas, aguazales y lechos de escorrentía estacional, siendo irrelevante que, en el momento del vertido, transporten o no agua.

Medidas reductoras:

–Se delimitará el área de actuación mediante un cerramiento, procurando que éste se ajuste lo máximo posible a la zona de obra, pero sin dificultar la posibilidad de desplazamiento y maniobrabilidad de la maquinaria pesada y camiones. Con ello se lograría reducir la superficie alterada, protegiendo a la vez la vegetación de los alrededores.

–Se restringirá en la medida de lo posible, la circulación de maquinaria fuera de las pistas y caminos habilitados y claramente señalizados para la obra, así como las correspondientes a áreas de aparcamiento y espera. Se procurará a los efectos de definición de las rutas de transporte, pistas de trabajo y aparcamiento, escoger zonas alejadas de núcleos de población y viarios importantes para la comunicación, procurando aprovechar a tal fin las instalaciones preexistentes.

–Se humedecerá las áreas de trabajo para impedir la generación de nubes de polvo en las labores de construcción.

–Para evitar la generación de ruidos molestos en las labores de construcción, se recomienda evitar concentrar en puntos específicos maquinaria muy ruidosa.

–Se recomienda el uso de maquinaria de última generación y si fuera necesario, colocar silenciadores en escape de vehículos.

–Todo ello teniendo en cuenta que durante el tiempo de ejecución de las obras, se observará con rigurosidad lo que al respecto determine el Plan de Seguridad y Salud, para evitar accidentes o riesgos innecesarios. De manera especial se considerará la actuación en los cruces de carretera.

Medidas correctoras:

–Se propone llevar a acabo una limpieza del terreno, transportando los residuos artificiales a vertederos controlados, con objeto de lograr una recuperación paisajística de la zona afectada por las obras, así como para evitar el menoscabo que pueden haber supuesto para el medio ambiente.

–El empobrecimiento del suelo finalizada la fase de construcción, se paliará con las siguientes correcciones:

· Operaciones de limpieza tras la finalización de las obras.

· Realización de laboreos, plantaciones y siembras de las áreas elegidas como parques de maquinaria al concluir las obras.

–La tierra vegetal retirada en las operaciones de la excavación de la explanada, se extenderá sobre las áreas destinadas a zonas verdes con objeto de facilitar la implantación e instalación de la vegetación.

–Se ubicará la vegetación en dicha zona eligiéndose para ello ejemplares de viveros próximos a la zona de actuación, para facilitar el enraizamiento y adaptación de los mismos al nuevo medio.

–Los árboles se plantarán de modo que no se interfieran con los cables eléctricos, farolas, otras conducciones, etc., y se ubicarán lo suficientemente separados del vial para evitar golpes producidos por los vehículos.

–Es importante que el tamaño de los hoyos sea adecuado a las dimensiones del arbolado y que su relleno se realice con tierra vegetal de primera calidad, bien estercolada.

## 11. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se entiende suficientemente justificada la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lominchar, dado que se han redactado de acuerdo con los antecedentes citados y el resultante de la aplicación de la siguiente normativa básica y general vigente:

–Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre (TRLOTAU).

–Normas Subsidiarias Municipales de Lominchar de 13 de julio de 1998.

–Se aporta los informes sectoriales que han tenido lugar con la tramitación de este expediente.



Ref.: 246.238/13

MINISTERIO DE  
AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE.

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL TAJO  
REGISTRO GENERAL

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO

O F I C I O

SERIE: 246.238/13  
MGCT/dl ttec

FECHA: 31 ABO. 2013

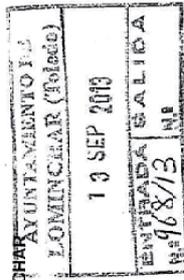
ASUNTO: INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
URBANIZADORA DEL SECTOR UE-10  
DIVIDIÉNDOLO EN UE-10A Y SECTOR UE-10B EN  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR  
(TOLEDO).

11 SET. 2013

SALIDA

N.º 23842

AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR



AL CONTENEDOR QUE DENTRÓ  
Y N.º EXPEDIENTE (ORIG.)

Examinado el expediente incoado por el Ayuntamiento de Lominchar, con entrada en este Organismo el día 6 de mayo de 2013, por el que se da traslado de la documentación relativa al Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.E.10 de las normas Subsidiarias de Lominchar (Toledo), se informa lo siguiente:

La documentación presentada desarrolla el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.E.10, dividiéndolo en dos sectores, el Sector U.E.10A y el Sector U.E.10B, eliminándose el sector U.E.10 y facilitando el posterior desarrollo del sector U.E.10A.

La superficie del sector U.E.10A ocupa 5.767,14 m<sup>2</sup> y se destinará a uso residencial, y la superficie del sector U.E.10B ocupa 16.327,22 m<sup>2</sup>, destinándose a uso industrial. Ambos sectores se encuentran fuera de la zona de policía de cauces de dominio público.

En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, si la red de saneamiento que se proyecte fuera separativa, conforme a los criterios de esta Confederación, se deberá indicar en qué cauce o cauces y que punto o puntos de los mismos se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al período de retorno de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

En relación al abastecimiento, se considera que el objeto del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector UE-10 de las normas Subsidiarias de Lominchar (Toledo) no supone un aumento de la demanda derivada del desarrollo de la misma.

**ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO** informa que para el desarrollo de cualquier planeamiento urbanístico previsto, deberán tenerse en consideración los siguientes **condicionantes generales**:

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

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

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica el Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

AVENIDA DE  
PORTUGAL, 61  
28014 MADRID  
TEL. 91 470 03 00  
FAX 91 470 03 04

CORREO ELECTRÓNICO

MINISTERIO DE  
AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref.: 246.238/13

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Ignacio Ballarín Iribarren



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura  
DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD E IMPACTO  
AMBIENTAL  
C/ Cumplir de la Orden, s/n - 45071 Toledo

AYUNTAMIENTO DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
Servicios Comunes de la Consejería de Agricultura - TOLEDO	
2015-02-19 13:25:20.0	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
147163	

FECHA	DESTINARIO
16 de febrero de 2015	
SU REFERENCIA	
NUESTRA REFERENCIA	
CON-SC-15-0663-	
ASH/CGV	
ASUNTO	
Devolución de documentación presentada	

Con fecha 09-02-2015 tiene entrada en la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental el Documento de Inicio Ambiental de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lominchar en la Unidad de Ejecución 10, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Lominchar (Toledo).

En aplicación del artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para poder iniciar el trámite ambiental, el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo), junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, la siguiente documentación:

- Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.  
(<https://www.tecm.es/tramitesygestiones/evaluacion-ambiental-estrategica-de-planos-y-programas>)  
- Borrador del Plan.

- Documento Ambiental Estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información. En caso contrario se puede resolver la inadmisión del expediente por no reunir condiciones de calidad suficiente la documentación presentada (artículo 29.4 de la Ley 21/2013):

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

5

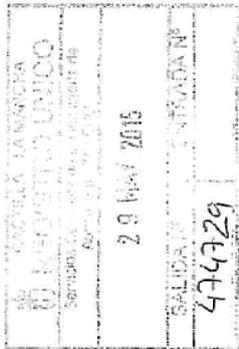
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAGO

Firmado por:	A día
MICHELENA GARCIA JOSE MARIA 514298542	16/02/2015
Código de Verificación: 098975-4c2	





Consejería de Agricultura  
DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD E IMPACTO  
AMBIENTAL  
C/ Cuarterón de la Orden, s/n - 45071 Toledo



FECHA	26 de mayo de 2015	DESTINATARIO	
SU REFERENCIA			
NUESTRA REFERENCIA	CON-SC-15-0730- GMC/AGG	AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR	
ASUNTO	Envío de 'informe' sobre Consulta	PLZA. JOSÉ ANTONIO N° 1 45212 - LOMINCHAR (TOLEDO)	

Con fecha 10 de noviembre de 2014, tuvo entrada en la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, una consulta relacionada con la tramitación del expediente por parte del Ayuntamiento sobre la "División del Sector 10" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lominchar.

El documento presentado por el Ayuntamiento, tiene por objeto transformar el ámbito local de la Unidad de Ejecución 10 de suelo urbano de dichas Normas, de modo que quede dividida en dos unidades, U.E. 10-A y U.E. 10-B. Esta innovación no supone modificación alguna de la clasificación del suelo establecida en las vigentes Normas Subsidiarias.

Las Modificaciones del Planeamiento Municipal pueden estar incluidas en los supuestos de evaluación de planes y programas que detallan los artículos 25 y 26 de la Ley 4/2007, y en el capítulo I del título II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Sin embargo hay que recurrir previamente a la definición dada en sendas Leyes, a las Modificaciones menores (artículo 3.º de la Ley 4/2007 y 5.2.º de la Ley 21/2013): cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia.

Por ello, de acuerdo con la documentación aportada y al tratarse de una mera división de una unidad de ejecución en Suelo Urbano, se considera que la aprobación de esta **Modificación Puntual no produciría diferencias de los efectos previstos o de su zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento.**

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

Fdo.: Matilde Basarán-Condé



Servicios Periféricos de Toledo  
Consejería de Educación, Cultura y Deportes  
Avda. de Europa, 28 - 45071 TOLEDO



Toledo, 2 de mayo de 2013

**Nº REF.º:** Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo/JFC  
**ASUNTO:** INFORME. Evaluación Impacto Ambiental. Informe técnico previo. Modificación Puntual de las NN.SS. División del Sector U.E. 10, en el término municipal de Lominchar, provincia de Toledo.  
**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR  
**EXP/CULT.º:** 130463  
**S'REF.º:**

Visita la documentación relativa al Modificación Puntual de las NN.SS. División del Sector U.E. 10, en el término municipal de Lominchar, provincia de Toledo, presentada por el Ayuntamiento.

Visto el Informe emitido por Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, respecto del mismo.

Vistas las normas de aplicación, en particular, el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en su redacción dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo, artículos 7 y 8.1 c) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, y artículo 7.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

**LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE TOLEDO:**

Informan favorablemente la referida modificación, y ello, sin perjuicio de que, en el caso de que apareciera antes de la ejecución del mismo, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 18/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.

Por tanto, los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes dan por finalizado el expediente y cumplidos satisfactoriamente los condicionantes exigidos al promotor.

Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de los Servicios Periféricos.

A fin de facilitar los controles o inspecciones que puedan realizar tanto los técnicos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, como los Cuerpos de Seguridad del Estado, deberá existir una copia del presente documento en la oficina de obra.

EL COORDINADOR PROVINCIAL  
Resolución de 24 de junio de 2008 (DOCIM 2 de julio de 2008)

*[Handwritten signature]*

Fdo. Raúl Gómez López



Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales  
Secretaría General  
Avda. de Francia, 4 - C.P.: 45071 Toledo

EXP. 738/2012

**INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOMINCHAR RELATIVA A LA DIVISIÓN DEL SECTOR UE-10**

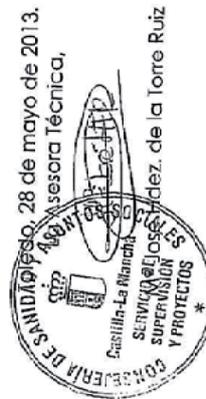
Se realiza el presente informe en contestación a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lominchar relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias de ese municipio, que afecta al Sector UE 10. Dicha documentación ha sido redactada por el arquitecto D. José Antonio Rosado Arteajo y se presenta en formato digital, sin firmar y sin visor.

El objeto de la misma es la división del sector UE 10 en dos sectores, UE 10A y UE 10B, eliminándose el sector UE 10 como tal, con el fin de facilitar el desarrollo a pequeña escala de una zona ubicada dentro del casco urbano del municipio.

Si bien el carácter de la modificación planteada no supone alteración en materia de accesibilidad, dado que se propone una nueva ordenación detallada del ámbito, se observa lo siguiente:

- El viario deberá cumplir las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010 relativas al itinerario peatonal accesible.
- Las zonas verdes deberán atenderse a lo especificado al respecto en la Orden mencionada.

Lo que se manifiesta a efectos de emisión de informe, en cumplimiento del artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.



Consejería de Fomento  
Dirección General de Carreteras  
Paseo Ocho de la Vega s/n. 45071 Toledo

Fecha: 25 de septiembre de 2013  
Asunto: Modificación Puntual NN.SS.  
Referencia: TO 3116-13-SC

Título Plan o Programa: MOD. PUNTUAL de las NN.SS. de Lominchar. División Sector UE-10  
Término Municipal: Lominchar (Toledo)  
Órgano Promotor: Ayuntamiento de Lominchar



Destinatario: Ayuntamiento de Lominchar  
C/ Camborneras, 36  
45212 Lominchar, Toledo

**1. ANTECEDENTES**

Con fecha 26 de abril de 2013 se recibe en esta Dirección General de Carreteras la consulta acerca del cambio del ámbito del Sector UE-10 de las Normas Subsidiarias de Lominchar, dividiéndolo en los Sectores UE-10 A y UE 10 B, eliminándose el Sector UE-10.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, como Administración Titular de las carreteras la Red de Carreteras Autonómica, en respuesta a la citada consulta, se manifiesta lo siguiente:

**2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA**

Se aporta documentación en texto y planos, todo en formato PDF.  
La fecha de la documentación es de abril de 2013.

**3. CARRETERAS AFECTADAS**

Carreteras o Proyectos de Titularidad Autonómica afectadas por Plan o Programa:

**3.01 Carreteras existentes:**

No existen carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por Plan o Programa.  
**Carreteras en Proyecto:**

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en este momento que afecten al Plan.



## INFORME DEL SERVICIO DE POLÍTICA FORESTAL Y ESPACIOS NATURALES SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOMINCHAR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.

CON-VP-14-390

En relación con la petición de informe sobre la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Lominchar en la Unidad de Ejecución 10, examinada la documentación presentada, y vistas la Ley 3/1.995, de 3 de marzo, de Vías Pecuarias y La Ley 9/2.003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha, este servicio hace constar lo siguiente:

### 1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Lominchar presenta con fecha 1 de agosto de 2014 la documentación de la citada modificación, para que sea informada ya que la unidad de ejecución 10 linda al sur con la Vereda de Lominchar.

Con fecha 19 de febrero de 2015, el Servicio de Montes y Espacios Naturales de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Toledo, informan en relación con la modificación indicada, que deben solventarse determinadas cuestiones:

1. Las parcelas resultantes de la división de la superficie o los viales de comunicación internos no podrán tener acceso directo desde la vía pecuaria.
2. Al no encontrarse actualmente la vereda deslindada, y ser este acto administrativo el que determina los límites exactos de la misma, previa a la aprobación de la ejecución de cualquier actuación vinculada al desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución 10-A y 10-B, deberá realizarse el deslinde o delimitación de la vereda de tal forma que los límites queden definidos con carácter definitivo antes de la realización o instalación de cualquier infraestructura.
3. Presentar una nueva memoria en la que se incluyeran limitaciones de actividades de uso conforme establece la Ley 9/2.003.

Con fecha 11 de mayo de 2015, el Ayuntamiento remite nueva documentación para que se emita un nuevo informe.

El proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Lominchar, aprobado por Orden Ministerial de 22 de noviembre de 1.967, determina que la Vereda de Lominchar tiene una anchura de 20,89 metros.

Las normas subsidiarias del término municipal de Lominchar fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 15 de marzo de 1.994.

### 2.- INFORME.

El objetivo de la modificación de las normas subsidiarias de Lominchar es dividir el ámbito actual de la unidad de ejecución 10 (UE 10), en dos unidades, la UE 10-A y la UE 10-B.

La UE 10 linda al sur con la vereda de Lominchar.

Los terrenos pertenecientes a la vía pecuaria y su franja de protección de 5 metros de anchura a ambos lados de la misma han sido clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

Se ha incorporado con la citada modificación las prohibiciones indicadas en el informe de 19 de febrero de 2.015.

En la solución planteada, el vial proyectado conecta con la vereda de Lominchar a través de un viario peatonal. Se recuerda, que conforme establece la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, el uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias, es el tradicional tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abreviar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios; estando prohibido su acondicionamiento para el tráfico ordinario, o para acceder a parcelas de suelo urbano.

Teniendo en cuenta esta prohibición, la cual ha sido incorporada a la modificación puntual de las normas subsidiarias, se deberán habilitar las medidas necesarias para cumplir dicha prohibición (instalación de barreras, bolardos, etc.)

Toledo, 8 de abril de 2016

EL TÉCNICO



Fdo.: David Martín Arribas

VºBº

LA JEFA DE SERVICIO



Fdo.: Ana María Osquedo Alcántara.



II.- PLANOS

1. SITUACIÓN
2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
3. UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 DE LAS N.N.S.S. ESTADO ACTUAL
4. UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 DE LAS N.N.S.S. ESTADO MODIFICADO
5. PLANO DE ORDENACIÓN U. E. 10-A Y U.E. 10-B
6. PLANO DE PARCELACIÓN ORIENTATIVA U. E. 10-A Y U.E. 10-B

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 (U.E.1)		CONFIGURACION	
ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 (U.E.1)		CONFIGURACION	
<p style="font-size: small; text-align: center;"> <b>DILIGENCIA:</b> Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Urbanismo de Lomincha.                 </p>					
CUADRO RESÚMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN					
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACIÓN	SE EFECTUARÁ MEDIANTE UN P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)		PORCENTAJES	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO		MIN.	MAX.
CONDICIONES DE USO	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR			
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONES/INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS			
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250		60%
		OCUPACION MAXIMA (%)			
	RETRAÑQUEOS (m)	a alineación	GRAFIADO		
	a linderos (adossados)	3			
DE VOLUMEN	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION				
	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0.7		
	m3/m2				
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	1,5		
	m3/m2				
ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)		3			
ALTURA SEMISOTANOS (m)		1			
DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40			





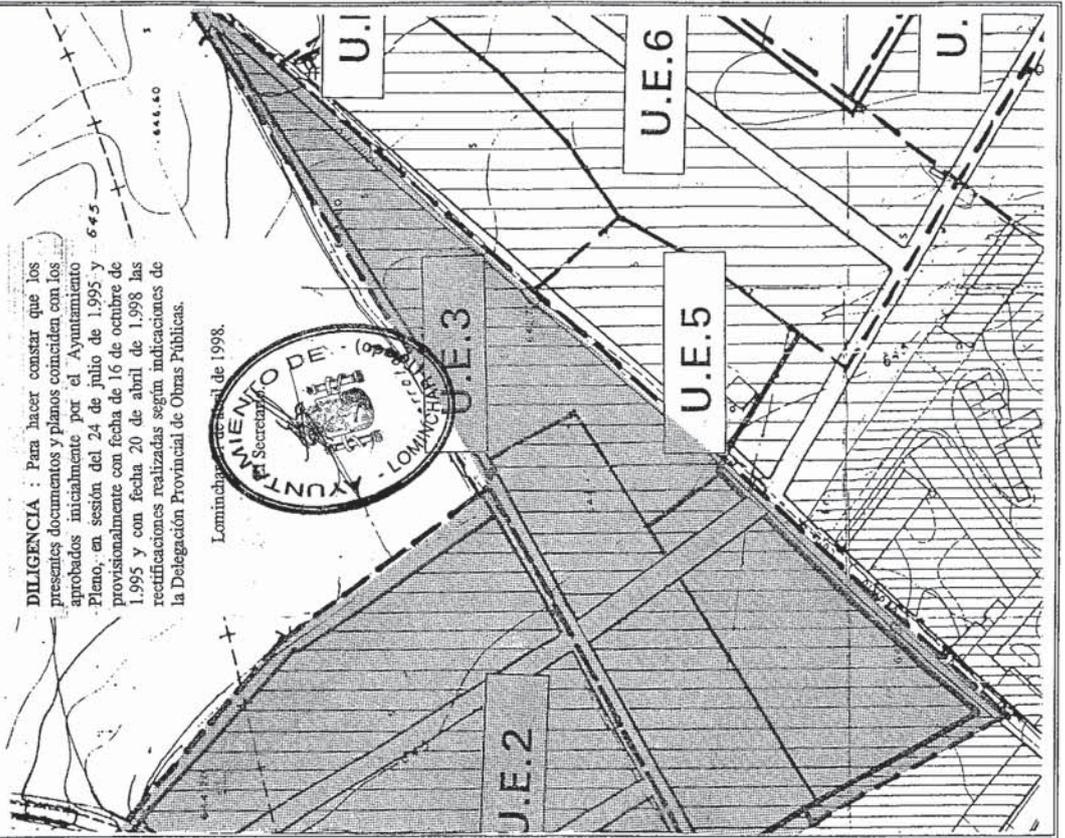
Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

<b>ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b>		<b>ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 (U.E.3) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		<b>UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 (U.E.3)</b>	
<b>CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION</b>			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO	MIN.	MAX.
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%
		RETANQUEOS (m)	GRAFIADO
		a alineación a linderos (adosados)	3
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2 m3/m2	0.7
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 m3/m2	1.5 4.5
	ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	3	
	ALTURA SEMISOTANOS (m)	1	
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)	40	

**CONFIGURACION**

**DILIGENCIA :** Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento -Pleno- en sesión del 24 de julio de 1.995 y 695 provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

Lomichuel, a 11 de mayo de 1998.





Código de verificación: 2016.00007393

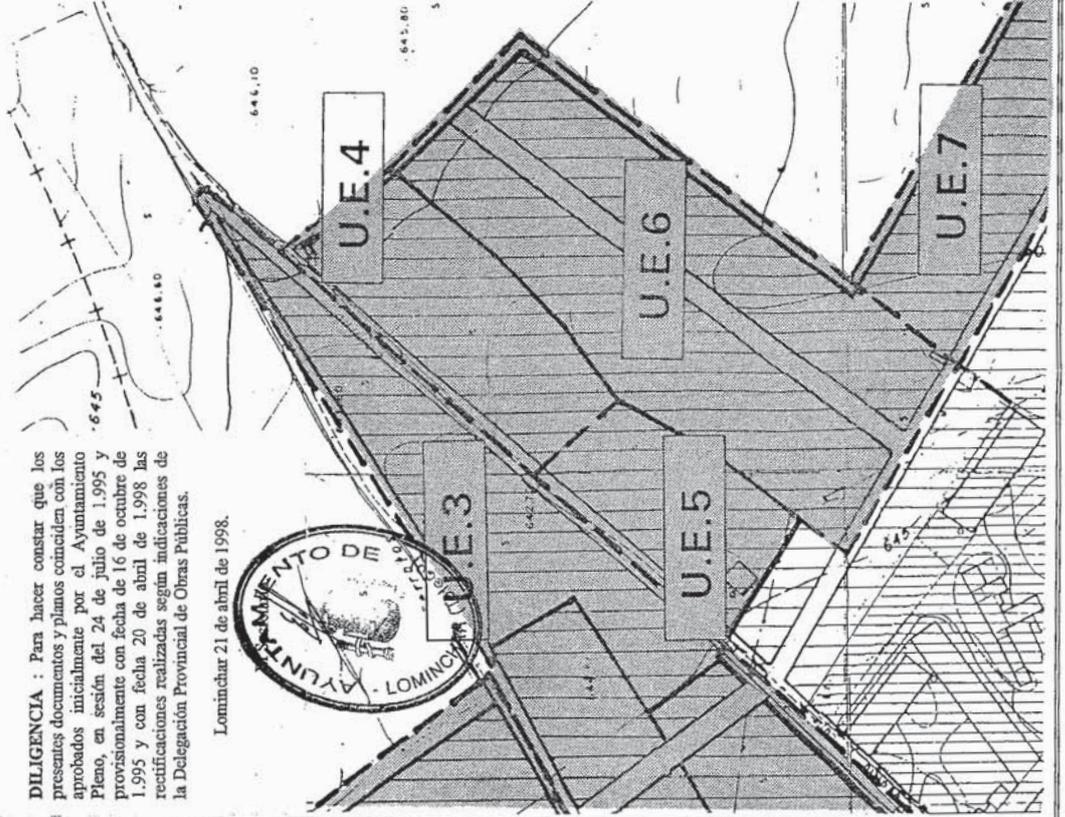
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		
UNIDAD DE EJECUCION Nº 5 (U.E.5) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR		UNIDAD DE EJECUCION Nº 5 (U.E.5)		
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION				
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL		
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO		
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJES		
	CARACTERISTICO	MIN.	MAX.	
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR		
	PROHIBIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES		
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	LOS NO INDICADOS		
	DE VOLUMEN	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250	
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%	
	RETRANQUEOS (m)	a alineación	GRAFIADO	
		a linderos (adosados)	3	
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		-	
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m3/m2	1,5
			m2/m2	4,5
		ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	m3/m2	3
ALTURA SEMISOTANOS (m)	ALTURA MAXIMA (VIV/HA)	1		
DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40		

CONFIGURACION

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

Lomichuar 21 de abril de 1998.



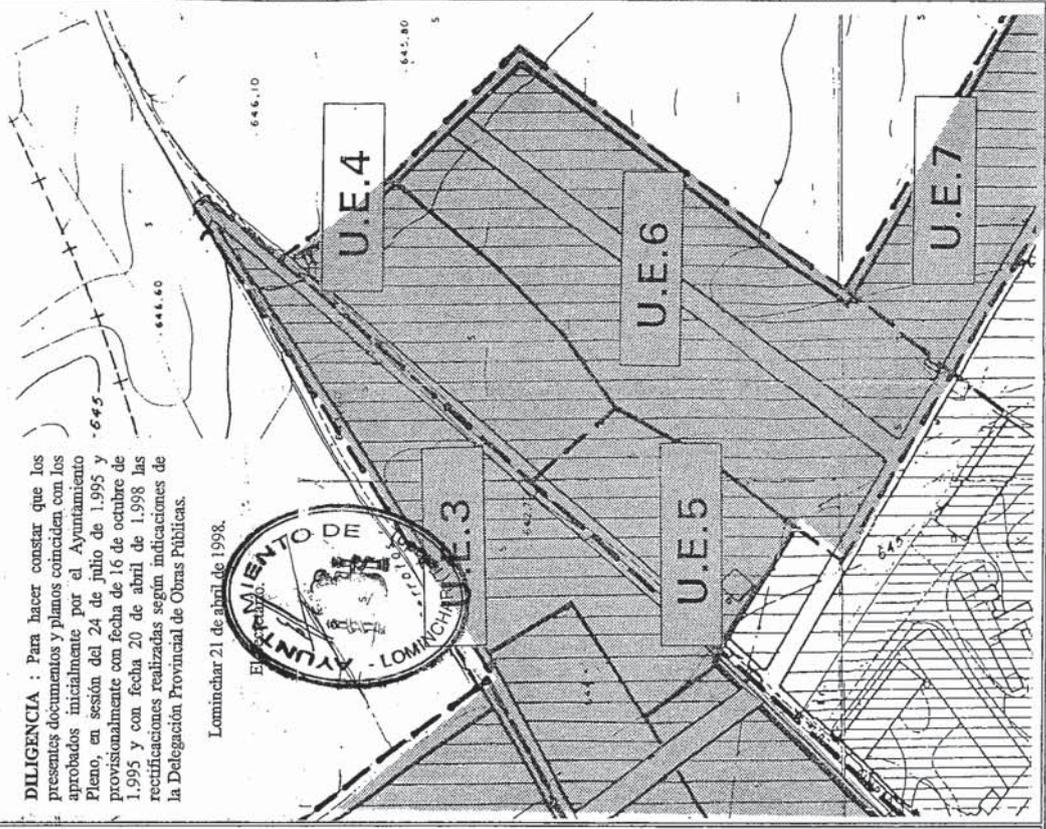


Código de verificación: 2016.00007393  
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

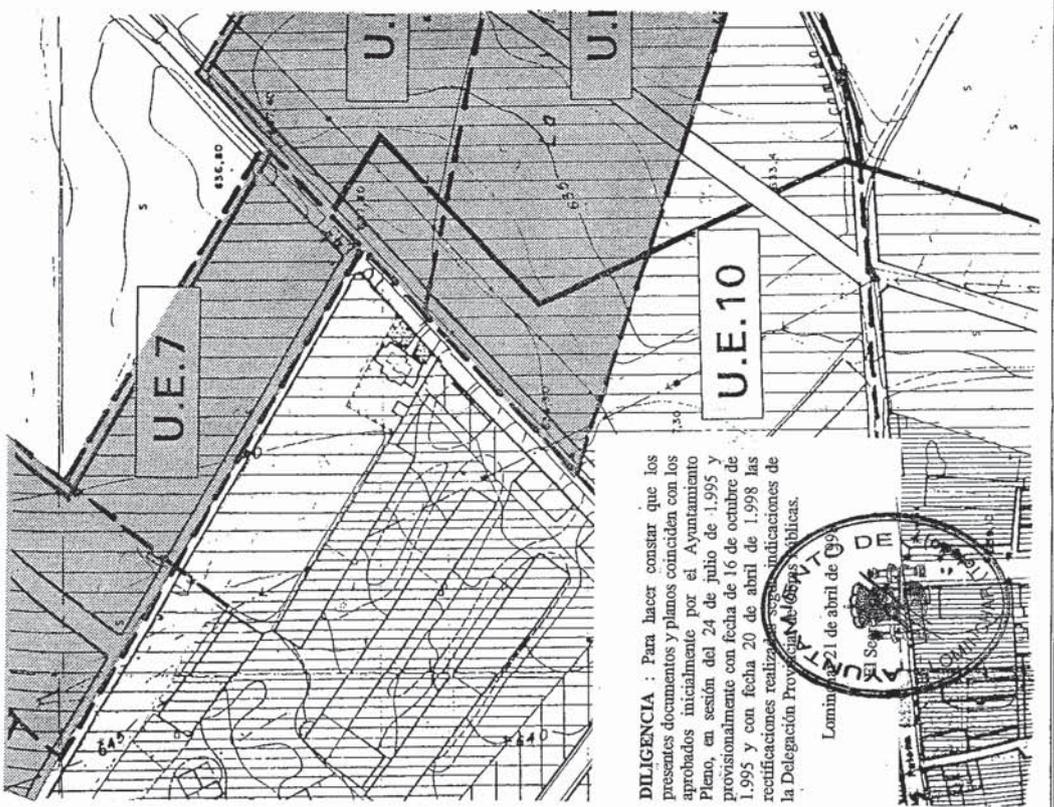
<b>ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b>		<b>ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 (U.E.6)</b> EN SUELO APTO PARA URBANIZAR		<b>UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 (U.E.6)</b>	
<b>CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION</b>		<b>CONFIGURACION</b>	
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJES	
		MIN.	MAX.
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION		SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%
	DE PARCELA	RETANQUEOS (m)	GRAFIADO
		a alineación	
		a linderos (adosados)	3
		ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION	
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m3/m2	1,5
	ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	m2/m2	4,5
	ALTURA SEMISOTANOS (m)	m3/m2	3
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		1
			40

**DILIGENCIA :** Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

Lomichar 21 de abril de 1998.



Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	
UNIDAD DE EJECUCION N° 7 (U.E.7)		UNIDAD DE EJECUCION N° 7 (U.E.7)	
CONFIGURACION		 <p><b>DILIGENCIA</b> : Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Urbanismo de Lomina el 21 de abril de 1999.</p> <p>AYUNTAMIENTO DE LOMINA Sección de Urbanismo</p>	
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJES	
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	MIN.      MAX.
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES	
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS	
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%
		RETANQUEOS (m)	GRAFIADO
		a alineación	3
		a linderos (adosados)	-
		ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION	-
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
		m3/m2	
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	1,5
		m3/m2	4,5
	ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)		3
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40

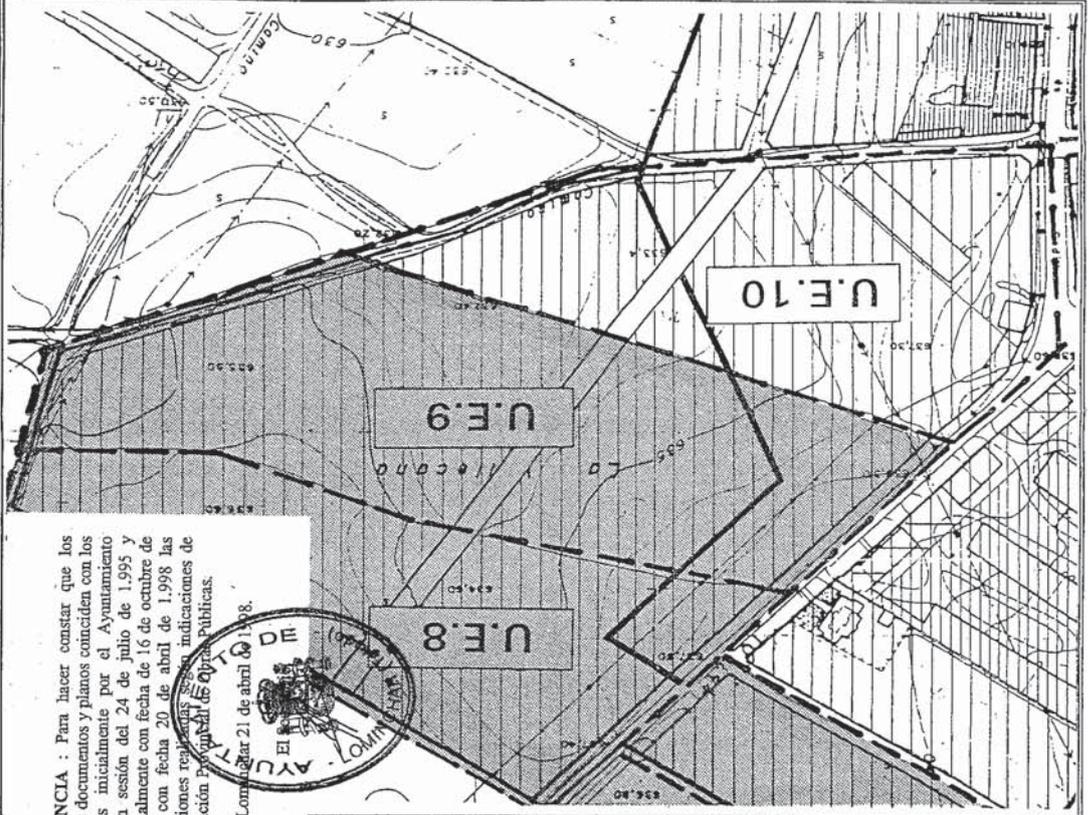




Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	
UNIDAD DE EJECUCION N° 9 (U.E.9) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR		UNIDAD DE EJECUCION N° 9 (U.E.9)	
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJES	
	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	MIN.	MAX.
	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCIARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%
CONDICIONES DE EDIFICACION	RETRANQUEOS (m)	a alineación	GRAFIADO
		a linderos (adosados)	3
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN		
	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
		m3/m2	
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	1,5
		m3/m2	4,5
	ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)		3
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40

CONFIGURACION



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que los presentes documentos y planos concuerdan con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas en las indicaciones de la Delegación Provincial de Urbanismo Públicas.  
Lomografía 21 de abril de 1.998.



Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		
UNIDAD DE EJECUCION N° 11 (U.E.11)		UNIDAD DE EJECUCION N° 11 (U.E.11)		
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION		CONFIGURACION		
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	<p>DILIGENCIA : Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.</p> <p>Lominehar 21 de abril de 1998.</p> <p>El Secretario</p>		
	CESIONES			
	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL			
	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO			
CONDICIONES DE USO	TIPO	MIN.	MAX.	
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR		
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES		
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250	
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%	
		RETRANQUEOS (m)	a alineación a linderos (adosados)	GRAFIADO 3 -
	DE VOLUMEN	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN		
		EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2 m3/m2	0,7
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 m3/m2	1,5 4,5
		ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)		3
		ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
		DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40

VALIDO







Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 15 (U.E.15)	
CONFIGURACION			
<p><b>DILIGENCIA:</b> Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas. Fecha e indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.</p> <p>Lomochar 21 de abril de 1998.</p>			
ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 15 (U.E.15)	
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO		PORCENTAJES MIN. MAX.
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES	
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS	
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	60%
	RETANQUEOS (m)	GRAFIADO a alineación a linderos (adossados)	3 -
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		-
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2 m3/m2	0,7
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 m3/m2	1,5 4,5
	ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)		3
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		40



Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 16 (U.E.16)	
CONFIGURACION			
<p><b>DILIGENCIA :</b> Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones que se han indicado en las indicaciones de la Delegación Provincial de Topografía Públicas.</p> <p>1 de abril de 1998</p>			
ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 16 (U.E.16)	
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR)	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO		PORCENTAJES
		MIN.	MAX.
	CARACTERISTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES	
	PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS	
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA		60%
		SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250
		OCUPACION MAXIMA (%)	
		RETANQUEOS (m)	GRAFIADO
		a alineación	
	a linderos (adosados)	3	
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR		0.7
		m2/m2	
		m3/m2	
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE		1.5
		m2/m2	
	m3/m2	4.5	
	ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)		3
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/Ha)		40

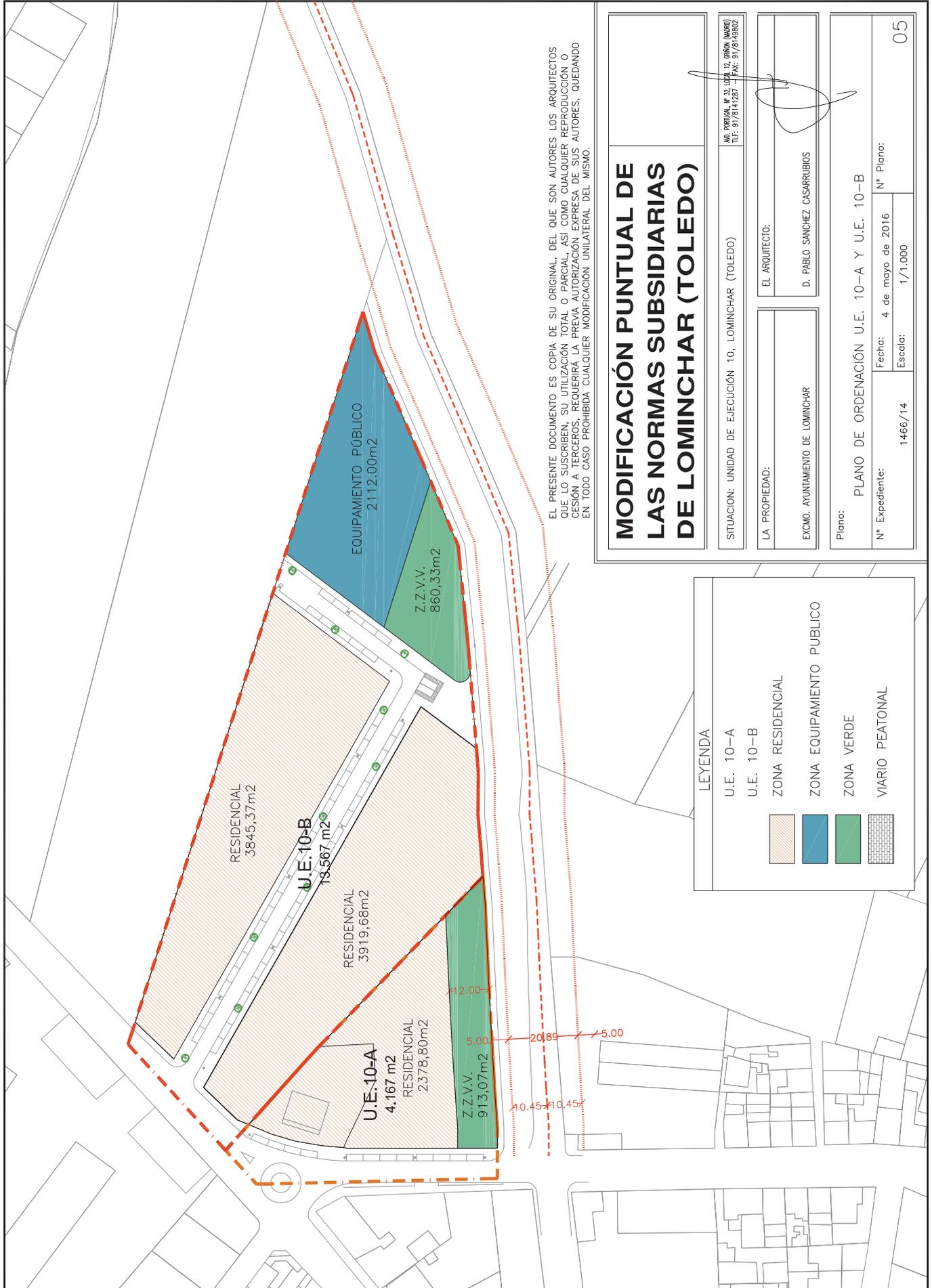


Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp>

ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 17 (U.E.17)	
ANEXO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		UNIDAD DE EJECUCION N° 17 (U.E.17)	
CONFIGURACION		<p><b>DILIGENCIA :</b> Para hacer constar que los presentes documentos y planos coinciden con los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24 de julio de 1.995 y provisionalmente con fecha de 16 de octubre de 1.995 y con fecha 20 de abril de 1.998 las rectificaciones realizadas según indicaciones de la Delegación Provincial de Obras Públicas.</p> <p>Completar 21 de abril de 1998.</p>	
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACION	SE EFECTUARA MEDIANTE UN PLAN PARCIAL	
	CESIONES	SE CEDERÁ EL 10% DEL SUELO PARA EL AYUNTAMIENTO	
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJES	
	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	MIN.	MAX.
	INDUSTRIAL (COMPATIBLE) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDOS	LOS NO INDICADOS		
CONDICIONES DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA (m2) (EN NUEVAS SEGREGACIONES)	250	
	OCUPACION MAXIMA (%)	60%	
	RETRANQUEOS (m)	a alineación	GRAFIADO
		a linderos (adosados)	3
	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACION		
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,7
		m3/m2	
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	1,5
		m3/m2	4,5
	ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	3	
ALTURA SEMISOTANOS (m)	1		
DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)	40		



Código de verificación: 2016.00007393  
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp>



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS QUE LO SUSCRIBEN, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

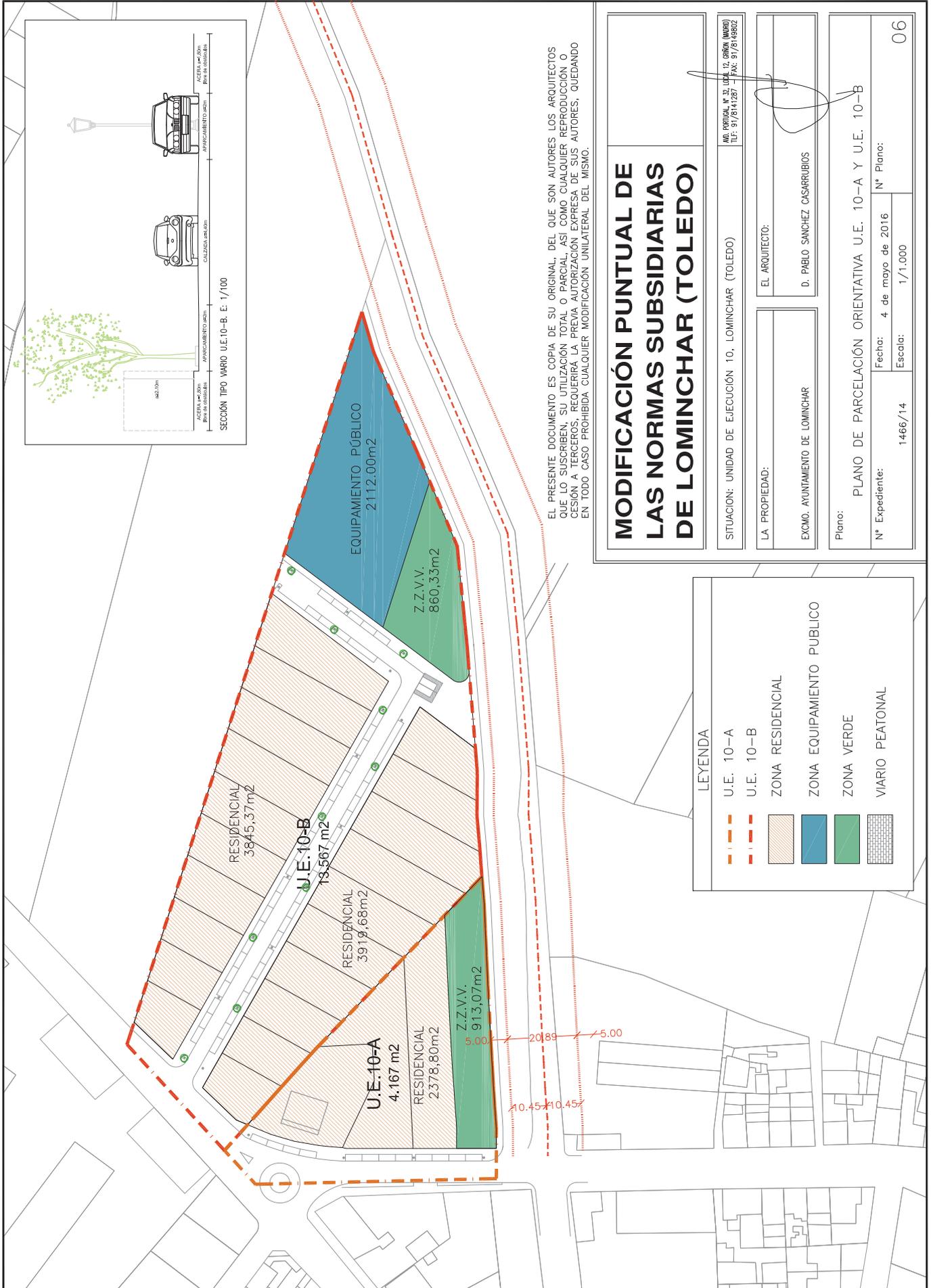
## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOMINCHAR (TOLEDO)

SITUACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN 10, LOMINCHAR (TOLEDO)	ANO. PARCIAL, N.º 32, UDA. 12, CRÓN. (MAYO) TEL: 9178141287 - FAX: 917149802
LA PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR	EL ARQUITECTO: D. PABLO SANCHEZ CASARRUBIOS
Plano: PLANO DE ORDENACIÓN U.E. 10-A Y U.E. 10-B	
N.º Expediente: 1456/14	Fecha: 4 de mayo de 2016 Escala: 1/1.000
N.º Plano: 05	

LEYENDA	
	U.E. 10-A
	U.E. 10-B
	ZONA RESIDENCIAL
	ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	ZONA VERDE
	VIARIO PEATONAL



Código de verificación: 2016.00007393  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEtop/csv.jsp>



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS QUE LO SUSCRIBEN, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERRIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOMINCHAR (TOLEDO)

SITUACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN 10, LOMINCHAR (TOLEDO)	MOD. PUNTUAL, N.º 37, LOCAL. 12, GRUPO (MAYOR) I.E.F.: 9178/14267 - PAC: 91/814862
LA PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR	EL ARQUITECTO: D. PABLO SANCHEZ CASARRUBIOS
Plano: PLANO DE PARCELACIÓN ORIENTATIVA U.E. 10-A Y U.E. 10-B	N.º Expediente: 1466/14
Fecha: 4 de mayo de 2016	N.º Plano: 06
Escala: 1/1.000	

**LEYENDA**

	U.E. 10-A
	U.E. 10-B
	ZONA RESIDENCIAL
	ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	ZONA VERDE
	VIARIO PEATONAL



**NORMAS SUBSIDIARIAS**

**LOMINCHAR**

ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN EL SUELO URBANO.	
1.-Ordenanza particular de la zona de red viaria (1-R.V.)	
2.-Ordenanza particular de la zona de equipamiento (2-Z.D.)	
3.-Ordenanza particular de la zona del casco antiguo (3-C.A.)	
4.-Ordenanza particular de la zona de ensanche (4-Z.E.)	
SUBZONA DEL ENSANCHE CON PREDOMINIO DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL	
5.-Ordenanza particular de la zona unidad de ejecución (5-U-E.)	
6.-Ordenanza particular de la zona unifamiliar (6-Z.U.)	
7.-Ordenanza particular de la zona de urbanizaciones (7-U.EX.)	
8.-Ordenanza particular de la zona industrial (8-Z.I.)	

**1. GENERALIDADES**

**1.1. Objeto de las Normas.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen por objeto lo señalado en los artículos 75.b, 73, 65.3, 65.6 de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992:

1. Clasificar el Suelo en Urbano, apto para urbanizar y no Urbanizable.
2. Delimitar el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo.
3. Ordenar el Suelo Urbano.
4. Establecer el régimen jurídico del suelo apto para urbanizar.
5. Establecer las Normas de Protección del Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones que han de contener estas Normas Subsidiarias limitadas a las finalidades establecidas serán las señaladas en el art. 78 de la citada Ley.

**1.2. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal de Lominchar, dentro de la provincia de Toledo, con carácter de obligado cumplimiento.

**1.3. Vigencia.**

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

De acuerdo con el artículo 125, tendrán vigencia indefinida.

El artículo 126 regula lo referente a la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico que podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan.



Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas Subsidiarias, previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

#### **1.4. Documentos básicos para su aplicación.**

Según el artículo 80, los documentos de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contienen los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.

b) Plano de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

c) Planos de ordenación que expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.

d) Normas urbanísticas de la ordenación que establecen y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

Estas Normas se encuentran integradas en el conjunto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que comprende la siguiente documentación:

1. Información:

–Memoria.

–Planos de Información.

2. Proyecto:

–Memoria Justificativa.

–Normas Urbanísticas.

–Planos de Proyecto.

Tendrán carácter vinculante en las Normas Subsidiarias los siguientes documentos:

–Las presentes Normas Urbanísticas.

–Planos de Proyecto.

El resto de la documentación enumerada tendrá el valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **1.5. Régimen Subsidiario.**

En todo caso deberá de tenerse en cuenta las disposiciones de la Ley del Suelo, así como otras disposiciones legales que resulten de aplicación.

## **2. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **2.0. Finalidad.**

La finalidad de estas Normas Generales es fijar el contenido y las determinaciones mínimas de los distintos instrumentos que intervienen en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo.

### **2.1. Instrumentos de ordenación.**

#### **2.1.1. Desarrollo por Planes Parciales.**

El artículo 83. regula los Planes Parciales, su objeto y determinaciones.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias del Planeamiento respectivamente, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y, en ningún caso, podrán modificar sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en ese apartado deberán ser de dominio y uso público.



d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupadas según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

c) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) del número anterior, El Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra e) del número segundo de este artículo, las relaciones entre estas y las correspondientes a las letras c) y d) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales, el órgano competente de la respectiva comunidad autónoma podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

5. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

### 2.1.2. Desarrollo por Planes especiales.

El artículo 84 los regula:

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Territoriales y sin necesidad de previa aprobación de las Normas Subsidiarias, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

b) Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en las normas subsidiarias del planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades.

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Normas Subsidiarias.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.

e) Saneamiento de las poblaciones.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial o del Plan de Ordenación correspondiente, y, en su defecto, las propias de su naturales y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

### 2.1.3. Otros instrumentos

#### Estudios de Detalle:

Los regula el artículo 91.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las NNSS para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:



- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle comprenderá los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Contendrán la siguiente documentación:

–Memoria justificativa en la que se indicará el cumplimiento de las determinaciones de las Normas, se incluirá la lista de propietarios afectados, se hará referencia a los servicios existentes y los de nueva implantación.

–Compromiso de cesión al Ayuntamiento, si procede, de los terrenos indicados en el Plano de Zonificación.

–Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1/500, representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica.

## 2.2. Instrumentos de gestión.

### 2.2.1. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo apto para urbanizar.

El artículo 94 prescribe (el p. 1 de este artículo queda anulado por la disposición adicional primera):

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable (o apto para urbanizar) y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

El artículo 95 establece que:

Para cada área de reparto se definirá el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en el artículo 97, referente al cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Planeamiento en el suelo apto para urbanizar fijará el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan que desarrolla para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

### 2.2.2. Proyecto de parcelación o reparcelación.

Se entiende por proyecto de parcelación el instrumento urbanístico que define la división simultánea o sucesiva de una finca.

Por proyecto de reparcelación se entiende el instrumento urbanístico que define la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación con adjudicación de las parcelas resultantes de distribuir justamente los beneficios y cargas del planeamiento.

Estos proyectos deberán documentarse de la manera siguiente: presentándose por triplicado:

–Memoria en la que se indicarán la justificación y la relación de los propietarios, con la superficie de la parcela, se hará referencia a los servicios existentes y a los que fuesen necesarios implantar o completar.

–Compromiso de cesión, si procede, de terrenos. El interesado se compromete a ceder al Ayuntamiento los terrenos indicados en los planos de estas Normas.

–Planos:

·De situación a escala 1/2.000.

·De Ordenación de las nuevas parcelas a escala 1/500, con indicación de las superficies de cesión.

Todo ello perfectamente acotado.

–Cédula urbanística: un plano a escala 1/500 de cada una de las parcelas resultantes con indicación de los mismos extremos que en la solicitud de alineación.

## 2.3. Instrumentos de ejecución.

### 2.3.1. Disposiciones generales.

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



- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

### 2.3.2. Proyectos de urbanización.

#### a) Finalidad:

La finalidad de los Proyectos de urbanización es la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias y Planes Especiales en el suelo clasificado como urbano, es decir, se trata de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización,

El artículo 92 regula los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación si régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras de comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

#### b) Grado de Urbanización:

Los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de las calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

##### b.1. Pavimentación y encintado.

El trazado de la red viaria se ajustará a los indicado en los planos.

Aquellas vías no incluidas en el apartado anterior deberán de dimensionarse de acuerdo con la intensidad de tráfico que vayan a soportar. No obstante, aquellas vías que sean necesarias exclusivamente para dar acceso a las parcelas, tendrán las características mínimas siguientes:

–Las vías que dan acceso a menos de 10 viviendas tendrán un ancho mínimo entre alineaciones de 6 m no siendo necesaria la separación entre acera y calzada, con un fondo de saco de 15 m de diámetro mínimo.

–Vías que dan acceso a más de 10 viviendas: Ancho mínimo de acera 0,80 m. Ancho mínimo de calzadas 6 m. Anchura mínima entre alineaciones, 8 m. Longitud máxima del fondo de saco 100 m. Diámetro mínimo de fondo de saco, 15 m.

Las aceras tendrán las dimensiones necesarias para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso de teléfono.

##### b.2. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planos y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

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

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

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

##### b.3. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitaria o separativa, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollo de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada, con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

Las redes se realizarán mediante canalización tubular de cemento centrifugado con sección mínima de 0,20 m y profundidad mínima de 1,20 m en el punto más desfavorable.

La dotación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua. Para aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg.hab.

El trazado se realizará por la red viaria y los espacios públicos. Se instalará cámara de descarga en las cabezeras de la red de 0,5 m<sup>3</sup> de capacidad mínima.

Las pendientes mínimas de los ramales serán de 1% .

**b.4. Red de energía eléctrica:**

La red de baja tensión cumplirá con el Reglamento Electrotécnico correspondiente y con las Instituciones MI BT que le complementan.

**b.5. Alumbrado:**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

**2.3.3. Proyecto de Edificación.**

a. Documentación: Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima debiéndose presentar tres ejemplares:

- a) Memoria.
- b) Presupuesto estimativo.
- c) Planos.

**2.4. Intervención municipal del uso del suelo.****2.4.1. Régimen de concesión de licencias.****1. Tipos:**

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividades e instalaciones.

2. Actividades sujetas a licencia: Están sujetas a previa licencia todas las actividades y obras enumeradas en el artículo 242 la Ley del Suelo.

Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetas a licencia las siguientes actividades:

- Las parcelaciones urbanas.
- Las obras de urbanización.
- Los movimientos de tierras.
- Las obras de nueva planta.
- La modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones.
- Las modificaciones de estructura que no lleven consigo la alteración del aspecto exterior.
- La primera utilización de los edificios.
- La modificación de la utilización de los mismos.
- La demolición de construcciones.
- La colocación de andamios en la vía pública.
- El vallado de solares o terrenos.

3. Procedimiento: El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local.

La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento por el propietario o su representante legal, acompañada por tres ejemplares del proyecto correspondiente suscrito por facultativo autorizado y visado por el colegio profesional respectivo, así como de los demás documentos que en cada caso proceda.

Las solicitudes de licencia implicarán el pago de toda clase de derechos de tasas previstos en la legislación municipal.

El Ayuntamiento recabará los informes y autorizaciones que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución denegatoria deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá estar siempre obligatoriamente en la obra, mientras dure esta a disposición de los inspectores autorizados por el municipio o por cualquier otro organismo competente.

Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación, deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondiente al solar en que pretenda localizarse la edificación.

Después de efectuar el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.



En la solicitud de licencia para obras menores, se acompañará croquis de situación del edificio o solar objeto de las mismas, con indicación de las unidades de obra a realizar.

Para las zanjas, derribos, apeos y otras obras análogas se solicitará licencia municipal, acompañando los documentos que en cada caso sean necesarios para dar idea de las operaciones que se proyecte ejecutar, autorizado por facultativo competente, el cual, en los casos que considere de urgencia, y bajo su responsabilidad técnica, podrá disponer la ejecución de apeos, obras y operaciones que estime necesarias, debiendo ponerlo seguidamente en conocimiento de la Alcaldía.

4. Caducidad de la licencia: Las licencias a que se refiere el artículo 242 de la Ley del Suelo caducarán a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado como mínimo una parte de obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado. Si bien su vigencia puede ser ampliada por el Ayuntamiento, previa petición razonada antes del transcurso de dicho plazo.

5. Licencia de ocupación: Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, el propietario deberá solicitar la licencia de ocupación o primera utilización de la misma, que le será concedida una vez que por los distintos servicios municipales haya sido comprobado que está de acuerdo con el proyecto aprobado y que cumple con las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción,

Igual exigencia deberá cumplirse en los casos de modificación del uso en edificaciones existentes.

6. Licencia de apertura: Se requerirá licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el término municipal, debiendo los titulares solicitarlo tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas.

En los casos de nombre o titularidad, deberá solicitarse del Ayuntamiento la correspondiente autorización quedando sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de su omisión.

Cuando se trate de licencias para el ejercicio de actividades en las que indica el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, su condición se aplicará a los trámites prescritos por dicho Reglamento.

7. Andamios, vallas y gruas: La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género se hará bajo la dirección y responsabilidad de técnico facultativo legalmente autorizado, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la legislación vigente.

Todos los solares deberán ser cercados con valla de 2,00 m de altura mínima, ejecutado con material y espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia máxima de 2,00 m. Cuando estas instalaciones sean de carácter provisional e invadan espacios públicos, deberán estar perfectamente señalizados, tanto a efectos diurnos como nocturnos.

Cuando se trate de la instalación de grúas, en la solicitud de licencia para la instalación de las mismas habrán de especificarse los siguientes extremos.

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el colegio oficial que corresponda.

d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa, no rebase el área del solar. Si el área del funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la corporación municipal.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados de forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre gruas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobado por Orden de 9 de marzo de 1971.

8. Apuntalamiento y apeos: Ningún vecino podrá oponerse bajo ningún pretexto, a que se coloquen en los edificios, los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios cuando sea ordenado por la autoridad municipal, y será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en su cumplimiento.

Antes de proceder a ningún derribo se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar.

9. Daños y perjuicios: Toda concesión de licencia de obra llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros como consecuencia de la misma. Igualmente deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzada, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de las mismas,



etc., para lo cual el Ayuntamiento podrá exigir el depósito de una fianza que garantice el cumplimiento de estas obligaciones.

10. Falta o incumplimiento de la licencia: Cuando los actos de edificación o uso y parcelación del suelo se realizasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, se determinará suspensión inmediata, debiendo solicitar los interesados la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia concedida.

De no solicitarse dicha licencia o no haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, se podrá acordar su demolición.

Con independencia de lo anterior, la vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, o en el planeamiento vigente, tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización a cargo de los mismos.

11. Visado urbanístico: Los proyectos técnicos exigidos para la obtención de licencias precisarán, además de la obligatoria suscripción por técnico competente, la necesidad del visado colegial. Este último, sólo podrá concederse según lo dispuesto en el dicho texto legal.

12. Obras en edificios fuera de ordenación: De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad de estas Normas, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución de forjados cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

13. Obras de conservación de edificios: La fachada de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Corporación Municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

14. Construcciones provisionales: En el interior de los solares en los que se vaya a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

15. Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias: En este aspecto son de aplicación las disposiciones contenidas en la vigente Ley del Suelo. Las actuaciones que a la entrada en vigor de las Normas y/o durante su periodo de vigencia, no tengan legalizada su situación, por realizarse sin licencia o sin ajustarse a los términos de la misma, se tomará, hacia ellas la siguiente determinación: El Alcalde o Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del M.O.P.U., dispondrá la inmediata paralización de las obras a que diesen lugar dichas actuaciones, concediéndole al promotor de ellas, un plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna licencia, o en su caso, ajustar los actos a ella. Transcurrido dicho plazo, sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado los actos a las condiciones señaladas, o si fuese denegada la licencia, se procederá a su demolición según lo prescrito en el artículo 184 y concordantes de la Ley del Suelo, todo ello sin perjuicio de las multas y responsabilidades, que sean procedentes imponer con arreglo a los preceptos de dicho texto legal.

Todos los documentos, serán públicos, pudiendo ser consultados por cualquier persona, así como informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

A tal fin el Ayuntamiento a partir de dos meses de su entrada en vigor, concederá obligatoriamente, previa solicitud, y en el plazo señalado más arriba, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios, según el carácter de la finca.

Este documento se denominará cédula urbanística y en él, cuando menos se harán constar expresamente las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y ocupación permitida de las parcelas y/o solares, que afecten a la finca de la que se solicita. El Ayuntamiento en su caso, podrá exigirla con carácter general para la parcelación, edificación y cualquier utilización de tipo urbanístico de los predios.



En el caso de que el Ayuntamiento exija la presentación de la cédula urbanística como requisito para la recepción y tramitación de un proyecto de edificación, parcelación u otro, se entenderá no procedente dicha exigencia, si en cada caso particular excede el plazo señalado de dos meses para la concesión de la cédula correspondiente.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en ellas.

La vulneración de sus determinaciones tendrán la consideración ,con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la Ley del Suelo, de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

16. Cesión de viales: Los propietarios deberán ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a la red viaria.

17. Modificación de Proyecto: Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría municipal, debiendo presentar en el plazo de quince días, el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento y aprobación de la Comisión Municipal Permanente.

18. Expediente de ruina: Los expedientes de construcciones en estado de ruina, se tramitarán en conformidad con lo establecido en el artículo 297 de la Ley del Suelo.

19. Vertido de tierras:

a) Toda solicitud de licencia para vertido de tierras sobre un solar, pasará a informe del Técnico Municipal, que deberá exigir del propietario la presentación de los planos y documentos que fijen, con toda precisión, la situación de áquel.

Si de estudio hecho por el mencionado técnico municipal se comprobare que todo o parte del terreno que vaya a destinarse a vertedero ha de ser en el futuro solar edificable, podrá informarse favorablemente la licencia de vertido, fijando la cota máxima que el mismo ha de ocupar y advirtiendo al interesado que si excediese de dicha cota, tendrá la obligación de retirar por su cuenta y riesgo, las tierras sobrantes y abonará, además, la sanción que se le imponga.

b) La concesión de todo vertedero llevará implícita la obligación del concesionario de delimitar los solares que han de ser utilizados por el vertido, con una valla que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, y en todo caso, colocarse en las líneas que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales.

c) En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas pluviales que no depositen en los vertederos y que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o a las vías públicas.

La carga y descarga de materiales de construcción se hará directamente del vehículo transportador a la obra.

20. Pequeñas construcciones:

a) El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de quioscos en calles o plazas, siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudique a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

La concesión para la instalación de estos quioscos habrá de solicitarse del Ayuntamiento, acompañando los siguiente planos:

–Situación de la calle donde se pretende la instalación, así como, la determinación exacta del lugar de su emplazamiento, a escala 1:200.

–Plano del quiosco, con expresión del alzado por cada frente distinto, una sección vertical del mismo, determinación de altura y longitud del mostrador a escala 1:50, así como la memoria correspondiente.

b) La estructura de los quioscos será siempre de material incombustible, pudiendo decorarse con materiales que les den carácter funcional.

c) Si el uso a que se destina el quiosco fuera para la expedición de artículos de comida y bebida, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas condiciones no podrá destinarse a tales usos.

d) Las concesiones que en lo sucesivo se otorguen para construir quioscos en la vía pública o las prórrogas de las existentes no podrán ser superiores a diez años.

e) Las concesiones se extinguirán a la muerte del concesionario, con carácter general; excepcionalmente, los herederos, y por razones debidamente acreditadas de necesidad, podrán subrogarse hasta el término de la concesión, previa petición que formularán ante el Ayuntamiento.

f) Quedan terminantemente prohibidas, y será causa inmediata de la extinción de la concesión, toda cesión, de cualquier naturaleza, tanto a título gratuito como oneroso, así como el cambio de destino.

21. Alineaciones y rasantes: Las alineaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias son obligatorias para todas las parcelas.

Igualmente ocurre con las rasantes, que se determinarán en los correspondientes Proyectos de Urbanización en base a las señaladas en el presente documento.

No podrá por tanto llevarse a cabo ninguna construcción sin haber sido fijadas, sobre el terreno, por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que correspondan a cada caso.



22. Apertura de nuevas calles: Para la apertura y urbanización de nuevas calles, se procederá en cuanto a sistemas de actuación y ejecución de las obras, en conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

23. Solicitud de alineaciones: Antes de solicitar la licencia de edificación, se solicitará el deslinde de los terrenos con los espacios públicos de todo tipo.

La solicitud irá acompañada de un plano de situación de los terrenos a escala 1/2.000 y un plano a escala 1/500 del solar con todas sus cotas, superficie, dimensión de la vía pública a la que dé fachada, en su estado actual y alineación oficial, y servicios urbanos existentes. Se indicará, en su caso, los terrenos de cesión al Ayuntamiento.

24. Cédula urbanística: La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca. Su contenido será el expresado por el artículo 168.3. del Reglamento de Planeamiento.

### 3. NORMAS GENERALES PARA TODO EL ÁMBITO MUNICIPAL

#### 3.1. División urbanística del territorio y régimen general del suelo.

##### Clasificación del suelo.

Los terrenos que constituyen el término municipal se clasifican por las Normas Subsidiarias en las siguientes clases: Suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

##### 1. Suelo urbano.

Se considera suelo urbano según el artículo 10:

a) Los terrenos a los que el planteamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimientos de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

##### 2. Suelo apto para urbanizar.

El suelo clasificado como apto para urbanizar por las normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

Está constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.

En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

##### 3. Suelo no urbanizable.

Según el artículo 12. constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que las Normas no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, de la flora o el equilibrio ecológico.

#### 3.2. Norma General de la edificación.

##### 3.2.1. Objetivo.

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Estas normas se dividen de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, a saber:

- Condiciones de la ordenación.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

##### 3.2.2. Condiciones de la ordenación.

3.2.2.1) Parcela. Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

3.2.2.2) Parcela edificable. Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Viene definida por su alineación y linderos.

3.2.2.3) Parcela mínima. Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor permitida para su edificación.



3.2.2.4) Alineación. Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

3.2.2.5) Lindero. Es la línea que separa una parcela de otra.

3.2.2.6) Rasante. Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

### 3.2.3. Condiciones de volúmenes.

3.2.3.1) Edificabilidad. Es el coeficiente que en función de la superficie de la parcela, determina, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela o sector. Se medirá en las parcelas edificables, sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación.

3.2.3.2) Superficie construída. Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela.

3.2.3.3) Cómputo de la superficie construída. A los efectos del cálculo de la superficie construída de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuyo forjado de techo se encuentre a una altura superior a 1,50 m sobre la rasante. En este caso computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio.

Computarán todas las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 m. Así mismo, computarán todas las construcciones que teniendo el forjado de techo con una altura menor de 1,5 m sobre la rasante se destinen a uso distinto de garaje e instalaciones de edificio.

No computarán las terrazas, balcones, ni los porches.

3.2.3.4) Superficie ocupada. Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

3.2.3.5) Densidad. Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en un sector, en función de su superficie.

Este parámetro se tomará sobre la superficie bruta.

3.2.3.6) Altura de la edificación. Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

3.2.3.7) Cómputo de la altura del edificio. A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante y las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

En edificios que den a dos calles de distinta cota o cuando exista diferencia entre la fachada de calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta se computará la altura midiendo sobre la cota más baja.

3.2.3.8) Altura de piso. Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos.

3.2.3.9) Retranqueo. Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos. Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

3.2.3.10) Medianería. Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

3.2.3.11) Tipología de la edificación.

–Edificación cerrada. Es aquella que su línea de fachada se sitúa sobre la alineación marcada en el plano correspondiente. En los tramos de la alineación, no ocupados por la edificación deberá de construirse un cerramiento opaco, con acabado de fachada, de 2,20 m de altura mínima.

–Edificación agrupada. Es aquella que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante.

–Edificación aislada. Es aquella que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos. Deberá de guardar un retranqueo mínimo a la alineación exterior y a los linderos de tres metros.

### 3.2.4. Condiciones higiénicas.

3.2.4.1. Locales vivideros. Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposos o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

–Ventilación. Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a 1/12 de la superficie del local.

–Iluminación. Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a 1/6 de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 m.

–Distancia a los paramentos exteriores. Todo hueco de iluminación deberá de estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de 1/2 la altura total del edificio y no menor de 3 m. La



distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

3.2.4.2. Locales exteriores. Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros los huecos deberán de dar vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público; calles, plazas, zonas verdes, etc.
- Espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

### 3.2.5. Condiciones estéticas.

3.2.5.1. Respeto del medio urbano. En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto forma. Deberá de respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

3.2.5.2. Cuerpos volados y balcones. Se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, y podrán hacerlo a partir de una altura 3,50 m.

Los balcones tendrán un saliente máximo de las mismas características que para los cuerpos volados, permitiéndose los balcones corridos. Irán provistos de elementos de seguridad de cerrajería.

Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 m.

3.2.5.3. Toldos comerciales. Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,20 m. Su saliente será como el de los cuerpos volados. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos.

3.2.5.4. Anuncios. Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubique. Sólo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada manteniendo su ritmo.

3.2.5.5. Cerramientos. Todos los solares dispondrán de cerramientos adecuados. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

3.2.5.6. Protección del arbolado. El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia. Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones.

### 3.3. Condiciones generales de protección.

#### 3.3.1. Protección de la red de transportes.

3.3.1.1. Sistema viario. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la comunidad autónoma. Y supletoriamente la Ley 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.

En concreto, para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de dicha Ley, donde se establece el uso de los mismos como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

-Para las vías del primer tipo, las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente ocho, veinticinco y cien metros respectivamente.

-Para el resto de las carreteras las zonas 1, 2 y 3 tendrán tres, ocho y treinta metros respectivamente.

Al margen de esta zonificación, la línea de edificación deberá situarse:

-En el primer tipo de vías mencionado a 50 metros desde la arista exterior de la calzada.

-A 25 metros en las carreteras de la red básica y

-A 18 metros en el resto de carreteras.

En el caso de posibles variantes, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrán la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el artículo 27, al que se acoge el presente Plan Urbanístico, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo. De otro lado, la variante en fase de ejecución convertirá la travesía en una vía urbana más.

En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en el artículo 44 en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

Además de estas disposiciones legales, las fincas que bordean los caminos rurales en todo el término municipal deberán respetar una distancia de 1,5 metros desde la arista exterior de los mismos para cualquier elemento de cerramiento que se quisiera levantar.



3.3.1.2. Líneas de energía eléctrica. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

(U= Tensión compuesta en KV).

–Edificios y construcciones a  $3,3 + U/100$  m con un mínimo de 5 m.

–Bosques, arbolado y masas de arbolado:  $1,5 + U/100$  m con un mínimo de 2 m.

–En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de noviembre de 1966).

3.3.1.3. Otras redes o conducciones. Igualmente se respetarán servidumbre como gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y de cualquier otro tipo de instalaciones.

### **3.3.2. Terrenos ganados a cauces públicos.**

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si so consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones dictadas por las Confederaciones y Comisarías de Aguas.

### **3.3.3. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.**

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse, si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

### **3.3.4. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.**

Las explotaciones mineras, o cualquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas aluminicas potásicas, talleres de flotación, para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas, productos secundarios de la industria del coque o del petróleo, de sosa, textiles y anexas, u otras similares), deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o fisicoquímicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que pueden ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar, en que se efectue el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria agrícola o forestal.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de noviembre de 1968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.

Cuando el efluente que proceda de estaciones depuradoras sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento, Boletín Oficial del Estado de 10 de mayo de 1968.

### **3.3.5. Fábricas de cemento.**

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada por Decreto de 7 de noviembre de 1968.

### **3.3.6. Pescaderías, carnicerías y vaquerías.**

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de gallinado y aves dentro del núcleo urbano.

### **3.3.7. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.**

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada (artículo 4 del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, o cualquier otro



contaminante, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

### **3.3.8. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.**

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de junio de 1968.

### **3.3.9. Ruidos y vibraciones.**

En los comercios, casas-habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en 10 sucesivos motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

### **3.3.10. Explosiones e incendios.**

Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirán en los locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnica, polvorines, garaje y estaciones de servicio, deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Los polvorines y pirotécnicos, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 25 de julio de 1920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. de 10 de abril de 1946) de 23 de febrero de 1946, referente a "Instalaciones y reglamentos para la instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras" y el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para baja tensión" (Decreto 2.413/73, de 20 de septiembre).

### **3.3.11. Vehículos de motor.**

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (artículo 90 del Código de la Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (artículo 210 III del Código de la Circulación y Decreto 1.439/72, de 25 de mayo, B.O.E. de 9 de junio) sobre Homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

### **3.3.12. Riesgos mecánicos**

La protección contra los riesgos de la edificación se regirán por las normas específicas de seguridad de las estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecarga, elevadoras, etc.

Las condiciones de seguridad de los teleféricos se regularán por el Decreto de 10 de mayo de 1966.

### **3.3.13. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.**

La protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del presente Proyecto de Delimitación, debiendo observarse las siguientes pautas a tal efecto:

1. DISPOSICIÓN GENERAL. No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, exploraciones mineras, grandes industrias, u otras instalaciones), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. NUEVAS CARRETERAS. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario, fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

3. RECTIFICACIONES EN EL TRAZADO VIARIO. En aquellos tramos de carreteras o caminos que por la alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.



4. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

5. CESE DE LAS EXPLOTACIONES. Las canteras y demás instalaciones mineras que cese en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

6. VERTEDEROS DE LAS INSTALACIONES MINERAS. Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose se desparramamiento por laderas de montañas o acumulación de valles.

En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

7. CONCURSOS DE EMBELLECIMIENTO DE PUEBLOS. Con la redacción de las bases se procurará no alterar el peculiar carácter de los pueblos, huyendo de fomentar el falso tipismo y su homogenización de lo folklórico en el aspecto urbano. Simultáneamente tenderán a conseguir la promoción de valores estéticos y autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano.

8. REPOBLACIONES FORESTALES. Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

9. SILOS PARA CEREALES Y DEPÓSITOS DE AGUA. No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano.

10. ANUNCIOS Y CARTELES. Se estará a lo dispuesto en la Ley 51/74, de 19 de diciembre, de carreteras (artículo 36, y en el Decreto 917/67, de 20 de abril), Normas para publicidad exterior con carácter general y a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal, que habrá de estar condicionada a la aceptación por el anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste al a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

11. BASUREROS Y ESTERCOLEROS. Se situarán en lugares donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal. Y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incinfradores de contaminación atmosférica controlada.

12. CEMENTERIO DE VEHÍCULOS. Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

### 3.3.14. Catálogo de edificios protegidos.

1. Ambito de aplicación: Este catálogo será de aplicación en los edificios que se relacionan a continuación y se sitúan en el plano de zonificación. Así mismo se incluye la propiedad vinculada a la edificación protegida.

2. Catálogo:

1. Iglesia de San Esteban Protomártir.
2. Ermita del Cristo.
3. Edificio rural en la calle Toledo.
4. Calle Empedrada c/v a callejón del Norte.
5. Calle Empedrada junto a plaza de José Antonio.

3. Condiciones Urbanísticas: Las condiciones urbanísticas de los edificios catalogados serán las fijadas por la zona en que se encuentren ubicados, con la condición adicional de permitirse únicamente las obras de reparación, restauración y rehabilitación, prohibiéndose expresamente la demolición de los mismos, estas obras deberán contar con el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico. En cuanto a los edificios 1 y 3 le cabe al Ayuntamiento la posibilidad de instar la reacción extrema de la Administración de Cultura frente a las obras que, afectando a dichos inmuebles, incurran en las previsiones a tal objeto establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico Español (artículos 25 y 37-2).

4. Preceptos legales de eventual aplicación: "Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 4 de la correlativa Ley Castellano-Manchega 4/90, de 25 de mayo, los Ayuntamientos de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia del patrimonio histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio".



“A fin de dar cumplimiento a lo obligado en el artículo 21 de la citada Ley regional de patrimonio histórico, se previene que, caso de llegarse a la constatación razonable presunción de existencia de restos arqueológicos en algún área comprendida en ese ámbito territorial, para llevar a cabo en la misma actividades edificatorias o de remoción de terrenos será preciso que el respectivo propietario o promotor realice a su cargo estudio del valor arqueológico de aquella área, con previo conocimiento y control de la mencionada Consejería de Educación y Cultura; órgano éste al que compete tanto comprobar la cualificación de quien haya de dirigir los trabajos arqueológicos necesarios a tal objeto, y que los mismo estén planteados con el debido rigor (confiriéndoles, en su caso, la preceptiva autorización), como emitir su inexcusable visado al informe arqueológico que, en definitiva, se le presente”.

### **3.4. Condiciones particulares de los usos.**

#### **3.4.1. Objetivo.**

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

El destino del suelo tiene una primera clasificación según se ocupe o no por la edificación. En el caso primero los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios Terciarios.
- d) Dotacional.

En el caso segundo los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

#### **3.4.2. Clasificación de los usos.**

##### **3.4.2.1. Residencial.**

Definición: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas. Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 % de la superficie de esta.

###### **3.4.2.1.1. Tipologías.**

a) Unifamiliar. Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad.

b) Multifamiliar. Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

###### **3.4.2.1.2. Condiciones del uso residencial:**

a) Condiciones legales. Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación.

b) Vivienda exterior: Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

c) Locales vivideros: Se consideran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda: Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

###### **e) Dimensiones mínimas:**

–Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 m<sup>2</sup>, anchura mínima 2 m.

–Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>, anchura mínima 2 m.

–Comedor. La superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de 1 m<sup>2</sup> por cama.

–Cocina. Superficie mínima 5 m<sup>2</sup>.

–Baño. Superficie mínima 3,60 m<sup>2</sup>.

–Aseo. Superficie mínima 1,80 m<sup>2</sup>.

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda. Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

–Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 m. Las puertas de los pasillos de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

–La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

–Anchura mínima en todo su recorrido 1 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

–El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 m. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,70 m.

–Deberá disponer de luz y ventilación exterior pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

–La huella de la escalera no podrá ser inferior a 25 cm, y la tabica no podrá ser superior a 19 cm.

g) Aparcamiento. Será necesario preveer, dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por vivienda.



### 3.4.2.2. Industrial.

3.4.2.2.1. Definición. Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil. Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

3.4.2.2.2. Tipologías. Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial. Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior. Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

-150 m<sup>2</sup>, superficie construida máxima.

-Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

-Potencia máxima utilizada 10 Kw.

a.2. En edificios exentos:

-Parcela máxima 600 m<sup>2</sup>.

-Potencia máxima utilizada 50 Kw.

-Altura de la edificación 5 m.

-Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial. Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran definidas como molestas en el Reglamento de Actividades antes mencionado.

c) Incompatibles con el uso residencial: Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

Una síntesis se expresa en el ANEXO DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

En cuanto al uso de industria, se establece la clasificación de características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el cuadro siguiente, que relaciona unidades de superficie, acústicas, y de potencia mecánica.

La medición de decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Los límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores aclopadados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, u otros similares, a los cuales, se le aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

		Categorías				
Situación	Unidad	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
a	M2	50				
	cv	2	NO	NO	NO	NO
	dB	40				
b	M2	150	200			
	cv	6	6	NO	NO	NO
	dB	45	45			
e	M2	200	300			
	cv	10	10	NO	NO	NO
	dB	45	50			
d	M2		400	600		
	cv	-	15	20	NO	NO
	dB		55	60		
e	M2			1.000	2.000	
	cv	-	-	30	100	NO
	dB			65	70	



#### 3.4.2.2.3. Condiciones del uso industrial:

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.
- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
- Aparcamiento. Se proveerá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 3.4.2.3. Uso de servicio terciario.

3.4.2.3.1. Definición: Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.

##### 3.4.2.3.2. Clasificación:

###### a) Por el tipo de actividad:

- Oficinas, se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.
- Comercial, se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales dedicados al ocio, esparcimiento y espectáculos.
- Hotelero, se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.

###### b) Por su situación respecto al uso residencial:

-En edificios con uso residencial.

-En edificios exclusivos.

##### 3.4.2.3.3. Condiciones del uso terciario:

###### a) Condiciones generales.

-Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.

-Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:

-Anchura mínima de 1,20 m.

-Número máximo de peldaños en un tramo: 16.

-No se permiten los rellanos partidos o compensados.

-Dimensión mínima de huella 27 cm.

-Dimensión máxima de tabica: 18 cm.

-No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

###### b) Condiciones del uso de oficinas:

-Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

-Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

-Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

###### c) Condiciones del uso comercial:

-Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

-En edificios con uso residencial sólo se admiten en planta baja debiendo de cumplir las siguientes condiciones:

-Acceso independiente para el público al de la vivienda.

-Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.

-El nivel de ruido producido entre las 22:00 y las 8:00 h no podrá ser superior a 3 dBA al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

-Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

-Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos dentro de la parcela edificable.

#### 3.4.2.4. Uso dotacional.

3.4.2.4.1. Definición y clases: Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) EQUIPAMIENTO destinado a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales: Educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso.



b) SERVICIOS URBANOS cuando se destina a alguno de los siguientes aspectos: mercados de abastos y centros de comercio básico, servicios de la Administración y otros para salvaguarda de personas y bienes, defensa, cementerios.

c) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.

3.4.2.4.2. Condiciones de uso de equipamientos:

–Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

–Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

## 4. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### 4.1. Normas comunes para todo el suelo urbano.

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación.

Las Normas Comunes para el suelo urbano son de aplicación en el ámbito definido en los planes por el "límite del suelo urbano".

#### 4.1.2. Condiciones para el desarrollo.

El suelo urbano se desarrollará mediante tres fórmulas distintas:

- Por aplicación directa de estas Normas cuando se den las condiciones de solar sobre una parcela.
- Por unidades de actuación.
- Por Planes Especiales.

##### 4.1.2.a. Condiciones de los solares.

Una parcela no podrá ser edificada en tanto no merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

Una parcela tendrá la condición de solar cuando cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo estar la vía a la que dé acceso la parcela pavimentada la calzada y encintada la acera.

Para autorizar la edificación en una parcela, que no tenga la condición de solar será preciso que el interesado:

–En el momento de solicitar la licencia, se comprometa a realizar las obras de urbanización y edificación simultáneamente.

–Que constituya una fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización.

–Que se comprometa a no utilizar los edificios en tanto no urbanice.

Siempre que una parcela proceda de la segregación o parcelación de una finca matriz, además de cumplir las condiciones expuestas, deberá de tener aprobado el proyecto de segregación o parcelación correspondiente a la totalidad de la finca matriz.

##### 4.1.2.b. Condiciones de las Unidades de Ejecución.

Cuando por la parcelación de una finca sea necesaria la creación de viales de acceso a las nuevas parcelas será necesario previo a la solicitud la formulación de un Estudio de Detalle que abarque toda la Unidad y un Proyecto de Reparcelación. Son los casos en que se precise un reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas y polígonos de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones, condiciones de diseño de la tipología y retranqueos, a través de la redacción de un Estudio de Detalle de alineaciones exteriores, el ámbito determinado por el Ayuntamiento.

##### 4.1.2.c. Desarrollo por Planes Especiales.

El desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas para la instalación de infraestructuras generales, podrá realizarse mediante la formulación del correspondiente Plan Especial.

Así mismo, podrán redactarse Planes Especiales para la protección del medio urbano, para su conservación y mejora, y en general para todos aquellos fines previstos por la ley del Suelo para los Planes Especiales de Reforma Interior.

### 4.1.3. Requisitos generales para la ejecución del Suelo Urbano.

#### 4.1.3.a. Sistema de actuación.

El sistema de actuación en el Suelo Urbano es el de cooperación. No obstante, en las Unidades de Actuación, podrá optarse por el sistema de compensación o expropiación, debiendo tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley del Suelo.

#### 4.1.3.b. Cesiones de suelo.

a) Los propietarios de suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros docentes, que se



señalan en las Normas, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo, salvo que se trate de equipamientos que se regulen como privados.

b) Se establecerá una compensación económica por parte de aquel propietario que tenga que realizar menos cesión o ninguna, a favor de aquel que ha de ceder todo el terreno para el vial o mayor proporción, de acuerdo con los porcentajes cedidos por cada uno y con el precio medio del suelo en el momento en que se efectue el pago y en el lugar en que se proceda a la apertura del vial.

#### **4.1.3.c. Costes de la Urbanización.**

a) Los propietarios de terrenos están obligados a sufragar los gastos que comportan las obras de urbanización.

Estas obras de urbanización alcanzarán no sólo las obras que afecten al frente de la fachada del terreno sobre el que se va a construir, sino a toda la infraestructura necesaria para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios para la consideración del solar.

b) La iniciativa de la urbanización:

-Podrá tomarla directamente el Ayuntamiento con la aplicación de contribuciones especiales.

-También podrán tomarla los particulares cumpliendo los niveles mínimos exigidos para la concesión de licencias, actuando a través de asociaciones administrativas de cooperación o individualmente conviniendo con el Ayuntamiento u otros afectados. Sería el caso de los polígonos delimitados o de unidades de actuación que se delimiten en los que se actuará preferentemente por cooperación o por el sistema específico que determinen las Normas particulares.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación por cooperación o compensación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo y que a juicio del Ayuntamiento pueda quedar garantizada la ejecución final de la obra urbanizada.

#### **4.1.3.d. Conservación de la Urbanización.**

a) La conservación de la urbanización correrá con carácter general a cargo del Ayuntamiento, salvo en aquellos polígonos que se imponga expresamente como obligación de los propietarios de los terrenos, exigiendo la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, estando obligados a conservar y mantener los servicios urbanos a su costa, a excepción hecha en este último caso de los Sistemas Generales que en todos los supuestos se efectuará por el Ayuntamiento o por el titular del Sistema.

#### **4.1.3.e. Conservación de los edificios.**

Los propietarios de los edificios tendrán la obligación de conservarlos en las mejores condiciones de seguridad, higiene y ornato, ajustando la edificación existente a las determinaciones impuestas por las Normas.

### **4.2. Normas particulares de cada zona en Suelo Urbano: Ordenanzas**

#### **4.2.1. Ordenanza particular de la zona de Red Viaria (I-R.V.)**

##### **a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano, incluyendo el viario interior que se pueda completar.

##### **b) Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

##### **c) Condiciones de diseño urbano.**

En las zonas que expresamente no se señalan en los planos las alineaciones oficiales se delimitarán a través de la solicitud de alineaciones, pudiéndose variar las actuales, según las circunstancias que ocurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos de la Corporación.

En las zonas que definen las alineaciones pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones.

Los no mencionados en los apartados anteriores.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenorizan en los planos de zonificación.

#### **4. Condiciones específicas.**

En estas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño especial, de aprovechamiento y estética más restrictivas de las Ordenanzas aplicables en la manzana en que se ubiquen en el caso de que no existiesen en las resultantes de las manzanas colindantes.



### 5. Condiciones de volumen.

Tipología de la edificación: Será la misma que la de la zona colindante. En caso de difícil apreciación será la edificación aislada.

Altura de la edificación: 3 plantas ó 10 m.

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la edificación de nueva planta.

Para las existentes su propio volumen.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, se podrá aplicar el volumen máximo de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estética que puedan ser de aplicación.

### 6. Caracterización de la subzona de PARQUE-DEPORTIVO.

Conviene distinguir las condiciones particulares de estas áreas dentro de la Zona general de dotaciones porque son espacios libres destinados a las actividades deportivas de la población.

#### 6.a. Condiciones de volumen.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 20% sobre parcela.

N.º de plantas: 2.

#### 6.b. Condiciones de uso.

Vivienda unifamiliar (una por instalación).

Comercial (Quiosco).

Deportivo.

Espectáculos.

### 4.2.3. Ordenanza particular de la zona de Casco Antiguo (3-C.A.) (o de edificación cerrada).

#### a) Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos recogidos en los planos con este nombre. Se caracteriza la zona por una densidad aproximada entre 20 y 30 viviendas por Ha y con la mayoría de edificaciones de 1, 2 y 3 plantas. Para el cálculo de las densidades se han tenido en cuenta las áreas vacantes dentro del casco.

#### b) Condiciones de desarrollo.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

#### c) Condiciones de diseño.

Se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a la misma o a los linderos, sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los Proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

–De respetar los ritmos existentes,

–No superar la altura máxima y el volumen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de la calle.

–No dejar medianerías vistas.

–Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Las soluciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes (ESTUDIO DE DETALLE) cuando la entidad de actuación modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente en esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente y sustancialmente a las fincas colindantes con la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento. etc.

#### d) Condiciones de uso.

a) Uso característico. Residencial: Unifamiliar, Multifamiliar.

b) Usos compatibles. Industrial: Compatible con el uso residencial, Terciario, Equipamiento.

c) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores. Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

e) Condiciones de volumen.

Profundidad máxima edificable:

–En planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, sin límite.

–En planta de pisos con uso preferente de vivienda, la profundidad máxima edificable será de 20 m en solares mayores de 200 m<sup>2</sup>. En solares menores de 200 m<sup>2</sup>, será de 15 m.

Tipología de la edificación: Edificación cerrada y agrupada.



Altura máxima de la edificación: 3 plantas (baja más dos), no pudiendo sobrepasar la altura de los 10 m sobre la rasante.

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. En el caso de segregaciones la longitud mínima de fachada será de 6 m y la profundidad máxima edificable de 20 m excepto en los casos señalados en d) que no habrá límite.

f) Condiciones estéticas. El vuelo máximo de los balcones será de 2/3 la anchura de la acera. Se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos. La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirve más 30 cm a cada lado.

No se permiten, en los balcones, antepechos de fábrica. No se permiten zócalos superiores a un metro de altura. No se permiten los áticos, buhardillas ni mansardas. No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional.

#### **4.2.4. Ordenanza particular de la zona de ensanche (4-Z.E) (o de edificación agrupada).**

##### **a) Ámbito de aplicación:**

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre. Comprende las zonas iniciadas de forma perimetral al casco antiguo y en parcelas pequeñas con edificación de tipología muy variable en su mayoría de carácter unifamiliar o de utilización industrial compatible con el uso residencial. Para las áreas con predominancia de éste último uso se grafió una subzona específica.

##### **b) Condiciones urbanísticas.**

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones urbanísticas de la ordenanza 1.<sup>a</sup> "Zona de Casco Antiguo", con la salvedad de permitirse las instalaciones industriales que sean permitidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas, Insalubres y Nocivas.

##### **c) Condiciones de desarrollo.**

–Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup> se realizará un P.E.R.I.

–Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 m<sup>2</sup> que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un ESTUDIO DE DETALLE.

En actuaciones por P.E.R.I. o ESTUDIO DE DETALLE se reservará el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

##### **2. Condiciones de uso.**

a) Uso característico. Residencial: Unifamiliar, Multifamiliar.

b) Usos compatibles. Industrial: Compatible con el uso residencial. Terciario. Equipamiento.

c) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores. Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

##### **3. Condiciones de volumen.**

Tipología de la edificación: Edificación cerrada y agrupada.

Altura máxima de la edificación: 3 plantas (baja más dos), no pudiendo sobrepasar la altura de los 10 m sobre la rasante.

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

Ocupación: 100% en planta baja y 80% máximo en el resto.

##### **4. Condiciones estéticas.**

El vuelo máximo de los balcones será de 2/3 la anchura de la acera.

Se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos.

La longitud máxima de los balcones cuando no sean corridos será igual a la del hueco al que sirve más 30 cm a cada lado.

Se permiten, en los balcones, antepechos de fábrica. No se permiten zócalos superiores a un metro de altura. No se permiten los áticos, buhardillas ni mansardas.

No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional.



#### 4.2.5. Ordenanza particular en la unidad de ejecución (5-U.E.)

##### a) Ámbito de aplicación.

Esta norma es de aplicación de forma independiente, en las distintas unidades de actuación que se definen en el plano de zonificación.

Tienen por objeto posibilitar las cesiones de suelo, liberar suelo para equipamientos, mediante la concentración de su aprovechamiento, posibilitar la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización, pudiendo limitarse a este último objetivo según las características de la unidad de actuación.

##### b) Condiciones de uso.

b.1) Uso característico Residencial: unifamiliar. Equipamiento: En los lugares señalados.

b.2) Usos compatibles. Industria compatible con el uso residencial. Terciario. Estos usos compatibles deberán estar vinculados a la vivienda sin separación de la propiedad.

b.3) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores.

En la zona residencial se prohíbe expresamente los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

##### c) Condiciones de volúmen.

Tipología de la edificación: Edificación abierta y aislada, permitiéndose también la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas.

Edificabilidad:

Residencial: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la unidad.

Equipamiento: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.

Altura de la edificación: 3 plantas (baja más dos).

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela: 60%.

Retranqueos: 1,50 m a alineaciones; 3 m al resto de los linderos en edificación aislada.

##### d) Condiciones de tramitación y de desarrollo.

d.1) Para el desarrollo de las unidades de ejecución se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:

–Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup> se realizará un P.E.R.I.

–Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 m<sup>2</sup> que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un ESTUDIO DE DETALLE.

d.2) Para el reparto de beneficios y cargas, se deberá redactar un Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo.

d.3) Cesión de terrenos. En actuaciones por P.E.R.I. o ESTUDIO DE DETALLE se reservará el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento. Además serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento, libre de cargos, las superficies destinadas a calles, una vez urbanizadas y dotadas de los servicios, que se señalan en esta Norma. De acuerdo con el artículo 27.4 que regula una apropiación mínima por parte de los propietarios del 85% del aprovechamiento en la unidad de ejecución, se establece un 10% máximo de cesión al Ayuntamiento. Para la localización de la cesión se procederá a la Reparcelación cuando fuera necesario.

d.4) Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

#### 4.2.6. Ordenanza particular de la Zona Unifamiliar (6-Z.U.).

##### a) Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre.

##### b) Condiciones de desarrollo.

–Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup> se realizará un P.E.R.I.

–Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 m<sup>2</sup> que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un ESTUDIO DE DETALLE.

En actuaciones por P.E.R.I. o ESTUDIO DE DETALLE se reservará el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.



b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

#### **c) Condiciones de uso.**

a) Uso característico: Residencial, Unifamiliar y bifamiliar.

b) Usos compatibles. Industrial: compatible con el uso residencial. Terciario.

Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

#### **d) Condiciones de volúmen.**

Tipología de la edificación: Edificación aislada o agrupada.

Altura de la edificación: 3 plantas (baja más dos).

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente en las nuevas parcelaciones o segregaciones.

Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas, no pudiendo sobrepasar la densidad de 40 viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

### **4.2.7. Ordenanza particular de las Urbanizaciones (7-U.EX.).**

#### **1. Ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza será de aplicación sobre los terrenos delimitados en el plano de clasificación del suelo, con este nombre (su estado actual queda reflejado en el anexo al documento de la Memoria).

#### **2. Condiciones de uso.**

a) Uso característico. Residencial: Unifamiliar.

b) Usos prohibidos. Los no señalados en el apartado anterior.

#### **3. Condiciones de volúmen.**

Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.

Parcela mínima: será la actualmente existente. No se admiten parcelaciones o segregaciones inferiores a las parcelas existentes "de facto".

#### **4. Condiciones de la actuación.**

Previamente a la concesión de licencias de obras, será necesaria la constitución de una Entidad Urbanística de conservación, sujeta a las determinaciones de la Ley del Suelo, que tendrá como obligaciones principales las siguientes:

-Terminar las obras de urbanización de acuerdo con las condiciones fijadas en esta norma.

-Conservar las instalaciones y servicios urbanos incluida la recogida de basuras.

-Recabar las cuotas necesarias para sufragar los costos de las obras de urbanización necesarias y su posterior conservación, en proporción a la superficie de las parcelas edificables.

-Vigilar la potabilidad y calidad del agua, así como el buen funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

#### **5. Instrumentos urbanísticos.**

Para el desarrollo y posterior edificación, o legalización de los edificios existentes, será necesario la redacción de los siguientes instrumentos de planeamiento.

a) Proyecto de Parcelación: Que legalice las parcelas existente "de Facto" mediante la solicitud de la correspondiente licencia municipal. El proyecto se ajustará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

b) Proyecto de obras de Urbanización: Sujeto a las determinaciones que a continuación se expresan.

c) Proyecto básico de edificación: Para la obtención de la licencia municipal.

#### **6. Condiciones de la Urbanización.**

RED VIARIA:

-Alineación. La alineación de las calles será la configurada por las cercas y tapias existente. En el caso de que la distancia recta entre alineaciones definidas sea menor de 6 m las parcelas no cercadas se ajustarán a esta distancia aunque este perjuicio no pueda ser compartido por la parcela de enfrente.



–Pavimentación. Como mínimo se exigirá un macadán de 15 cm., y tres riegos asfálticos. Se realizará, cuanto menos, una cuneta, que podrá ser central, para la canalización de las aguas pluviales.

–Accesos. Será necesaria la autorización de los Servicios Provinciales de Carreteras para la concesión de definición de los accesos desde la carretera.

#### SANEAMIENTO:

–Será obligatoria la realización de una red de saneamiento a la que acometa cada parcela, debiendo contar con un sistema de depuración compuesto como mínimo de una estación depuradora dada la imposibilidad de acometida a la red municipal. La localización de esta instalación será autorizada por la entidad colaboradora, previamente a la concesión de la licencia municipal, a fin de evitar la contaminación de la captación de agua. Estas prescripciones se aplican a la Urbanización “Las Largas”. La otra urbanización cumple estos requisitos.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA:

El abastecimiento de agua será común y único para el conjunto de la urbanización, debiendo constar de los siguientes elementos mínimos:

–Captación. El caudal mínimo necesario será de 800 litros por vivienda y día. Se realizarán las instalaciones necesarias para garantizar la potabilidad del agua.

–Depósito. Tendrá una capacidad mínima de 800 litros por vivienda.

–Red de distribución.

Ambas urbanizaciones deberán solicitar la legalización de aprovechamiento de aguas subterráneas de acuerdo con lo previsto en el artículo 195 del R.D.P.H. de 11 de abril de 1986. Se solicitará en la Confederación Hidrográfica del Tajo.

ALUMBRADO PÚBLICO. Se garantizará un alumbrado público con un nivel mínimo de iluminación de 3 lux excepto en los accesos de la carretera que tendrán 18 lux.

RECOGIDA DE BASURA. Se dispondrá de contenedores provistos de tapadera, con una capacidad mínima de 20 litros por vivienda.

Podrá prescindirse de este sistema en caso de que se garantice la recogida periódica con intervalo máximo de tres días.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS URBANIZACIONES					
		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
CONDICIONES DE USO	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL			
	PERMITIDOS	INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	400		
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		40%	
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos	3	
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	-			
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /ml)		0,7	
		ALTURA MÁXIMA (plantas)		2	
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)			14		

#### 4.2.8. Ordenanza particular: Zona industrial (8-Z.I.)

##### 1. Ámbito:

Se aplicará en las zonas señaladas como tales en el plano de ordenación.

##### 2. Carácter:

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. La actividad industrial se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

##### 3. Condiciones de desarrollo:

Como la zona se ha desarrollado en parte con anterioridad a la aprobación de las NNSS municipales, será preceptivo para la ejecución de ésta zona:

3.1. La redacción de un Proyecto de urbanización correspondiente a toda la zona.

3.2. La ejecución de la infraestructura pendiente.



3.3. La cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para dotaciones equiparables a las que preve el Reglamento de Planeamiento para sectores industriales. Son las correspondientes al cuadro que se adjunta y se grafían en el plano correspondiente. Dadas las dimensiones reducidas de la zona pendiente de desarrollo no es posible configurar los espacios verdes como indica el Reglamento de Planeamiento.

SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA INDUSTRIAL				15.727,80 m <sup>2</sup>	
INDUSTRIAL			60%	9.456,00 m <sup>2</sup>	9.456,00 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES		10%	1.572,78 m <sup>2</sup>	1.811,88m <sup>2</sup>
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO	2%	314,56 m <sup>2</sup>	
		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1%	157,28 m <sup>2</sup>	315,00 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTO SOCIAL	1%	157,28 m <sup>2</sup>	
APARCAMIENTOS Y ACCESOS RODADO Y PEATONAL	1 P/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN				4.460,00 m <sup>2</sup>

En el supuesto de querer hacer reajustes en la red viaria definida en esta Norma se requiera completar la misma, se llevará a efecto mediante un estudio de detalle. Se exigirá para su desarrollo, demostrar la posibilidad de suministro de agua así como la realización previa de los trabajos necesarios para el vertido y depuración de aguas residuales.

#### 4. Condiciones de uso y de volumen.

Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas desde la Categoría 3ª incompatibles con el uso residencial. Será necesaria la instalación de una depuradora antes del vertido en la red municipal cuando así lo exija el Reglamento antes mencionado.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA INDUSTRIAL					
		TIPO		PORCENTAJES	
				MIN.	MAX.
CONDICIONES DE USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/INDUSTRIA) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		400	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)			85%
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos (adosados)	3	
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-		
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN ZONA	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,7
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		4
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1,1
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		6
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)			3
ALTURA MÁXIMA TOTAL (MTS)			15		
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA			-		



–Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

–Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

–Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

–Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

–Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

–Aparcamiento. Se proveerá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

## **5. Condiciones de diseño.**

Edificación abierta y aislada, permitiéndose también la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas.

## **5. Normas particulares para el suelo no urbanizable.**

### **5.0. Normas generales.**

#### **a) Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable

#### **b) Objeto.**

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a:

–La preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano.

–Señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje.

–Fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo.

#### **c) Clasificación.**

El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su protección y utilización en:

–Suelo no urbanizable, sujeto a régimen normal.

–Suelo no urbanizable especialmente protegido.

## **5.1. Norma para el suelo no urbanizable común.**

### **5.1.1. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de régimen común.

No se incluyen los terrenos especialmente protegidos que se regirán por su normativa propia.

### **5.1.2. Condiciones de uso:**

a) Uso característico: Instalaciones agropecuarias.

b) Uso compatible: Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social. Vivienda unifamiliar aislada.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores expresamente las parcelaciones urbanísticas y las obras e instalaciones de servicios urbanos que no se encaminen a abastecer al núcleo urbano.

### **5.1.3. Condiciones de volúmen.**

Retranqueos: Las edificaciones, cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán situarse a una distancia mínima de 5 m del eje de dichas vías.

Altura de la edificación: 2 plantas, 6 m.

Esta altura vendrá condicionada por las determinaciones del artículo 73.b) de la Ley del Suelo.

### **5.1.4. Condiciones de tramitación.**

Las instalaciones agropecuarias podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento, previa solicitud de licencia.

Para el resto de las instalaciones y edificaciones comprendidas entre los usos compatibles deberá solicitarse autorización, previa a la concesión de la licencia, a la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de los artículos 85.2 y 43.3 de la Ley del Suelo.

### **5.1.5. Condiciones tendentes a impedir la formación de núcleos de población.**

Se entiende por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes características:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de las cuatro viviendas sea inferior a 4 Ha.



2. La distancia entre los centros de gravedad de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, será menor de 100 m.

3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Con independencia de las condiciones urbanísticas antes impuestas, tendentes a impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo sin Planeamiento y con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser ubicadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

1. No podrá constuirse más de una vivienda por parcela o finca.

2. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1 Ha.

3. No se podrán realizar obras de urbanización ni instalaciones urbanas para varias viviendas.

4. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 m.

5. La distancia de toda nueva vivienda al límite del suelo urbano será de 300 m de cada una.

6. La altura máxima permitida será de 6 m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

7. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo ser el retranqueo al lindero de 20 m como mínimo.

8. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

9. Deberán figurar como anexo al proyecto de edificación, un certificado del autor del mismo en el que exprese que se cumple la condición de c) de este artículo, así como la copia del plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado b) de este artículo.

## **NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A REGIMEN NORMAL.**

### **Construcciones permitidas.**

Serán las permitidas en la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en ella y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuados los cerramientos de parcelas, depósito de aguas y casetas de pozos.

### **Condiciones estéticas y de diseño.**

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, de tal manera que:

–Las cubiertas serán de teja roja, permitiéndose en fibrocemento rojo para las naves o almacenes.

–Las fachadas deberán ir enlucidas o pintadas en colores ocres o terrosos.

–Los cerramientos serán de piedra o irán debidamente enfoscados.

–En todos los casos se exigirá tapar con arbolado las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, así mismo, los edificios necesarios para cumplir la función a la que se detienen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura de cumbre a cualquiera de sus linderos.

### **Documentación necesaria.**

La documentación necesaria para la autorización de las edificaciones variará en función de las características de la obra a realizar:

–Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, accesos, depuración, etc.), o la posibilidad de llegar a tenerlos.

–Para las construcciones agropecuarias, se deberá cumplir las siguientes normas sobre presentación de documentos:

Primero: Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de actividades diversas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Segundo: Certificación de la Cámara Agraria Provincial de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.

### **Tramitación y autorización.**

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social, utilidad pública o que sean viviendas aisladas adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en la Ley del Suelo sobre "Régimen de licencias".

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agropecuaria y de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concedrán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.



### **Invernaderos y viveros.**

En las edificaciones para estos usos se atenderá a las características propias de sus instalaciones:

Altura: las edificaciones complementarias destinadas a almacenamiento de utillaje, garaje e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc., propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.

Ocupación: No computará a efectos de ocupación, las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Parcela mínima: 1 Ha.

### **Edificaciones especiales.**

Tendrán la consideración de edificios especiales todos aquellos destinados a usos comerciales o de equipamiento comercial y de hostelería, recreativos, de espectáculos o de atracciones que por sus condiciones específicas de ubicación, su gran necesidad de suelo y relativa baja densidad de uso, pueden ser ubicados en suelo no urbanizable sujeto a régimen normal, conceptuándolos como edificaciones de interés social y queden justificados en su carácter aislado.

También se incluyen en este tipo de edificaciones aquellas destinadas a usos de servicios e instalaciones especiales, y las edificaciones de residencia especial, como conventos, etc., así como los servicios comerciales de hostelería o transportes o de cualquier tipo de equipamiento.

### **Casas de labor y edificaciones residenciales, aisladas existentes.**

Todas las edificaciones residenciales que existan en el momento de redacción de estas Normas en las fincas rústicas que se destinen a explotación agraria y que tradicionalmente han sido consideradas casas de labor, formando parte de un conjunto de edificios agropecuarios, se podrán completar a un máximo de 5 viviendas, siempre y cuando la finca tenga una superficie de 5 Ha, las edificaciones estén a una distancia superior a 200 m de otras viviendas, tengan una sola planta y se demuestre la posibilidad de servicios de agua, energía eléctrica y depuración.

## **5.2. Norma para el suelo no urbanizable protegido.**

### **5.2.1. Ámbito de aplicación.**

La presente Norma será de aplicación en el Suelo No Urbanizable Protegido por su singular valor agrícola o paisajístico.

### **5.2.2. Condiciones urbanísticas.**

No podrá construirse ningún tipo de edificación ni instalaciones, excepto construcciones para la guarda de aperos de labranza de superficie no superior a 30 m<sup>2</sup>.

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente sus vertidos para evitar la contaminación de los acuíferos y que se ajusten a las siguientes condiciones:

–Parcela mínima: 2 Ha.

–Altura máxima: No tendrán una altura superior a 1 planta ni sobrepasarán los 4 m al alero y 6 m a la cumbrera.

En las instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 m.

Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 m habrán de justificarse técnicamente.

No podrán realizarse obras de urbanización. En el caso de que se requieran estos terrenos para la instalación de algún servicio urbano de los sistemas generales de infraestructuras éstos deberán ser enterrados.

### **Vías pecuarias.**

Existe en el término de Lominchar una vía pecuaria convenientemente descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de este término municipal, aprobado por Orden Ministerial de noviembre de 1967. Esta vía pecuaria atraviesa el casco urbano de este a oeste por en cuenta la anchura legal en el planeamiento y se actuará de acuerdo con la Ley 22/1974, de 27 de junio, de vías pecuarias, y su Reglamento de Aplicación, aprobado por Decreto 3 de noviembre de 1978, n.º 2876/78 (Presidencia). Su anchura legal es de 20 metros con ochenta y nueve centímetros, y un recorrido de unos 7.700 metros. Evidentemente, la clasificación de este suelo se incluye como suelo no urbanizable especialmente protegido.

### **Construcciones agropecuarias.**

Las naves y demás construcciones agropecuarias que pretendan levantarse en el Suelo no Urbanizable deberán:

- 1) Tener por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas forestales o ganaderos disponibles.
- 2) Ajustarse a las Normas que a tal fin tenga establecidas el Ministerio de Agricultura.
- 3) Adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúe.



A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá al menos la siguiente documentación:

1. Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganderas previsibles en la explotación del peticionario.

2. Certificación de la Cámara Agraria Provincial expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.

3. Informe favorable de la Dirección Provincial de Agricultura sobre la adecuación del Proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las Normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

Si en algún caso se pretendiese adaptar para vivienda alguna construcción agraria existente deberá obtenerse previamente la correspondiente licencia, cuya tramitación se ajustará a las mismas Normas y limitaciones establecidas para las viviendas de nueva planta.

### **Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.**

#### **-Parcelación urbanística.**

La distinción entre la parcelación urbanística y parcelación rústica viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren varias de estas circunstancias:

1. Se considera infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación, o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del Planeamiento Urbanístico vigente.

2. Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas cuando estas se describan en el título, Memoria, Proyectos, etc., en los términos fijados en el párrafo anterior, o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto, o cuando no dándose tales circunstancias se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.

3. Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada finca con incorporación del derecho de utilidades exclusivas de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo anterior.

4. Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado del IRIDA, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

### **Normas generales de protección.**

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo clasificado no urbanizable sujeto a régimen normal.

Estarán incluidas como normas genéricas de Protección:

- 1) Todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo.
- 2) Las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

Quedarán además sujetos a las siguientes normas:

-Quedarán prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

-Toda actuación de trazado de infraestructura territorial, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., que se prevea pueden alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias sobre medio natural, previo a la licencia del Ayuntamiento.

-En las carreteras de nuevo trazado de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

-Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carreteras o caminos que, por alineación en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

-Canteras y graveras. Dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras se compararán los



beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología o escorrentías de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

–Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras. Las canteras, graveras y demás explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

–Servicios de carreteras: Las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurante, etc.) que se constituyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

–Anuncios y carteles: La colocación de anuncios en las zonas de servidumbre de las carreteras, se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 1.953/1962, de 8 de agosto, y Órdenes de 27 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965 y Decreto 917/1967 de 20, de abril, y Ley de Carreteras 51/1974, de 19 de diciembre.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.

#### **Suelo no Urbanizable de protección paisajística.**

Corresponde a aquellas áreas naturales escasamente modificadas, con masa arboladas de relativa conservación, con gran capacidad de visualidad.

En estas áreas se protegerán y potenciarán los recursos existentes que las caracteriza, y a tal fin se fomentarán los usos y actividades conservadoras y regeneradoras del suelo y del ecosistema en general.

Sólo se podrán autorizar aquellas actuaciones vinculadas a la potenciación o disfrute de los recursos naturales, no permitiéndose por lo tanto actividades que modifiquen su estado actual ya sea construcciones, elementos de infraestructura, extracción de materiales, depósito de residuos, etc.

A fin de mantener su carácter paisajístico intrínseco y de evitar la interferencia de visibilidad se proscriben las parcelaciones y desarrollos urbanos e industriales y de la actividad en general.

#### **Suelo no urbanizable de protección ganadera.**

Se fomentará el carácter productivo tradicional que permita la potenciación de los recursos naturales de la zona y en especial los propios de la ganadería extensiva, los usos conservadores y regeneradores del suelo, y por último, las actividades educativas y culturales así como las de esparcimiento que no requieran instalaciones ni perjudiquen las explotaciones del suelo o la calidad de las aguas.

Las edificaciones deberán estar vinculadas a los usos ganaderos y guardarán estrictamente armonía con el entorno de su construcción, materiales empleados, volúmenes y emplazamientos, ajustándose a lo dispuesto en esta Norma.

Queda prohibida la práctica de establecimiento de explotaciones agrarias intensivas que supongan deterioro grave de la vegetación, arranque de árboles o movimientos profundos de tierras.

Queda prohibido el abandono de desperdicios y la generación de vertederos y depósitos de materiales desechados, así como la publicidad exterior y la modificación del régimen y composición de las aguas, así como de sus cursos.

#### **Suelo no Urbanizable de protección forestal.**

Se fomentará en estas áreas el carácter forestal realizando cuantas operaciones sean necesarias para la mejora y aumento de la cubierta arbórea, se procurará que estas condiciones tiendan a restaurar la biocenosis primitiva de los montes atendiendo más a criterios restauradores y conservadores de la calidad natural del monte, que a criterios de producción y rentabilidad económica.

No se permitirá la implantación de cultivos de forrajeras, ni de prados artificiales, no la práctica de repoblaciones forestales con especies no autóctonas, pero sí la extensión de los pastizales autóctonos ya existentes cuando sólo supongan leves tareas de desbroce de la vegetación actual. Igualmente se impedirá la introducción de especies animales no autóctonas. Queda prohibida la práctica de establecimiento de explotaciones agrarias intensivas que supongan deterioro grave de la vegetación, arranque de árboles o movimientos profundos de tierras.

Las edificaciones deberán estar vinculadas a los usos productivos mencionados en el punto anterior y guardarán estricta armonía con el entorno de su construcción, materiales empleados, volúmenes y emplazamientos ajustándose a lo dispuesto en estas Normas.

Queda prohibido el abandono de desperdicios y la generación de vertederos y depósitos de materiales desechados, así como la modificación del régimen y composición de las aguas y la alteración de sus recursos.

Se procurará la conservación y fomento de la riqueza cinegética existente.



## **NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

Al margen de los correspondiente usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructura, incluidos los vertederos. Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente sus vertidos para evitar la contaminación de acuíferos y que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 ha.
- Altura máxima. Regirán las señaladas anteriormente.

En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 m.

Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 m de altura habrán de justificarse técnicamente.

## **6. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **6.1. Previsión de las normas subsidiarias en cuanto a usos y edificación en el suelo apto para urbanizar.**

Las NNSS incorporan suelo apto para urbanizar con destino industrial, calificando suelo con uso global industrial y comprendiendo en su ámbito territorial dos zonas: -Industrial. -Dotacional.

### **6.2. Desarrollo y ejecución del suelo apto para urbanizar. Requisitos generales**

Será requisito imprescindible antes de la ejecución la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

Se delimita un único sector en el áreas señalada en el plano correspondiente.

En la superficie de carácter industrial que se grafía en los planos, se redactará el Plan Parcial sobre el único sector que se delimita, así como el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiendo justificar el suministro de agua ya sea propia o por concesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el suministro de energía eléctrica, y la posibilidad de vertido y depuración.

### **6.3. Contenido y cesiones de los planes parciales que desarrollen las NNSS.**

#### **6.3.1. Contenido de los planes parciales.**

Las NNSS de Lominchar establecen en el epígrafe de instrumentos de desarrollo del Planeamiento el contenido de los Planes Parciales de conformidad con la Ley del Suelo en su artículo 83.

#### **6.3.2. Cesiones obligatorias y gratuitas de los promotores particulares a favor del Ayuntamiento.**

Las NNSS de Lominchar establecen las condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento, de acuerdo con la Ley del Suelo. Las facultades conferidas por el planeamiento al uso del suelo, están condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la Ley del Suelo y el planeamiento. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas del polígono o unidad de ejecución en favor del municipio, de acuerdo con el planeamiento.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes conforme a lo previsto en el planeamiento.
4. La sujeción del uso de las fincas tanto cualitativa como cuantitativamente a las determinaciones del planeamiento, con exclusión de todo uso no compatible con los señalados.
5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

### **6.4. Ejecución de los sistemas interiores.**

En la ejecución de los sistemas interiores se realizará:

- La obtención de suelo, que se cederá gratuitamente por los propietarios del mismo.
- La urbanización, que corresponderá igualmente a los propietarios.

### **6.5. Ordenanza de aplicación en el suelo apto para urbanizar.**

La regulación de esta clase de suelo queda resumida en el cuadro siguiente.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL)					
		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
CONDICIONES DE USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/INDUSTRIA) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	400		
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		60%	
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos (adosados)	3	-
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-	
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,7
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		3,5
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,9
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		6
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)			3
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA			-		

### 6.5.3. Determinaciones numéricas.

Las condiciones de planeamiento fijadas por las NNSS de Lominchar permiten en el suelo clasificado como apto para urbanizar con edificabilidad bruta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 63.802 m<sup>2</sup> edificables de uso industrial, lo que se será respetado en el Plan Parcial que lo desarrolle.

$$\frac{\text{Superficie edificable prevista}}{\text{Superficie total del Sector}} = \frac{63.802 \text{ m}^2}{91.145 \text{ m}^2} = 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

CUADRO RESUMEN CON PORCENTAJES LEGALES APLICADOS SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				91.145,68 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL			66%	63,820 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES		10%	9,114,57 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO	2%	1.828,82 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1%	911,46 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTO SOCIAL	1%	911,46 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS y ACCESOS RODADO y PEATONAL	1 P/100 m <sup>2</sup> EDIFICACION	638		12,760 m <sup>2</sup>

### 6.5.4. Establecimiento del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley del Suelo de 1992 que dice textualmente: "Artículo 97. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan General (lease NNSS) en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo anterior.", y en las NNSS de Lominchar, se



establece el aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por toda la superficie clasificada como apta para urbanizar, según la siguiente tabla.

**TABLA PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO CONSTITUIDA POR EL SUELO CLASIFICADO COMO APTO PARA URBANIZAR EN LAS NNSS DE LOMINCHAR**

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL DE LA ZONA	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO
		zona	sector			zona	sector	
		Sz(i)	Ss= + Sz(i)	Arz=Ez(Ss-Sd)	Cz(i)	Alz(i)=Arz x Cz(i)	Als= + Alz(i)	AT= $\frac{AL}{S}$
		Datos establecidos en las NNSS			establecimiento Justificado	Cálculo		
		m2 de suelo		m2 edificados	sin dimensiones	u.a.		u.a.
UNICO	INDUSTRIAL Ss-Sd	91.145,68 -12.760,39	78.385,29	Ez=0,7 m2/m2 x 78.385,29 = 54.868,70 m2	1	54.868,70 m2		
	<u>DOTACIONAL</u> Sd=(14%)	<u>12.760,39</u>						
			<u>91.145,68</u>			<u>54.868,70</u>		<u>0,602</u>

Por tanto el Aprovechamiento Tipo de los terrenos comprendidos en el área de Reparto establecida por las NNSS de Lominchar es de 0,602 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (0,602 m<sup>2</sup> construibles del uso característico que es el industrial sobre m<sup>2</sup> de suelo).

#### 6.5.5. Cesiones gratuitas y obligatorias al municipio.

1. Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial constitutivas del sistema sectorial, es decir:

- Espacios libres.
- Parque deportivo.
- Equipamiento Social.
- Redes de comunicaciones viarias y aparcamiento público.

2. El 15% del aprovechamiento del Sector. Esta superficie la puede reutilizar el Ayuntamiento para compensar el aprovechamiento no materializable. Y a su vez los propietarios cederán al Ayuntamiento la edificabilidad industrial anteriormente calculada.

Lominchar 16 de diciembre de 2016.-El Alcalde (firma ilegible).

N.º1.-7393