



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE EL VISO DE SAN JUAN

En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 233, de fecha 30 de noviembre de 2016, página 27837, la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha publica el anuncio de 11 de noviembre de 2016, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, sobre acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Viso de San Juan, (Toledo). Expediente 079/10 PL. (2016/12874), cuyo texto a continuación se transcribe:

“D^a. Teresa Esteban Perona, Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.

Certifico: Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del Acta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2016, entre otros, adoptó los siguientes acuerdos:

Aprobar definitivamente el documento del Plan de Ordenación Municipal de El Viso de San Juan.

El Ayuntamiento de El Viso de San Juan deberá, en su caso, ajustar el documento en formato shapefile, shp, según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento Supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que estos posibles ajustes deban condicionar la publicación de la aprobación del Plan. Se recuerda que se deberá hacer entrega por el equipo redactor al Ayuntamiento del resto de los documentos del POM igualmente en formato editable.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de El Viso de San Juan que tras la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las Normas Urbanísticas del documento del POM íntegramente en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo (BOP). Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

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

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

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

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas. Toledo 11 de noviembre de 2016. La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Teresa Esteban Perona.”

De conformidad con el transcrito acuerdo publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 233, de fecha 30 de noviembre de 2016, página 27837, la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, relativo el anuncio de 11 de noviembre de 2016, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, referido al Plan de Ordenación Municipal (POM) de El Viso de San Juan, se publica el contenido íntegro de los siguientes documentos:

Documento 1: Normas Urbanísticas.

Documento 2: Fichas Resumen de los Ámbitos Urbanísticos.

Documento 3: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El Viso de San Juan 24 de marzo de 2017.–El Alcalde, José Manuel Silgo Navarro.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito (OE).

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la regla 5^a del artículo 30, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), así como por el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RPLOTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal.



Con carácter general son de aplicación el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RAELOTAU), y el Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDLOTAU) y el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSRLOTAU).

El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el apartado correspondiente de la memoria.

Artículo 2. Documentación del Plan de Ordenación Municipal (OE).

1. De acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales los documentos que componen el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), son los siguientes:

- Documentos de información.
- Memoria de información
- Planos de información.
- Documento de ordenación.
- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.

El documento correspondiente con las normas urbanísticas cuenta a su vez con los anexos:

- Fichas resumen de ámbitos urbanísticos.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Carta Arqueológica.

2. Solo se considera como documento auténtico de este POM el que se diligencie de aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de El Viso de San Juan, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolle, en los términos establecidos en el TRLOTAU.

3. En el articulado de estas normas urbanísticas se detalla en cada artículo, o bien en la totalidad del capítulo correspondiente si el mismo corresponde con Ordenación Estructural (OE) u Ordenación Detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del TRLOTAU.

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

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

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

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

3. Cuando existan contradicciones en los planos prevalecerá el plano que esté realizado a mayor escala sobre el realizado a menor escala.

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

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

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

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal (OE).

La aprobación del POM contendrá los efectos que se establecen en el artículo 42 TRLOTAU:

1. La aprobación de los Planes de ordenación territorial y urbanística y de los Proyectos de Singular Interés o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

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

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



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

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

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

g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

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

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

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

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

Artículo 6. Revisión del Plan de Ordenación Municipal (OE).

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

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

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que se establecen en el apartado 3 de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU, que establece lo siguiente:

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

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

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



3. Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca la TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Al cabo de doce años.
- Cuando se haya agotado más del sesenta por ciento del suelo urbanizable residencial previsto en el POM.
- Variación ostensible en los cálculos demográficos previstos en las proyecciones poblacionales, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.
- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión, a instancia del Ayuntamiento.

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

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

6. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y en la modificación del mismo. No obstante a la modificación de ciertas determinaciones del POM deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3 TRLOTAU.

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

Artículo 7. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo Plan de Ordenación Municipal (OE).

Se considera el siguiente régimen transitorio de los planeamientos anteriores existentes en el municipio.

a) La normativa del anterior Plan de Ordenación Municipal (POM) se sustituye en su totalidad por la nueva normativa del POM, sin que exista ningún régimen transitorio.

b) El suelo urbano de las unidades de actuación (UA) no aprobadas antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación las nuevas determinaciones que establece el POM para estas UA.

c) El suelo urbano de las unidades de actuación aprobadas y no ejecutadas antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbano no consolidado manteniendo las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.

d) El suelo urbano de las unidades de actuación aprobadas y ejecutadas, se incorporará como suelo urbano consolidado.

e) El suelo urbanizable de los sectores no aprobados antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbanizable, siendo de aplicación las nuevas determinaciones que establece el POM para estos sectores.

f) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y no ejecutados antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbanizable manteniendo las determinaciones que establecían el plan parcial el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.

g) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y ejecutados, se incorporará como suelo urbano consolidado.

Artículo 8. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación (OD).

1. Construcción o actividad fuera de ordenación es aquella construcción o actividad que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente POM.

Se considera que existe una situación de fuera de ordenación cuando se da alguno de los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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



2. Esta situación puede ser por incompatibilidad total o parcial con el planeamiento. Se considera que están en situación de fuera de ordenación total en los apartados a), b) y e).

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

4. La declaración de fuera de ordenación parcial conllevará la posibilidad de autorizar obras de reforma o mejora, tendentes a la adaptación de las construcciones y actividades a las nuevas condiciones previstas.

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

5. Existen diversas construcciones en el exterior de algunas de las urbanizaciones exteriores que, por tal motivo, están en suelo rústico de reserva o de protección, por lo que quedarán fuera de ordenación por total incompatibilidad con el planeamiento. En estas solo se podrán autorizar obras de mera conservación.

Artículo 9. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la legislación siguiente:

LEGISLACIÓN DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).

- Decreto 177/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).

- Decreto 178/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010).

- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).

- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.

- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).

- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).

- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).

- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).

- Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 24.03.2013).

- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.

VIVIENDA

- Ley 2/2002, de 7 de febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla-La Mancha.

- Decreto 256/2004, por el que se modifica el Decreto 113/2002, de 27 de agosto de 2002, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.

- Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la disposición adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).



- Decreto 38/2006, de 11 de abril de 2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla la Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla la Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículos 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007, por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007, por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007, de 19 de junio de 2007, por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

LEGISLACIÓN DE MEDIO AMBIENTE

- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza en Castilla-La Mancha.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelo y protección de Cubiertas vegetales (DOCM 28.06.1988 y 09.07.1988).

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 179/2009, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

LEGISLACIÓN DE AGUAS

- Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero de 1986, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).



- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

ENERGIA ELÉCTRICA

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01-09. (BOE 19.03.2008).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001, de 28 de febrero de 2001, de Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERÍA

- Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

ACCESIBILIDAD

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.



- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005, de 25 de octubre, por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

ESPECTÁCULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.

RIESGOS NATURALES

- Decreto 191/2005, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992 (artículos 104, 113, 124, 136, 137, 138, 159, 168, 169, 170, 183, 204, 210, 211, 213, 214, 222, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 255, 258, 259, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, Disposición adicional 4ª y 6ª, y Disposición transitoria 5ª).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.



- Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 (BOE 12.01.2008).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013).

b) Legislación de Aguas.

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 10/2001, de 5 de junio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico.

- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007, de 2 de julio, del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978, por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980, sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 06.08.2010).

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

SECCIÓN II.1. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 10. Criterios básicos de los sistemas generales (OE).

1. De acuerdo con el artículo 24.1 del TRLOTAU, el POM debe contener dentro de la ordenación estructural del mismo:

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta Ley, o bien del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

2. Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Los sistemas generales son los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

3. Los sistemas generales podrán ser de los siguientes tipos:

- Sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones,
- Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres
- Sistema general de Dotaciones de equipamiento.

4. Los sistemas generales cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados. Los sistemas generales serán en todos los casos de titularidad y uso públicos.

Artículo 11. Sistemas generales del POM (OE)

1. En la memoria del POM se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad, si bien algunos de ellos están en planeamientos en desarrollo aprobados que se están pendientes de ejecución:

| SG Existentes | Denominación | Superficie m ² |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| SG.DEIS | Cementerio Municipal | 2.220,00 |
| Total existentes SG.DEIS | | 2.220,00 |
| SG.DV | Casco urbano | 4.907,00 |
| SG.DV | UA.19+20 en ejecución | 1.376,68 |
| SG.DV | UA.16 en ejecución | 246,93 |
| SG.DV | UA.47 en ejecución | 15.284,00 |
| Total existentes SG.DV | | 21.814,61 |

El resto de los equipamientos no pueden considerarse como generales habiéndose calificados como sistema locales.

2. Asimismo en el presente POM se han previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU. En este sentido se han previsto los siguientes sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes:



| SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | | | |
|--|---------------|---------------------------|-------------------|
| Tipo | Denominación | Superficie m ² | Adquisición suelo |
| SG.DV.01 | Parque | 20.000 | SUB.01 |
| SG.DV.02 | Área de juego | 300 | SUB.02 |
| SG.DV.10 | Jardín | 3.656 | SUB.10 |
| SG.DV.11 | Jardín | 4.179 | SUB.11 |
| SG.DV.12 | Jardín | 5.337 | SUB.12 |
| SG.DV.13 | Jardín | 8.780 | SUB.13 |
| SG.DV.14 | Jardín | 7.370 | SUB.14 |
| SG.DV.15 | Jardín | 3.273 | SUB.15 |
| SG.DV.16 | Jardín | 3.130 | SUB.16 |
| SG.DV.17 | Jardín | 10.250 | SUB.17 |
| SG.DV.18 | Parque | 8.060 | SUB.18 |
| SG.DV.19 | Jardín | 13.175 | SUB.19 |
| SG.DV.20 | Parque | 12.875 | SUB.20 |
| Total previstos SG.DV | | 100.385 | |

3. En los sectores previstos en el POM se han sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo con la Disposición final primera del TRLOTAU por la que se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en lo referente al apartado 5 del artículo 27:

| SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS | | | |
|-------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Tipo | Denominación | Superficie m ² | Adquisición suelo |
| SG.DC.UA.02 | Carretera acceso | 1.650 | UA.02 |
| SG.DC.SUB.01 | Carretera acceso | 3.664 | SUB.01 |
| SG.DC.SUB.10 | Camino acceso | 1.400 | Camino existente |
| SG.DC.SUB.14 | Carretera acceso | 736 | SUB.14 |
| SG.DC.SUB.15 | Carretera acceso | 750 | SUB.15 |
| Total previstos SG.I | | 6.800 | |

4. La ejecución de estos sistemas generales es a cargo de cada ámbito correspondiente, en desarrollo del programa de actuación correspondiente.

5. Al mismo tiempo el POM ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras.

A continuación se detallan estos sistemas generales, con una estimación económica de cada uno de ellos y la imputación económica correspondiente:

| Tipo | Denominación | Superficie m ² | Adquisición suelo € | Costo ejecución € | Imputación económica |
|----------|------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| SG DEIS. | Ampliación depuradora | 10.000 | 60.000 | 300.000 | Sectores SUB |
| SG DEIS. | Colector depuradora | - | Existente | 100.000 | Sectores SUB |
| SG DEIS. | Ampliación depósitos de agua | - | - | 200.000 | Sectores SUB |
| SG DEIS. | Mejora red abastecimiento | - | Existente | 150.000 | Sectores SUB |
| SG DEIS. | Pretratamiento pluviales | - | Existente | 150.000 | Sectores SUB |
| SG DEIS. | Mejora travesía casco urbano | - | Existente | 800.000 | Ayuntamiento |
| SG.DEIS. | Rotonda sur | - | Sector | 250.000 | SUB.14 |
| SG.DEIS. | Depuradora sector industrial | En sector | Sector | 400.000 | SUB.01 |
| SG.DEIS. | Depósito de agua sector | En sector | Sector | 300.000 | SUB.01 |



La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento significa que corresponde con una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.

6. Los sistemas generales que afectan a más de una unidad se ejecutaran con cargo a cada una de las unidades afectadas, en la proporción de sus aprovechamientos urbanísticos. Con el fin de poder ejecutarlos de la mejor manera posible, estos sistemas generales por afectar a aspectos globales del municipio se podrán ejecutar por gestión directa del Ayuntamiento, con cargo a los propietarios de los sectores afectados.

7. El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional en cada unidad o sector a las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación o sector.

Artículo 12. Plan Especial de Infraestructuras (OE).

Se deberá redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) que establezca que detalle las determinaciones propias del POM en los aspectos relativos al las redes de infraestructuras con el fin de poder conocer las previsiones que se deben acometer en los respectivos planeamientos de desarrollo. Este plan aparece recogido en el artículo 29 del TRLOTAU así como en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento.

Este PEI afectará exclusivamente a los sectores de suelo urbanizable más exteriores que se definen en este POM, y que corresponden con la segunda y tercera fase de desarrollo del mismo. Hasta la aprobación del citado PEI se podrán desarrollar todas las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores correspondientes con la primera etapa de desarrollo del POM.

Para la consecución de los fines de este plan es fundamental detallar el procedimiento para la obtención del suelo que permita la ejecución de las obras previstas, así como conocer el procedimiento de financiación de las mismas, con el fin de poder gestionar adecuadamente dichas previsiones.

Asimismo deberá establecer una programación temporal de la implantación de las nuevas redes generales, y detallar todas las actuaciones de infraestructuras que se prevean valorando cada una de ellas, con el fin de poder conocer su alcance, de manera que el Plan Especial pueda describir con detalle las etapas que se prevén para la puesta en marcha de cada una de las acciones de urbanización.

Dentro de este último documento y como consecuencia de las propuestas del propio Plan Especial, se deberá incluir detalladamente los costes de inversión de cada una de las infraestructuras, así como la imputación económica de estas a cada uno de los sectores de acuerdo con las previsiones del POM aprobado. Para ello deberá contar con un documento preciso desde un punto de vista económico que analice tales aspectos con el fin de poder llevarlos a cabo, y que en su caso debe sustituir al documento de evolución económica. Para ello deberá contar con un Informe de Sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, que deriva de los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) deberá contar también con las siguientes determinaciones:

- Control de la incidencia territorial que produzcan así como de su incidencia ambiental en función de informe de la Consejería competente en esta materia en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Regulación de los retranqueos a los predios colindantes y de los accesos a los mismos.
- Regulación de las conexiones o enlaces entre vías públicas.
- Previsiones que faciliten la implantación selectiva de instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad de las infraestructuras y vías de comunicación correspondientes.
- Medidas que restrinjan la implantación de las instalaciones o los desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el uso público de las infraestructuras.
- Medidas para la modernización de los medios y las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.
- Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

Artículo 13. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales (OE).

1. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra o en cualquier instrumento que implique su declaración pública. En este suelo se obtendrá por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En este suelo los sistemas generales se ejecutarán como obras públicas ordinarias.

2. En el suelo urbano no consolidado se obtendrá por cesión por cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo. En este suelo su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo, en el caso de redes compartidas con otras áreas de reparto, todos los tramos necesarios para el normal funcionamiento de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes.



Este mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3. En el suelo urbanizable se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo.

4. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 127 del TRLOTAU.

5. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales, se realizará conforme establece el artículo 128 del TRLOTAU.

6. La ocupación directa o expropiación de los sistemas generales incluidos interiores o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del POM.

Transcurrido sin efecto el plazo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

7. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada. Cuando existen sistemas generales estructurantes dentro de un sector, sin ejecutar y que son necesarios para la conexión de otros sectores a desarrollar, deberá resolverse mediante la ejecución, de común acuerdo, como sistema general adscrito al segundo sector que se va a desarrollar con cargo económico al primero. En caso de imposibilidad de ejecución de esta manera se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.

SECCIÓN II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 14. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE).

1. Comprende los Sistemas generales, entendiéndose como tal la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

2. Cuenta con los siguientes tipos:

- Bienes de dominio público natural, en el suelo rústico de protección natural.
- Bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en suelo rústico de protección ambiental.
- Bienes de dominio público de infraestructuras, en el suelo rústico de protección de infraestructuras.

3. Los bienes de dominio público se registrarán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos.

No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

4. Cuando en la unidad de actuación o sector para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

Los caminos o viales locales comprendidos en una unidad de actuación o en un sector se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

5. Todas las urbanizaciones exteriores cuentan con accesos rodados a través de caminos urbanizados, que tendrán la consideración de espacios de dominio público a todos los efectos, lo que supondrá que la posibilidad de acceso a las citadas urbanizaciones, caminos que se deberán respetar. Estos accesos existentes provienen de las distintas actuaciones efectuadas hace varias décadas que han permitido el acceso rodado a las mismas, y que el POM reconoce como tales. En los casos de que algunos de estos caminos carezcan de la totalidad de las redes de servicio necesarias, las entidades de conservación de estas urbanizaciones exteriores podrán proceder a completar su urbanización, a su cargo, pudiendo ocupar el espacio designado como vía pública en el presente POM.

Artículo 15. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público natural (OE).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza en Castilla-La Mancha.



- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 18/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

Artículo 16. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario (OE).

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 8/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 8 de abril de 2003).

Artículo 17. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público hidráulico (OE).

En estos bienes, que incluyen los cauces públicos, así como las conducciones y canales, es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985, de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

Artículo 18. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras (OE).

1. Entre estos bienes de infraestructuras se distinguen los siguientes:

- Carreteras autonómicas.
- Carreteras provinciales.
- Caminos públicos.
- Líneas eléctricas.

2. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).

3. En las carreteras dependientes de la Diputación Provincial es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).

4. En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).



5. En las líneas eléctricas es de aplicación la normativa siguiente:

- Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, e instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

6. En las líneas de telecomunicaciones en las vías públicas es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE 04.011.2003).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).
- Ley 8/2001, de 28 de febrero de 2001, de Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

7. En el caso de que en un futuro se desarrollen redes de infraestructuras de otro tipo se deberá tener presente la legislación sectorial propia de las mismas, al tiempo que se debería efectuar la modificación puntual correspondiente del Plan de Ordenación Municipal.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCIÓN III. 1. CLASIFICACIÓN

Artículo 19. Clasificación y definición de usos (OE).

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

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

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

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

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

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

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

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

• Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

• Uso de Zonas Verdes (DV): aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.



• Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Dentro del uso de Equipamientos (DE) se pueden distinguir los siguientes:

• Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

• Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

• Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

• Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

• Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen los siguientes Coeficientes de Ponderación de cada uno de los usos, para el cálculo del aprovechamiento tipo en función de los distintos usos y tipologías:

| Uso | | Coeficiente |
|---------------------------|------------|-------------|
| Residencial Viv Protegida | VP | 1,00 |
| Residencial Plurifamiliar | RP | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar | RU | 1,05 |
| Residencial comunitario | RC | 1,00 |
| Terciario Oficinas | TO | 1,05 |
| Terciario Comercial | TC | 1,05 |
| Terciario Hotelero | TH | 1,05 |
| Terciario Recreativo | TR | 1,05 |
| Industrial | I | 0,70 |
| Dotacional Privado | DE privado | 0,50 |
| Dotacional Público | DE público | 0,00 |

SECCIÓN III. 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 20. Definición del uso residencial (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

• Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

• Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

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

2. Sobre la base de las anteriores clases se deben cumplir los siguientes aspectos:

• Las construcciones para un uso unifamiliar deberán tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que tengan otras viviendas.

• El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, el número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

**Artículo 21. Condiciones de las viviendas (OD).**

1. Toda vivienda deberá ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella en la una de las piezas habitables (zona de estar-comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio cerrado o patio abierto con un ancho mínimo de seis (6) metros.

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

3. Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

- Cocina con una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados.
- Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho (18) metros cuadrados
- Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.
- Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio (3,50) y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.
- La vivienda mínima será aquella que cuente con salón comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.
- En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

4. La anchura de cualquier pasillo deberá ser mayor de noventa (90) centímetros, y la anchura del vestíbulo mayor de ciento veinte (120) centímetros.

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y el establecido en el Código Técnico de la Edificación en las plurifamiliares.

6. Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y no podrán servir, de paso entre estos y los dormitorios. Deberán contar con salida de humos o gases, además de los huecos de iluminación y ventilación, no pudiendo ser interiores a no ser que estén incorporados y unidos al comedor-estar.

7. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Suministro de agua corriente potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Instalación eléctrica según REBT
- Red de telecomunicaciones.

8. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en especial el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE), así como, en su caso, la normativa de viviendas de protección oficial.

9. En los usos residenciales quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del suelo urbano y urbanizable.

10. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

11. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo.

• En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente.

• En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

• En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

• Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el conjunto monumental, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local o de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

-Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

-Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

12. Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 22. Licencia de primera ocupación de viviendas (OD).**

El Ayuntamiento podrá exigir la licencia de ocupación con carácter previo a la utilización de cualquier vivienda. Para ello exigirá que se hayan cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, pudiendo exigir la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado, y pudiendo denegar (en caso contrario o de incumplimiento) la ocupación de la vivienda, debiéndose modificar en tal caso la obra realizada.

De acuerdo con la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación, se deberá aportar el Boletín de la Instalación y el Protocolo de pruebas asociado, además del certificado final de obra, en los casos que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente. En el caso de los servicios de telecomunicaciones, no es requisito exigible contar con el visto bueno de las compañías suministradoras para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Asimismo, antes de la concesión de la presente licencia de primera ocupación se deberá efectuar el alta fiscal del nuevo inmueble con anterioridad a la presente licencia.

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

SECCIÓN III. 3. USO TERCIARIO**Artículo 23. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (OE).**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

- Uso Comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

- Uso Hotelero (TH): aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

- Uso de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

- Uso Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo:

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.

- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 24. Compatibilidad de los usos terciarios (OD).

1. Los usos terciarios se podrán ubicar agrupados en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, en la proporción que se considere oportuna, debiendo cumplir en cada uno de los usos particulares las condiciones que al respecto se establecen en los artículos siguientes.

2. Se permite el uso terciario en las plantas bajas de los edificios plurifamiliares, cuando la edificación sea alineada a vial.

**Artículo 25. Condiciones del Uso Comercial: TC. (OE).**

1. Se consideran los siguientes tipos de uso terciario comercial:

- comercio
- artesanía
- bares, cafeterías y restaurantes
- grandes superficies

2. La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el caso de ventilación natural los huecos deberán tener una dimensión mayor a un décimo de la superficie del local. En el caso de ventilación artificial el local deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire que asegure al menos seis renovaciones por hora.

3. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

4. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 26. Condiciones de los locales para bares, cafeterías y restaurantes (OD).

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

Los locales deberán cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 27. Condiciones de los locales para grandes superficies (OE).

Aunque en el presente POM no se ha establecido ningún emplazamiento para grandes superficies comerciales, estas, en su caso, deberán contar con las licencias sectoriales correspondientes de la vigente Ley de Comercio en Castilla-La Mancha.

Estos locales deberán cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 28. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos (OD).

1. Se entiende como tal uso el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones realizadas por profesionales, artesano o artistas que tienen por objeto la transformación de primera materia.

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

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

4. En el caso de necesitar el local más de cinco (5) CV, será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 29. Condiciones del Uso Hotelero: TH. (OD)

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por la Consejería de Industria y Turismo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 30. Condiciones del Uso de Oficinas: TO. (OD).**

1. Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones residenciales. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial.
2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).
3. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 31. Condiciones del Uso Recreativo: TR. (OD).

1. Cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).
3. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN III.4. USO INDUSTRIAL (I)**Artículo 32. Clases del uso industrial y dotación de aparcamientos (OE).**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:
 - a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
 - b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
2. Dentro del uso de almacenaje se incluyen los almacees que no tienen servicio de venta directa al público, o que efectúen operaciones secundarias que trasformen productos almacenados. Se excluyen los almacees anejos a usos comerciales y otros usos como el residencial, que se encuentran incluidos en el uso principal correspondiente.
3. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo.
 - a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
 - b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
 - c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, u órgano municipal similar, en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.
 - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
3. Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 33. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP. (OD).

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) decibelios en horario nocturno.
2. Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.
3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene.



4. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción.

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

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

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

8. Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414/1961, de noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 diciembre, y Decreto 833/1975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1988).

9. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre (BOE 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

10. Estos establecimientos deberán cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 34. Condiciones del uso Industrial de Almacenaje: IA (OD).

1. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.

2. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre (B.O.E. 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

3. Estos establecimientos deberán cumplir la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN III.5. USO DOTACIONAL (D)

Artículo 35. Clases del uso dotacional (OE).

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- Uso de Comunicaciones (DC): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

- Uso de Zonas Verdes (DV): aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

- Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:

- Actividades de comunicaciones y transporte

- Garajes en espacios públicos

- Garajes en otras edificaciones

3. Se deberá garantizar en las parcelas destinadas a equipamiento la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.

- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano de la población, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno o Pleno Municipal, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

- Cuando se trate de plazas o calles peatonales existentes o previstas por el Ayuntamiento.



4. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 36. Condiciones de las actividades de comunicaciones y transportes (OD).

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso.

2. En ausencia de dicha legislación se regirán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.

3. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 37. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos (OD).

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 38. Condiciones del uso de Garajes en otras edificaciones (OD).

1. Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.

2. Los aparcamientos hasta mil (1000) metros cuadrados podrán contar con un único acceso cuyo hueco de acceso libre tenga una anchura superior a tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.

Los aparcamientos de viviendas unifamiliares podrán tener un hueco de acceso libre de doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

3. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 16%, reduciéndose al 12% en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros.

5. Los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

6. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos.

7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m²/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.

8. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) metros cuadrados a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.

En los garajes de más de mil (1000) metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos (500) metros cuadrados.

9. Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles.

10. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.

11. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE



11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

12. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE)

Artículo 39. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE).

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 40. Clases del uso de Equipamientos: DE (OD).

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo (DEDU): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 41. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS. (OD).

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización. Asimismo se deberá tener presentes las condiciones de carácter ambiental establecidas en las citadas normas de urbanización.

2. Dentro de este uso se adscriben también los siguientes:

- tratamiento de residuos sólidos
- tratamiento de residuos líquidos
- estaciones de servicio de suministro de carburantes
- cementerios

3. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso. Entre estas hay que destacar la Ley de Aguas, y el Decreto 72/1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria en Castilla-la Mancha.

Artículo 42. Condiciones del uso de equipamiento educativo: DEDU. (OD).

1. Dentro de este uso se incluyen tanto los colegios públicos como los privados, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- centros escolares públicos
- centros escolares privados
- academias privadas de idiomas, música, baile...

2. Los centros escolares deberán estar en parcela con dicho uso en exclusiva.

3. Las academias privadas podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

4. En todo momento se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes tanto del Ministerio como de la Consejería competentes en la materia educativa, en el ámbito de sus competencias. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

5. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se



aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 43. Condiciones del uso Cultural-Deportivo: D-CU-DE. (OD).

1. Se incluye como tales los usos diversos tales como el cívico, social, cultural y deportivo en todos sus aspectos de carácter público o privado.

2. El uso Cultural-Deportivo privado podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 44. Condiciones del uso Administrativo-Institucional: DAI. (OD).

1. El uso podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas con aprovechamiento lucrativo. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo sin que contabilice, en este caso, como uso lucrativo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

4. Los usos destinados a bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil y otros análogos podrán ser considerados como sistema general en el presente POM.

Artículo 45. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial: DSA. (OD).

1. Dentro de este uso se incluyen tanto las actividades públicas como las privadas, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- usos asistenciales
- usos sanitarios
- residencias de ancianos
- centros geriátricos
- centros de drogodependencia
- edificaciones religiosas

2. Los usos sanitarios, asistenciales o religiosos de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas.

3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.

4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.

5. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN IV.1. DEFINICIONES

Artículo 46. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE).

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

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



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

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

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

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

2. Parcela, es el suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

3. Unidad final de aprovechamiento, es la categoría genérica comprensiva de la unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

4. Unidad rústica apta para la edificación, es el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

5. Finca, es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Artículo 47. Clases de aprovechamiento urbanístico (OE).

1. De acuerdo con la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

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

b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

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

2. Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo.

3. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley.

4. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 48. Área de reparto (OE).

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

Artículo 49. Unidad de actuación (OE).

Es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

**Artículo 50. Densidad poblacional y niveles de densidad (OE).**

1. Densidad poblacional es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones. En el presente POM la densidad poblacional se ha establecido a razón de 2 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

2. De acuerdo con el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU los niveles de densidad poblacional son los siguientes:

- Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.
- Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.
- Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.
- Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.
- Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

Artículo 51. Zona de Ordenación Urbanística (OD).

Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Artículo 52. Alineaciones y retranqueos (OD).

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

- a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.
- b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación.

2. Retranqueo es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, los linderos de la parcela y la línea de fachada de la edificación (conforme con lo establecido en el artículo 2, punto 2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación), realizada sobre la rasante del terreno.

A estos efectos no se considerará edificación a las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Artículo 53. Parcela mínima (OD).

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

Artículo 54. Parcela edificable (OD).

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

Artículo 55. Rasantes (OD).

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

Artículo 56. Alturas (OD).

1. Se define como altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

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

Artículo 57. Superficie ocupada, edificada (OD).

1. La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas de la edificación, realizada sobre la rasante del terreno.

2. La superficie edificada es la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas.

Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

3. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

**Artículo 58. Superficie máxima construible (OD).**

Es la superficie total construible permitida a una edificación (conforme con lo establecido en el artículo 2, punto 2 de la ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación) como consecuencia de la normativa de aplicación.

Artículo 59. Edificabilidad (OE).

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m^2/m^2).

Artículo 60. Patios (OD).

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

Artículo 61. Pieza habitable (OD).

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

Artículo 62. Planta baja (OD).

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

Artículo 63. Sótano y semisótano (OD).

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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

Artículo 64. Clases de usos (OE).

1. De acuerdo con el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen las siguientes clases de usos:

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

• Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.

- Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.
- Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. Uso prohibido. Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente POM, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

SECCIÓN IV.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INSTALACIONES**Artículo 65. Ámbito de aplicación (OE).**

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

Artículo 66. Medición de alturas (OD).

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

Cuando en los planos del presente POM se señale una altura de plantas esta se medirá de una manera absoluta, incluyendo tanto la planta baja como el resto de ellas. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada. Asimismo se medirá en el plano de la fachada posterior o en el plano del fondo máximo edificado.

Cuando un solar o terreno tenga frente a dos calles con alturas máximas distintas se permitirá mantener para la calle de menor altura la altura mayor con una profundidad máxima de cinco (5) metros, resolviendo siempre en este ancho la transición de la diferencia de alturas máximas entre ambos frentes de calle.

Cuando un solar o parcela tenga frente a dos calles opuestas la altura máxima a cada calle será la fijada en el POM hasta el fondo máximo edificable.

En calles con pendiente se deberá escalonar la fachada de las construcciones de manera que no se produzca un semisótano o sótano con una altura sobre rasante superior a ciento cincuenta (150) centímetros medido desde la cara superior del forjado de planta baja.



Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a cuatrocientos ochenta (480) centímetros medidos de suelo a techo.

Artículo 67. Alturas mínimas y máximas (OD).

1. Para las nuevas construcciones se deberá cumplir con las siguientes alturas:

a) La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo, siempre que no se supere la altura máxima total de la edificación.

b) La altura libre máxima en plantas bajas para uso residencial será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo, siempre que no se supere la altura máxima total de la edificación.

c) La altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros para uso residencial, admitiéndose en casos puntuales una altura mínima de doscientos treinta (230) centímetros, previa justificación motivada.

d) La altura libre mínima libre, en el resto de usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en los casos en que la normativa sectorial aplicable al uso o actividad obligue a una altura mínima superior.

e) La altura mínima para los usos bajo rasante destinados a aparcamientos, almacenes y trasteros será de doscientos veinte (220) centímetros.

f) La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano que sobrepase tal altura, excepto en las calles con pendiente en que podrá llegar a contar con ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas, con independencia de su contabilización como superficie construida en los casos que se produzca, en función del uso de las mismas.

3. En las nuevas construcciones, las fachadas de elevadas longitudes, y en calles con pendiente, se deberá escalonar la altura de las mismas con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas en la ordenanza así como las alturas máximas que se establecen. Los escalonamientos deberán ser tales que no se obtengan alturas en las plantas semisótanos superiores a las establecidas en estas normas.

4. Podrán emplearse alturas máximas distintas a las anteriores en edificaciones que por sus características de representación o uso específico requieran una altura superior. Esto se podrá producir en el caso de edificaciones dotacionales de equipamiento o en edificaciones relacionadas con Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Artículo 68. Construcciones por encima de la altura (OD).

1. Las cubiertas de las edificaciones podrán ser planas o cubiertas en función de lo establecido en la ordenanza particular.

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

- torreones de escalera y ascensores.
- antenas de comunicaciones.
- paneles solares previa autorización especial por el Ayuntamiento.
- chimeneas y salidas de conducto de ventilación.

3. En las cubiertas inclinadas los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar por encima de cuatrocientos (400) centímetros del último forjado autorizado por la ordenanza correspondiente.

4. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta cuando se cumplan las siguientes condiciones:

• Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45) grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.

• La cumbre no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado plano.

• El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.

- No se permite la aparición de guardas exteriores.
- Uso residencial, trastero o almacenes.

5. Únicamente se podrán no computar como aprovechamiento las superficies del bajo cubierta que cuenten con una altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

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

Artículo 69. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD).

1. No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros, excepto en los garajes que podrá ser de doscientos (200) centímetros.



2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos seis metros (-6,00) bajo rasante de la acera o terreno. Excepcionalmente se podrá superar esta altura cuando se den circunstancias específicas que aconsejen y se justifique una altura superior. En las edificaciones dotacionales no se establece limitación alguna de altura.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano que sobrepase tal altura.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público. En estos casos únicamente se permiten edificaciones autorizadas por la ordenanza particular que se ejecuten directamente por el Ayuntamiento o bajo concesión administrativa.

Artículo 70. Entreplantas (OD).

1. Se permitirán únicamente en los edificios de uso comercial o industrial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ajustarse a las alturas establecidas anteriormente, sin que, por la existencia de una entreplanta, se pueda incrementar la altura máxima exterior de la planta baja correspondiente.

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

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

Artículo 71. Fondo edificable (OD).

1. Corresponde con el espacio comprendido entre la alineación oficial y una línea paralela a ésta a la distancia marcada para dicho fondo, sobre la que se puede materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. En las parcelas se considerará un fondo edificable máximo de veinte (20) metros, en las plantas altas. Esta limitación no se aplicará a las plantas sótano, semisótano ni baja.

3. Se exceptúa del cumplimiento de dicho fondo en los siguientes casos:

a) En el caso de tratarse de una vivienda unifamiliar.

b) En el caso de parcelas con usos industriales o dotacionales.

c) En el caso de edificaciones catalogadas.

d) En el caso de actuaciones de rehabilitación o ampliación sobre construcciones existentes, que incumplan dicho fondo, se podrá mantener el existente, siempre que no se trate de edificaciones auxiliares.

e) En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable será de aplicación la ordenanza del planeamiento de desarrollo.

4. En aquellos casos en los que el fondo de la parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres metros abiertos dentro de la parcela.

5. El fondo máximo edificable se podrá modificar en las manzanas con la tramitación de un Estudio de Detalle para toda la manzana, en la que se reajusten los volúmenes resultantes en función de las particularidades de la misma, siempre que se mantenga la edificabilidad, uso y alturas establecidas en la ordenanza de aplicación.

Artículo 72. Patios de Parcela (OD).

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

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 73. Patios abiertos a fachada (OD).

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

Artículo 74. Chimeneas (OD).

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes.

2. Las chimeneas de las edificaciones o de las instalaciones interiores de los edificios se prolongarán como mínimo un (1) metros por encima de la cumbre más cercana, y sus dimensiones se ajustarán a las disposiciones técnicas y normativa de cada solución constructiva. Asimismo serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 75. Condiciones de las piezas habitables (OD).**

1. Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la pieza.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 76. Vallado de obras (OD).

1. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados.

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

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

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

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

4. En el vallado de obras se deberá cumplir el artículo 39 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 77. Cuerpos volados (OD).

1. No se permiten cuerpos volados en calles de anchura inferior a ocho (8) metros. En las calles de anchura superior, el vuelo máximo permitido será un diez por ciento (10%) del ancho de la calle, con un máximo de un (1) metro.

2. Los cuerpos volados solamente podrán ocupar el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada, y se tendrán que separar como mínimo un (1) metro de las medianerías de la edificación.

3. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de cualquier cuerpo volado deberá ser superior a trescientos (300) centímetros.

4. En el casco antiguo se permite la ejecución de miradores propios de la arquitectura tradicional, con un ancho máximo de un ciento cincuenta (150) centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, debiendo mantener una proporción vertical.

5. Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 78. Protecciones y Aislamientos (OD).

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas de acuerdo con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. En el casco urbano consolidado se permite la colocación de las rejas y protecciones propias de la arquitectura tradicional.

Artículo 79. Instalaciones en viviendas (OD).

1. Toda vivienda deberá contar las instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Cualquier vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable.

3. Cualquier vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4. Cualquier vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, a través de arqueta previa. Asimismo se podrá conectar a la red pública la evacuación de las aguas pluviales en su caso.

5. Cualquier vivienda deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y los concordantes al respecto.

6. Las viviendas sujetas a un régimen de protección oficial deberán cumplir con la legislación sectorial.

Artículo 80. Ascensores (OD).

Será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a doce (12) metros de la cota de acceso de la calle.

Se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007, de 29 de abril (BOE 11.05.2007), por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 81. Retranqueos con relación a la alineación (OD).**

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.
2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Cuando no queden medianerías al descubierto.
 - Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
 - Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 82. Escaleras (OD).

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. En las viviendas unifamiliares se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (90) centímetros.
3. Las escaleras deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente. En las viviendas unifamiliares no es exigible que las escaleras cuenten con ventilación e iluminación natural.
4. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente, se establecerá un hueco u ojo central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros, siempre que la escalera afecte a más de dos plantas. En escaleras de dos plantas el hueco cenital se ajustará a la medida necesaria que garantice la correcta iluminación natural.
5. En escaleras con iluminación cenital se admitirá la ventilación forzada siempre que se cumpla con el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 83. Condiciones Higiénicas de las viviendas (OD).

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha). Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que se establece para el uso residencial en esta normativa.
2. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas.
3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 84. Accesibilidad (OE).

1. Se deberá cumplir la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
2. Asimismo se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007, de 29 de abril (BOE 11.05.2007), por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
3. Serán de aplicación las condiciones que al respecto se encuentran establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

SECCIÓN IV.3. CONDICIONES TIPOLÓGICAS**Artículo 85. Tipologías de edificios (OE).**

En estas Normas Urbanísticas se incluyen diversas tipologías para su aplicación en cada una de las zonas u ordenanzas. En aplicación de lo determinado en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento existen tres tipologías, que se recogen en el cuadro siguiente:

| Tipología | Categorías |
|----------------------------|----------------------|
| EAV. ALINEADA A VIAL | EMC. MANZANA CERRADA |
| | EMA. MANZANA ABIERTA |
| EA. AISLADA | EAE. AISLADA EXENTA |
| | EAA. AISLADA ADOSADA |
| ETE. TIPOLOGICA ESPECIFICA | |

Artículo 86. Edificación Alineada a vial: EAV. (OD)

La Edificación Alineada a Vial (EAV) comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:



•Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

•Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

Artículo 87. Edificación Aislada: EA. (OD).

La Edificación Aislada (EA) comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 88. Edificación Específica: ETE. (OE).

1. La Edificación Tipológica Específica (ETE) comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de un Estudio de Detalle (ED).

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

3. En el caso de solicitarse una actuación sobre uno de los edificios catalogados se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

•En la medida de lo posible se deberá tender a mantener la superficie construida de la construcción existente.

•En el caso en el que, tras aplicar la ordenanza particular que establece este POM, se pueda ampliar las edificaciones existentes sin menoscabo de las condiciones que han motivado la protección del inmueble, se deberá redactar un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 28.2.b), en el que se justifique la integración de los nuevos aprovechamientos. Este Estudio de Detalle deberá contar con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

•El Estudio de Detalle no podrá suponer un incremento de volumen sobre los aprovechamientos permitidos en el POM.

•Con el Estudio de Detalle no se podrán abrir nuevos viales.

•En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, las nuevas ampliaciones deberá intentar reducir el impacto de aquellas, en la medida de lo posible, sin que se creen nuevas medianerías vistas.

SECCIÓN IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 89. Fachadas y cubiertas (OD).

89.1. Casco antiguo:

1. Dentro del casco antiguo las construcciones deberán armonizarse con el carácter tradicional del conjunto, en cuanto a materiales, colores y texturas así como en la composición de volúmenes, fachadas y cubiertas.

Los materiales de fachada deberán adecuarse a los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era, tejar o similar, en color ocre o rojizo, con aparejo tradicional y los sillares de piedra.

2. La composición de los huecos de fachada deberá ser similar a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical. Los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes, de forma que se ordenen las fachadas con huecos que tengan una proporción vertical mínima de 1/1,25 (ancho/alto).

Los huecos de planta baja no podrán contar con una anchura superior a trescientos (300) centímetros. Los huecos en planta alta no podrán tener una anchura superior a doscientos (200) centímetros. La separación horizontal entre estos huecos deberá ser superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos en las fachadas no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma.

3. Las puertas de garaje y de almacenes deberán ir pintadas en color oscuro o negro y abrirán hacia dentro del local sin poder invadir la vía pública.



4. Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente en los siguientes materiales:
- Ladrillo cara vista similar al existente en las edificaciones antiguas en cuanto a tonos y coloración. Se prohíbe el ladrillo en color blanco.
 - Mampostería de piedra caliza o granítica en tonos claros.
 - Enfoscado de mortero liso en acabado con cal o pintura de colores blancos u ocre.
 - Se permiten zócalos de materiales tradicionales, tales como revoco formando casetones y cantería, hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares.
 - El color predominante en las fachadas del casco antiguo será el ocre y sus gamas intermedias, autorizándose también en color de las piedras arenisca y caliza. Los zócalos podrán contar con otros colores distintos.
 - Se podrán hacer petos de balcones en material con acabados similares a los de fachada.
 - Quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos, o los de dos colores.

5. El acabado de la cubierta deberá ser de teja curva, mixta o plana en color ocre o terroso, preferentemente cerámica. Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo rematarse las mismas con faldones de teja. Se permiten únicamente azoteas ocultas en la vertiente de la cubierta, hacia el patio de parcela o de manzana, previo informe pertinente.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de las edificaciones auxiliares de los patios de parcela, si bien deberán ser en color rojo.

6. Los canales se procurará que queden ocultos en las cubiertas, y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo preferentemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

7. Dentro del casco antiguo deberá existir continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de forma que los huecos de esta planta queden delimitados por los elementos arquitectónicos propios de la edificación, y con un tratamiento uniforme del conjunto.

8. Los anuncios de los locales comerciales deberán estar integrados en el propio plano de la fachada, debiendo quedar dentro del hueco correspondiente de planta baja, prohibiéndose en el resto de las plantas. Se prohíben los elementos en banderola perpendicular al plano de fachada.

Los rótulos no podrán ser brillantes ni de elementos plásticos, ni podrán contar con iluminación en su interior. Podrán contar con iluminación directa con luminarias que deberán quedar integradas en la composición de la fachada.

9. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación contribuya al enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y cultural del municipio.

89.2. Resto de zonas:

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos podrán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo con aparejo tradicional, los sillares de piedra y los acabados más actuales como madera o paneles.

Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas estridentes, así como los ladrillos blancos, o los de dos colores. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas estridentes y similares.

Se exceptúan las naves industriales, y agrícolas, así como los almacenes exteriores al conjunto urbano, en los que se podrá recurrir a otros materiales siempre que no sean reflectantes o brillantes.

2. Las edificaciones podrán ser planas o ir cubiertas a dos, tres o cuatro aguas. En el caso de cubierta se estable que preferentemente sean de teja curva permitiéndose otros materiales en las naves industriales y en los almacenes exteriores al conjunto urbano.

Se permiten cubiertas singulares, cuando la solución arquitectónica lo justifique adecuadamente, y siempre que armonicen con el entorno y respeten las alturas máximas establecidas en esta normativa.

89.3. Zonas industriales:

Las condiciones anteriores se exceptúan en las zonas industriales y agrícolas, así como en las construcciones exteriores al conjunto urbano, en los que se podrá recurrir a otros materiales siempre que no sean reflectantes o brillantes.

Artículo 90. Condiciones particulares para los inmuebles catalogados (OE).

1. De acuerdo con el artículo 67 del RPLATAU en los inmuebles incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se deben cumplir con las siguientes determinaciones:

a) Se deberán restringir al máximo la instalación de rótulos de carácter comercial o similar en todos los elementos catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

b) Se deberán limitar las obras de reforma parcial de plantas bajas, de los edificios catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.



c) Se entenderá que la protección establecida afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

d) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

e) En las edificaciones catalogadas, y en los entornos de los Bienes de Interés Cultural, se deberá prever en los proyectos de rehabilitación o de nueva planta, la preinstalación de aire acondicionado en la totalidad de las edificaciones con el fin de evitar la aparición de elementos disonantes en fachada. Las unidades exteriores de climatización no podrán ser visibles desde las cubiertas con vistas a la vía pública.

2. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el catálogo del POM.

Artículo 91. Cornisas y aleros (OD).

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la vía pública será de cincuenta (50) centímetros desde la alineación de la fachada y siempre que no supere el ancho de la acera existente. La altura mínima libre de cualquier vuelo será de tres (3) metros desde la rasante de la acera.

2. En los vallados de cerramiento de parcelas y solares, el remate de coronación de los mismos, no podrá volar más de quince (15) centímetros, con una altura libre de doscientos treinta (230) centímetros desde la rasante de la acera, excepto en los dinteles de las entradas, siempre que se sitúen a una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros.

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

Artículo 92. Medianerías y hastiales (OD).

Cualquier medianería se deberá tratar con los acabados permitidos para las fachadas en el ámbito de aplicación de la ordenanza correspondiente. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada.

Artículo 93. Movimiento de tierras (OD).

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

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

Artículo 94. Ajardinamiento (OD).

En los terrenos de uso y dominio público, se deberá respetar el arbolado existente, siempre que por su estado, conservación y adecuación al medio lo hagan racionalmente aconsejable. En el caso de que haya que sustituir o podar un árbol, por su imposibilidad de mantenimiento, se deberá plantar otros ejemplares similares, de forma que el número de ellos multiplicado por la edad sean equivalentes a los anteriores.

Artículo 95. Cerramientos de parcela (OD).

Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con un elemento de fábrica o similar, en el que la altura mínima de la fábrica sea de ochenta (80) centímetros y la altura máxima sea de doscientos treinta (230) centímetros. En calles en pendiente el cerramiento se deberá escalonar para mantener estas alturas.

La altura mínima se podrá suplementar con elementos de cerrajería o celosías, acordes con el entorno, arbolado o elementos de jardinería.

El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes normas.

Artículo 96. Señalamiento de fincas (OD).

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

Artículo 97. Anuncios, muestras y banderines (OD).

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

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30 x 20 centímetros.

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



4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de doscientos cincuenta (250) centímetros, su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 98. Toldos y marquesinas (OD).

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

2. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de dos metros y medio (2,50), debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente.

Artículo 99. Portadas, escaparates y vitrinas (OD).

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

2. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea un uso comercial en aquella se deberá reflejar en el proyecto de ejecución global de la edificación. Se debe tender a mantener la verticalidad en la composición general de la edificación, buscando la proporción vertical en los huecos.

3. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

SECCIÓN IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 100. Condiciones generales de vertido de residuos (OD).

1. Todas las parcelas de uso industrial y aquellas exteriores al suelo urbano consolidado deberán contar con un sistema individual o colectivo de depuración y vertido de aguas residuales que cumpla la presente normativa y esté de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Aguas.

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

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

3. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacten planes especiales de infraestructura, o una ordenanza específica al respecto, además de las condiciones generales de la legislación vigente, las aguas residuales con carga inferior a 250 habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas:

- 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.
- 200 mg/l de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

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

| Actividad | Habitantes | Equivalencia |
|----------------|------------|-------------------------|
| Bodega | 1 | 7 litros vino diarios |
| Establo vacas | 7 | 1 cabeza vacuno |
| Pocilga | 3 | 1 cabeza porcino |
| Granja avícola | 1 | 7 aves |
| Mataderos | 1 | 5 kg. carne vivo diaria |
| Queserías | 1 | 5 litros leche diarios |

5. Cuando los vertidos sean superiores a 250 habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.
- 70 mg/l. de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

Se considera como único vertido a los afectos anteriores el conjunto de los situados en un radio de 250 metros.

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



Para el control y toma de muestras de los vertidos a la red de saneamiento, las instalaciones industriales afectadas por esta normativa, dispondrán de una arqueta de control, registrable, de libre acceso desde el exterior, situada aguas abajo del último vertido o sumidero, que deberá contar con los equipos de medición, muestreo y control necesarios.

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

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

La autorización del vertido a la red general corresponde al Ayuntamiento quien, previa solicitud del interesado, podrá concederla incluyendo, si fuera preciso, limitaciones referentes a la calidad del agua, caudal y horario de vertido, así como las referentes a las condiciones que deban cumplir las instalaciones de pretratamiento y control, y al programa de muestreo y medición. Esta autorización será revisada cada cinco años. Las instalaciones industriales que se encuentran afectadas por esta normativa deberán solicitar, en el momento de la solicitud de la licencia de apertura, en documento aparte, el vertido de las aguas residuales a la red general de saneamiento.

7. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

e) Residuos tóxicos y peligrosos. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial, los siguientes:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Acenafteno. | 14. Clorofenoles. |
| 2. Acrilonitrilo. | 15. Cloroformo. |
| 3. Acroleína (Acrolín). | 16. Cloronaftaleno. |
| 4. Aldrina (Aldrín). | 17. Cobalto y compuestos. |
| 5. Antimonio y compuestos. | 18. Dibenzofuranos policlorados. |
| 6. Asbestos. | 19. Diclorodifeniltricloroetano y meta-bolitos (DDT). |
| 7. Benceno. | 20. Diclorobencenos. |
| 8. Bencidina. | 21. Diclorobencidina. |
| 9. Berilio y compuestos. | 22. Dicloroetilenos. |
| 10. Carbono, tetracloruro. | 23. 2,4-Diclorofenol. |
| 11. Clordán (Chlordane). | 24. Dicloropropano. |
| 12. Clorobenceno. | 25. Dicloropropeno. |
| 13. Cloroetano. | 26. Dieldrina (Dieldrín). |



27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
31. Éteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinu-clears (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo al medio ambiente o la salud humana.
63. Derivados del petróleo.

8. Se consideran como gases nocivos, los residuos que produzcan gases en la atmósfera del alcantarillado, colectores o emisarios en concentraciones superiores a:

| Tipo de gas | Concentración cc/m ³ aire |
|----------------------------|--------------------------------------|
| MONÓXIDO CARBONO CO | 100 |
| COLORO Cl ₂ | 1 |
| SULFÚDRICO Sh ₂ | 20 |
| CIANHÍDRICO CNH | 10 |

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

| Parámetro | Cantidad |
|-------------------------|----------------------------|
| TEMPERATURA | <40°C |
| Ph INTERVALO PERMISIBLE | 6-9 unidades |
| CONDUCTIVIDAD | 500 µScm ⁻¹ |
| SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN | 1.000 mg L ⁻¹ |
| ACEITES Y GRASAS | 100 mg L ⁻¹ |
| DBO ₅ | 1.000 mg L ⁻¹ |
| DQO | 1.750 mg L ⁻¹ |
| ALUMINIO | 20 mg L ⁻¹ |
| ARSÉNICO | 1 mg L ⁻¹ |
| BARIO | 20 mg L ⁻¹ |
| BORO | 3 mg L ⁻¹ |
| CADMIO | 0,50 mg L ⁻¹ |
| CIANUROS | 5 mg L ⁻¹ |
| COBRE | 3 mg L ⁻¹ |
| CROMO TOTAL | 5 mg L ⁻¹ |
| CROMO HEXAVALENTE | 3 mg L ⁻¹ |
| ESTAÑO | 2 mg L ⁻¹ |
| FENOLES TOTALES | 2 mg L ⁻¹ |
| FLUORUROS | 15 mg L ⁻¹ |
| HIERRO | 10 mg L ⁻¹ |
| MANGANESO | 2 mg L ⁻¹ |
| MERCURIO | 0,10 mg L ⁻¹ |
| NÍQUEL | 10 mg L ⁻¹ |
| PLATA | 0,10 mg L ⁻¹ |
| PLOMO | 1 mg L ⁻¹ |
| SELENIO | 1 mg L ⁻¹ |
| SULFUROS | 5 mg L ⁻¹ |
| TOXICIDAD | 25 Equitox m ⁻³ |
| ZINC | 5 mg L ⁻¹ |

**Artículo 101. Condiciones para los residuos sólidos (OD).**

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

2. Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin, a través de la correspondiente gestión de residuos.

Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD).

Las emisiones o emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbre del edificio más alto en un radio de quince (15) metros, sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 25 metros.

Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto, así como las condiciones reseñadas en las presentes normas urbanísticas.

Artículo 103. Niveles sonoros (OD).

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

| Tipo de área | Horario | Nivel sonoro dBA |
|--------------|---------------|------------------|
| RESIDENCIAL | 08.00 - 22.00 | < 55 |
| RESIDENCIAL | 22.00 - 08.00 | < 45 |
| INDUSTRIAL | 08.00 - 22.00 | < 70 |
| INDUSTRIAL | 22.00- 08.00 | < 55 |

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

Artículo 104. Niveles de vibraciones (OD).

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

| Tipo de zona | Vibraciones p/als |
|--|-------------------|
| MÁXIMA PROFUNDIDAD ELEMENTO GENERADOR | < 30 |
| LÍMITE RECINTO DONDE ESTÁ ELEMENTO GENERADOR | < 17 |
| FUERA DE RECINTO, EN LA VÍA PÚBLICA | < 5 |

Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental (OE).

1. Se deben establecer como medidas medioambientales las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la Memoria Ambiental para cada uno de los usos previstos en el POM. En este sentido en el acuerdo de la memoria ambiental se recogen las siguientes observaciones:

a) Debe quedar condicionado cada desarrollo contemplado en el POM a la obtención de los correspondientes informes favorables por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento, de acuerdo con la progresión de los proyectos previstos.

b) Igualmente no podrá aprobarse desarrollos para los cuales no estén contempladas capacidades suficientes de saneamiento y depuración. Los nuevos desarrollos deberán contemplar redes de tipo separativo.

2. Evaluación ambiental de las actuaciones. Las actuaciones que desarrollen el POM deberán tener en cuenta toda la legislación de aplicación vigente que le afecte, ambiental y sectorial, además de la normativa comunitaria que sea de aplicación, prestando especial atención a aquellas actuaciones que puedan estar afectadas por la normativa de evaluación ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

3. Control ambiental de las actividades a instalarse. Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y la normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.



Artículo 106. Otras medidas ambientales (OE)

106.1. Protección de la hidrología:

Las actuaciones que desarrollen el sector deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, planificando, en fase de proyecto, las medidas que permitan reducir las afecciones a la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución. Asimismo se evitará la realización de vertidos de cualquier tipo en los cauces, zonas húmedas y áreas topográficamente deprimidas, con especial hincapié en balsas, charcas, aguazales y lechos de escorrentía estacional, siendo irrelevante que, en el momento del vertido, transporten o no agua. Si para ello fuese necesario se construirán barreras físicas formadas por balas de paja aseguradas con estacas que actuarán como filtro y muro de contención. Si fuera necesario se realizarán las correspondientes labores para la impermeabilización de las áreas de trabajo.

Asimismo, en previsión de posibles fugas, las zonas donde se sitúen los depósitos de almacenamiento de lubricantes y combustibles, o se realicen las tareas de repostaje y cambios de aceite, deberán tener el pavimento impermeabilizado con lámina de polietileno de alta densidad, de un espesor mínimo de 15 mm, y disponer del equipo de bombeo necesario para, en caso de fugas o vertidos accidentales, proceder a su recogida y almacenamiento.

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

106.2. Ahorro de agua:

Se prevén las siguientes medidas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

- En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

- Se recomienda que para evitar sedimentación en la red de abastecimiento, la velocidad mínima de circulación del agua deba ser de 0,5 m/s y además se procurará el correcto mantenimiento de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos de la misma con el objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.

- En los nuevos desarrollos se deberá crear una red separativa de aguas pluviales y fecales con el objeto de poder tratar y reutilizar el agua de una forma adecuada.

- En lo que respecta a la instalación de agua potable las edificaciones contarán con:

- Contadores individuales de agua para cada local o vivienda.

- En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada local.

- Todas las instalaciones de edificios con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a la normativa vigente.

106.3. Diseño de zonas verdes:

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

En general se recomienda seguir criterios de xerojardinería, utilizar especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o incluso algunos puramente ornamentales siempre que tengan escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos. Ello debe concretarse en el correspondiente proyecto de jardinería, que deberá analizar los siguientes aspectos:

- Elección de especies vegetales que se adapten lo mejor posible a las condiciones del lugar, clima, suelo, etc. Pueden ser especies autóctonas o bien aclimatadas.

- Sistema de riego automatizado y optimizado, mediante programadores de riego e instalaciones gota a gota.

- Elección de especies de bajo consumo hídrico y empleo de otros elementos cobertores de superficies como, gravas, áridos, cortezas de pino, etc.

- Empleo de acolchado o mulching. Impide la evaporación del agua del suelo e impide que salgan malas hierbas, con lo que se reduce el mantenimiento.

- Se establecerán buenos drenajes a cada una de las plantas.

- La utilización de productos químicos se evitará, excepto en los casos que sea estrictamente necesario. Favoreciendo así la presencia de pequeños animales que establezcan un a lucha biológica.

- Se emplearán abonos de liberación lenta mejor que los muy solubles. Duran más tiempo en el suelo y se pierde menos en profundidad arrastrados por el agua, resultando más económicos a la larga. Se aportarán también abonos orgánicos en lugar de los químicos como estiércol, compost casero, turba, mantillo, guano, etc.



Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica.
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego.
- Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad.
- Las nuevas zonas verdes se regarán siempre que sea posible con aguas recicladas y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.
- Solo en casos extremos se utilizarán caudales procedentes de la red de abastecimiento.

En relación con las condiciones de implantación del arbolado en el viario se indican los siguientes criterios:

- Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.
- La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura > 15 metros y copa > 4 metros) necesitan un mínimo de tres metros y medio (3,50).
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (4) metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
- Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de treinta (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor.
- Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:
 - Árboles de porte pequeño y porte columnar, entre cuatro (4) y seis (6) metros.
 - Árboles de porte mediano, entre seis (6) y ocho (8) metros.
 - Árboles de porte grande, entre ocho (8) y doce (12) metros.

106.4. Especies vegetales recomendadas:

1. Se establecen las siguientes especies autóctonas:

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre | Lifhodora fruficosa |
| Acer hispanicum | Lonicera sp. |
| Acer monspessulanum | Myrfus communis |
| Arbutus unedo | Nerium oleander |
| Arfemisia sp. | Olea europaea subsp. europaea |
| Asparagus albus | Phyllyrea angusifolia |
| Atriplex halimus | Pinus pinea |
| Berberis vulgaris | Pinus halepensis |
| Buxus sempervirens | Pisfacea lenfiscus |
| Cercis siliquasfrum | Platanus hispanica |
| Cerafonia silicua | Populus nigra |
| Cisfus sp. | Populus alba |
| Colufea hispanica | Prunus sp. |
| Coronilla juncea | Quercus coccifera |
| Crafaegus monogyna | Quercus ilex |
| Cyfisus sp. | Quercus suber |
| Daphne gnidium | Retama sphaerocarpa |
| Ephedro fragilis | Rhamnus sp. |
| Ephedra nebrodensis | Rosa sp |
| Euonymus europaeus | Rosmarinus officinalis |
| Ficus carica | Ruscus aculeafus |
| Fraxinus angusifolia | Salsola vermiculada |
| Genisfa sp. | Sanfolina rosmarinifolia |
| Gypsophila sfrufhium subsp. Sfrufhium | Tamarix africana, |
| Hedera helix | Tamarix gallico |
| Helichriysum sfoechas | Tilia plafyphyllos |
| Jasminum fruficans | Thymus sp. |
| Juniperus oxycedrus subsp. Badia | Ulmus minor |
| Lavandula sp. | Vitis vinifera |
| Ligusfrum vulgare | Viburnum sp |

2. No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013).



3. Se evitarán en cualquier ajardinamiento de zonas verdes de sistema local y en el viario las siguientes especies:

- Acacia delabata, (especies invasoras).
- Ailanthus althissima (especie invasora).
- Citrus limón (sensible a las heladas).
- Coníferas.
- Eleagnus (especie con poca tendencia a la verticalidad).
- Morus Alba (del que solamente se admite el fruitless).
- Populus, (por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- Robinia pseudoacacia (se permite solamente en ajardinamiento).
- Tamarix (especie con poca tendencia a la verticalidad, se permite en ajardinamiento).
- Ulmus minor y pumila (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura).

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 107. Ordenanzas (OE).

1. Se prevén once (11) ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente POM, y son las siguientes:

- 1. Casco antiguo.
- 2. Unidades exteriores.
- 3. Industrial.
- 4. Unidades centrales residenciales.
- 5. Unidades residenciales existentes de baja densidad.
- 6. Sectores residenciales de baja densidad.
- 7. Dotacional de Infraestructuras.
- 8. Dotacional de equipamiento.
- 9. Terciario.
- 10. Dotacional de zonas verdes.
- 11. Dotacional de comunicaciones: Red viaria.

2. Serán de aplicación directa en los terrenos y solares en los que no se hayan definido unidades de actuación en el presente POM, o cuando se hayan desarrollado dichas unidades a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. En las zonas delimitadas como Unidades de Actuación, por el presente POM, se deberán aplicar las ordenanzas específicas, si bien se deberán desarrollar las zonas a través del procedimiento que se establece en las determinaciones concretas de cada una de las unidades.

4. En las zonas delimitadas como sector de suelo urbanizable se deberá establecer las ordenanzas específicas de aplicación en el correspondiente Plan Parcial de acuerdo con las determinaciones que al respecto se establecen en el artículo correspondiente de este tipo de suelo, las cuales se podrán referenciar a estas ordenanzas de suelo urbano.

5. La ZOU.01 es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN****ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

Se definen dos zonas en la presente ordenanza:

- Zona 1 que corresponde con el ámbito de la ordenanza 1 del POM.2003.
- Zona 2 que corresponde con el ámbito de la ordenanza 2 del POM.2003.

En ambas zonas se proponen dos grados:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m²/100m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará 1 m²c/1 m²s.

(OE) En el grado 2º se establece una cesión del 5% sobre el incremento de aprovechamiento, debido a las particularidades de esta zona urbana en la que existen mayores limitaciones en la futura construcción y un precio del suelo más elevado que en el resto, lo que limita las plusvalías en esta zona, y aconseja aplicar un porcentaje menor que al resto de las unidades y sectores.

(OE) Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|--------------------------------|---|
| PARCELA MINIMA (OD) | 100 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM, siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad. |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 100 % en la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable. En el resto se permite únicamente la ocupación bajo rasante. |
| DENSIDAD MAXIMA (OE) | 125 habitantes por hectárea. |
| EDIFICABILIDAD (OE) | Zona 1: 2,00 m ² /m ² Zona 2: 1,50 m ² /m ² A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | Según planos de ordenación: Zona 1: B+2+A, equivalentes a 10,00 metros. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones de la normativa general. Zona 2: B+1+A, equivalentes a 7,50 metros. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones de la normativa general. |
| CONSTRUCCIONES AUXILIARES (OD) | En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 30% del patio resultante, en el caso de aplicar el fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,50 metros, con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones a linderos, respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas y no pudiendo tener animales en dichos espacios. |
| RETRANQUEOS (OD) | Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública, y a las interiores de la manzana. Se aplicarán las distancias del Código Civil. |
| FRENTE FACHADA (OD) | 6 metros a efectos de nuevas parcelaciones. |
| FONDO MÁXIMO (OD) | 20 metros, según el artículo 86. |
| APARCAMIENTOS (OE) | 1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² Se exime del cumplimiento del aparcamiento en los solares inferiores a 150 m ² de superficie y en los casos establecidos con carácter general en la normativa POM. |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE) | CATEGORÍA (OD) |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Edificación alineada a vial (EAV) | Manzana cerrada (EMC) |
| Edificación aislada (EA) | Aislada exenta (EAE) |
| | Aislada adosada (EAA) |



| USO MAYORITARIO (OE) | | |
|--|--|--|
| USO GLOBAL | Residencial R | |
| USO PORMENORIZADO | Residencial Plurifamiliar RP, Unifamiliar RU, Comunitario RC, Protección Pública P | |
| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | |
| Terciario (T) | Comercial (TC) | En planta baja o en edificio completo. |
| | Hotelero (TH) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Oficinas (TO) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Recreativo (TR) | En planta baja, o en edificio completo. |
| Garaje (G) | Garaje (G) | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| Dotacional (D) | Educativo (DEDU) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Cultural (D-CU-DE) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Administrativo (DAI) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Sanitario (DSA) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Infraestructuras (DEIS) | Bajo y sobre rasante. |
| USOS PROHIBIDOS (OE) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes. • Los usos industriales productivos (IP), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios. • Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios. | | |

| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|------------------------------------|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Grado 1º. Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Suelo urbano no consolidado (SUNC) | Grado 2º. De conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38 m ² /100 m ² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m ² c/1 m ² s. Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente. |

| CONDICIONES ESTÉTICAS (OD) | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Las fachadas deberán ser de ladrillo cara vista de era o similar; de fábrica mixta; de fábrica con acabado enfoscado o revoco en blanco u ocre. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas. La cubierta deberá ser inclinada, con empleo de teja curva cerámica. 2. Las cubiertas se regirán por lo establecido en el artículo 89.1.5. 3. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada y el ladrillo rojo o pintado. Queda prohibido en fachada la utilización de ladrillos blancos silicocalcáreos, o los de dos colores. 4. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. | |

| EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (OE) | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Se deberán cumplir las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Las fachadas deberán ser de mampostería, enladrado y revoco. 3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera. 4. Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja curva en canal y cobija, no admitiéndose la teja mixta. 5. Las cubiertas se regirán por lo establecido en el artículo 89.1.5. 6. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento. | |

| ZONA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|--|--|
| ZOU.01. Casco Urbano Corresponde con las ordenanzas 1 y 2 de casco urbano y la zona de contorno del casco del POM.2003. | |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 2. UNIDADES EXTERIORES RESIDENCIALES

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|----------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | 1.000 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 60% sobre parcela neta. |
| DENSIDAD MAXIMA (OE) | 25 habitantes por hectárea. |
| | 8 viviendas por hectárea. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 2 plantas equivalentes a 7,00 metros de altura al alero. |
| EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (OE) | Edificabilidad parcelas menores a 250 m ² : 0,40 m ² /m ² . Edificabilidad parcelas entre 250 y 500 m ² : 100 m ² más 0,30 m ² /m ² , sobre la diferencia entre la superficie real y 250 m ² . Edificabilidad parcelas entre 500 y 1000 m ² : 175 m ² más 0,25 m ² /m ² , sobre la diferencia entre la superficie real y 500 m ² . Edificabilidad parcelas mayores a 1000 m ² : 300 m ² más 0,20 m ² /m ² , sobre la diferencia entre la superficie real y 1000 m ² . |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,20 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 3 metros en edificaciones de nueva planta. |
| FRENTE FACHADA (OD) | No se establece. |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | 1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² . |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | |
|--------------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA. |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Residencial, dotaciones y equipamientos. Compatible con uso comercial y de artesanía |

| USO MAYORITARIO (OE) | |
|-----------------------------|--|
| USO GLOBAL | Residencial R |
| USO PORMENORIZADO | Residencial Unifamiliar RU, Comunitario RC, Protección Pública P |

| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
|------------------------------|---------|--|
| COMERCIAL | TC | En planta baja. |
| HOTELERO | TH | En planta baja, o en edificio completo.. |
| OFICINAS | TO | En planta baja total, o en edificio completo. |
| RECREATIVO | TR | En planta baja. |
| ALMACENAJE | IA | En planta baja. |
| GARAJE | DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO | DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL | D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT | DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO | DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS | DEIS | Bajo y sobre rasante. |

La tolerancia de un uso compatible en planta baja, no podrá superar el 50% de la superficie total.

| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> •Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes. •Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio. | |

| FORMA DE ACTUACION (OE) | |
|--------------------------------|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) | Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|---|--|
| 1. Las establecidas en los artículos 89 y siguientes del POM. | |

| ZONA DE ACTUACION (OE) | |
|--|--|
| ZOU.02. Urbanizaciones y unidades exteriores. Unidades 05+06+49+50. Sectores 02+06. Corresponde con la ordenanza 3 del anterior POM.2003. | |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 3. INDUSTRIAL

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|-------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | Grado 1º. 500 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones Grado 2º. 1.000 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 75% en parcelas entre 500 y 1.000 m ² 60% en parcelas superiores a 1.000 m ² |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 2 plantas. 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. |
| EDIFICABILIDAD PARCELA (OE) | 0,75 m ² /m ² , para uso industrial sobre parcela neta. 0,15 m ² /m ² , en entreplanta para oficinas sobre parcela neta. |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,50 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 5 metros a la alineación de fachada. 3 metros al resto de linderos en caso de construcción retranqueada |
| FRENTE FACHADA (OD) | 10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones. |
| FRENTE MAXIMO (OD) | No se establece |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m ² construidos. |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD) | |
|--------------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Edificación alineada a vial EAV en manzana abierta EMA o manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE, adosada EAA |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Industrial, Artesanía y almacenes |

| USO MAYORITARIO (OE) | |
|---|--|
| USO GLOBAL | Industrial I |
| USO PORMENORIZADO | Productivo IP Almacenaje IA |
| USOS PERMITIDOS (OD) | |
| RESIDENCIAL | Vinculada a la Industria con menos de 100 m ² construidos. |
| COMERCIAL TC | Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo. |
| HOTELERO TH | En edificio completo, o vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total. |
| OFICINAS TO | Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total. |
| RECREATIVO TR | En planta baja, o en edificio completo. |
| GARAJE DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS DEIS | Bajo y sobre rasante. |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
| •Residencial no vinculada a la industria. | |

| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|--|--|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro. | |

| ZONA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|---|--|
| ZOU.03. Zonas industriales en suelo urbano, unidad UA.02 y sectores SUB.07+09. ZOU.07. Sector SUB.01 | |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 4. UNIDADES RESIDENCIALES CENTRALES

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|-------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | 200 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 75 % sobre parcela neta |
| DENSIDAD MAXIMA (OE) | 70 habitantes por hectárea. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 2 plantas equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. El aprovechamiento bajo cubierta que contabilizará como edificabilidad. |
| EDIFICABILIDAD PARCELA (OE) | 0,70 m ² /m ² sobre parcela neta. |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,40 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 3 metros al fondo de parcela. Se aplicarán las distancias del Código Civil |
| FRENTE FACHADA (OD) | 7,50 metros a efectos de nuevas parcelaciones. |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | 1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² . |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | |
|--------------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA. |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía |

| USO MAYORITARIO (OE) | |
|---|---|
| Residencial (R) | |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar (RU), Comunitario (RC), Protección Pública (P). |
| USOS COMPATIBLES (OD) | |
| COMERCIAL TC | En planta baja o en edificio completo. |
| HOTELERO TH | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| OFICINAS TO | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| RECREATIVO TR | En planta baja, o en edificio completo. |
| ALMACENAJE IA | En planta baja. |
| GARAJE DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS DEIS | Bajo y sobre rasante. |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes • Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio. | |

| FORMA DE ACTUACION (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|---|--|
| 1. Las establecidas en los artículos 89 y siguientes del POM. 2. El número máximo de construcciones adosadas que se permite será de doce (12) viviendas, debiendo separarse cada grupo con un espacio superior a tres (3,00) metros. | |

| ZONA DE ACTUACION (OE) | |
|--|--|
| ZOU.04. Unidades centrales. Corresponde con la ordenanza 4 del anterior POM. Unidades UA.10+29+38+41+46+52. Unidades UA.16+17+18+19+20+24+39+40. Sector 17+19+20. Y en alguna zona del suelo urbano que no esté consolidada. | |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 5. DESARROLLOS EXISTENTES DE BAJA DENSIDAD

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|-------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | Grado 1º. 500 m ² . Grado 2º. 1.000 m ² . Grado 3º. 500 m ² en viviendas libres y 250 m ² en viviendas de protección. |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 40% sobre parcela neta. |
| DENSIDAD MAXIMA (OE) | Grado 1º y 3º. 60 habitantes por hectárea. Grado 2º. 20 habitantes por hectárea. |
| DENSIDAD MAXIMA UA | 15 viviendas por hectárea. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 2 plantas equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. |
| EDIFICABILIDAD PARCELA (OE) | 0,50 m ² /m ² sobre parcela neta, o resultante del planeamiento de desarrollo |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,30 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 3 metros a alineación, linderos de parcelas o zonas verdes. |
| FRENTE FACHADA (OD) | No se establece. |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | 1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² . |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | |
|--------------------------------------|--|
| TIPOLOGIA | Edificación aislada EA, aislada exenta EAE. |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía |

| USO GLOBAL (OE) | |
|------------------------|---|
| Residencial (R) | |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar (RU), Comunitario (RC), Protección Pública (P). |

| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
|------------------------------|---------|--|
| COMERCIAL | TC | En planta baja. |
| HOTELERO | TH | En planta baja o en edificio completo. |
| OFICINAS | TO | En planta baja o en edificio completo. |
| RECREATIVO | TR | En planta baja. |
| ALMACENAJE | IA | En planta baja. |
| GARAJE | DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO | DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL | D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT | DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO | DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS | DEIS | Bajo y sobre rasante. |

La tolerancia de un uso compatible en planta baja, no podrá superar el 50% de la superficie total.

| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes • Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio. | |

| FORMA DE ACTUACION (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. 3. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada. 4. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas. | |

| ZONA DE ACTUACION (OE) | |
|--|--|
| ZOU.05. Desarrollos baja densidad. Corresponde con la ordenanza 5 del anterior POM.2003 Grado 1º. Unidades UA.32+42 y sectores SUB.03+04+08 Grado 2º. UA.51 Grado 3º. UA.12+35+36 | |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 6. SECTORES RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|----------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | Grado 1º. Vivienda libre 500 m ² . Grado 2º. Vivienda protegida 200 m ² . |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 40 % sobre parcela neta. |
| DENSIDAD MAXIMA (OE) | 60 habitantes por hectárea. |
| DENSIDAD UA-SECTOR (OE) | 15 viviendas por Ha. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 2 plantas equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. |
| EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (OE) | 0,80 m ² /m ² . |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,30 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 3 metros a alineación, linderos de parcelas o zonas verdes. |
| FRENTE FACHADA (OD) | No se establece. |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | 1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² . |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | |
|--------------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE. |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía |

| USO MAYORITARIO (OE) | |
|-----------------------------|---|
| Residencial (R) | |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar (RU), Comunitario (RC), Protección Pública (P). |

| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
|------------------------------|---------|--|
| COMERCIAL | TC | En planta baja o en edificio completo. |
| HOTELERO | TH | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| OFICINAS | TO | En planta baja, o en edificio completo. |
| RECREATIVO | TR | En planta baja. |
| ALMACENAJE | IA | En planta baja. |
| GARAJE | DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO | DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL | D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT | DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO | DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS | DEIS | Bajo y sobre rasante. |

| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> •Residencial plurifamiliar. •Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes •Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio. | |

| FORMA DE ACTUACION (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. 3. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada. 4. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas. | |

| ZONA DE ACTUACION (OE) | |
|--|--|
| ZOU.06. Sectores de baja densidad: Sectores SUB.10+11+12+13+16+18. | |



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 7. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)**

| CONDICIONES DE VOLUMEN (OE) | |
|------------------------------------|---|
| PARCELA MINIMA | No se establece |
| OCUPACION MAXIMA | No se establece |
| ALTURA MAXIMA | 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. |
| EDIFICABILIDAD | No se establece. |
| RETRANQUEOS | No se establece. |
| FRENTE FACHADA | No se establece. |
| FONDO MAXIMO | No se establece. |
| APARCAMIENTOS | Según LOTAU para las reservas de carácter público |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | |
|--------------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Edificación tipológica específica ETE |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Infraestructuras básicas y de servicios |

| USO GLOBAL (OE) | |
|--|--|
| Dotacional de Infraestructuras (DEIS). | |
| USOS COMPATIBLES (OD) | |
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO |
| Dotacional de equipamiento (DE) | Infraestructuras (DEIS) Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
| Los no contemplados anteriormente | |

| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> •Directamente en los suelos calificados para ello, previa licencia o autorización preceptiva. •Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes. |

| CONDICIONES ESTETICAS DE CALIDAD Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD) |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> •Las condiciones estéticas de carácter general del POM •Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental. •Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización. •Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)

| CONDICIONES DE VOLUMEN (OE) | |
|------------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | No se establece |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 100% |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 3 plantas, equivalentes a 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. |
| EDIFICABILIDAD (OE) | 1,00 m ² /m ² en dotacionales privados. No se establece en el dotacional público. |
| RETRANQUEOS (OD) | No se establece. |
| FRENTE FACHADA (OD) | 8 metros. |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OD) | Una plaza por cada 200 m ² construidos |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE) | CATEGORÍA (OD) |
|---|--|
| Edificación aislada (EA) | Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA) |
| Edificación alineada a vial (EAV) | Manzana cerrada (EMC) Aislada exenta (EAE) |
| Edificación Tipológica Específica (EAE) | |

| USO GLOBAL (OE) | | | |
|---------------------------------|-------------|---------|---|
| Dotacional de Equipamiento (DE) | | | |
| Uso pormenorizado | GARAJE | DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| | EDUCATIVO | DEDU | En plantas baja altas o en edificio completo. |
| | CULTURAL | D-CU-DE | En plantas baja altas o en edificio completo. |
| | ADMINISTRAT | DAI | En plantas baja altas o en edificio completo. |
| | SANITARIO | DSA | En plantas baja altas o en edificio completo. |

| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
|------------------------------|--|--|
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | |
| Residencial | Vinculada al equipamiento con menos de 100 m ² construidos. | |
| Terciario (T) | Comercial (TC) | En planta baja. |
| | Hotelero (TH) | En edificio completo. |
| | Oficinas (TO) | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| | Recreativo (TR) | En planta baja, o en edificio completo. |
| Dotacional (DC) | Garaje (DC) | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| | Infraestructuras (DEIS) | Bajo y sobre rasante. |

La tolerancia de un uso compatible Residencial o terciario, no podrá superar el 25% de la superficie total.

| USOS PROHIBIDOS (OD) |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Los usos residenciales no compatibles ni vinculados al uso dotacional. • Los usos terciarios no compatibles ni vinculados al uso dotacional. • Los usos industriales productivos (IP) |

| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) |
|---|
| • Las condiciones estéticas de carácter general del POM |

| ZONA DE ACTUACION (OE) |
|---|
| ZOU.08. Dotacional de equipamiento en suelo urbano y unidad UA.47 en desarrollo |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 9. Terciario

| CONDICIONES DE VOLUMEN | |
|----------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA (OD) | 500 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones |
| OCUPACION MAXIMA (OD) | 80% sobre parcela neta. |
| ALTURA MAXIMA (OD) | 4 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura a forjado superior. |
| EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (OE) | 3,00 m ² /m ² sobre parcela neta. |
| EDIFICABILIDAD UA (OE) | 0,50 m ² /m ² sobre la superficie de la unidad a desarrollar. |
| RETRANQUEOS (OD) | 5 metros a la alineación de fachada. 3 metros a fondo |
| FRENTE FACHADA (OD) | 10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones. |
| FRENTE MAXIMO (OD) | No se establece |
| FONDO MAXIMO (OD) | No se establece. |
| APARCAMIENTOS (OE) | Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m ² construidos. |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD) | |
|---|--|
| TIPOLOGIA | Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA adosada EAA |
| CARÁCTER PPAL | Terciario |
| USO MAYORITARIO (OE) | |
| Terciario (T) | |
| Uso pormenorizado | Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR) |
| USOS PERMITIDOS (OD) | |
| RESIDENCIAL R | De vigilancia a razón de 100 m ² por cada 2.000 m ² terciarios. |
| INDUSTRIAL IA | Vinculada al terciario, en planta sótano o baja. |
| GARAJE DC | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
| EDUCATIVO DEDU | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| CULTURAL D-CU-DE | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| ADMINISTRAT DAI | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| SANITARIO DSA | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
| INFRAESTRUCTURAS DEIS | Bajo y sobre rasante. |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | |
| •Residencial no vinculado al uso terciario. | |

| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|---|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección, previa licencia o autorización preceptiva. |
| Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB) | Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas |

| CONDICIONES ESTETICAS (OD) | |
|--|--|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro. | |

| ZONA DE ACTUACIÓN (OE) | |
|---|--|
| ZOU.09. Zona Terciaria en suelo urbano, unidad UA.37. Áreas PERI 48+53 Sectores SUB.14+15 | |



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 10. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)**

| CONDICIONES DE VOLUMEN (OE) | |
|------------------------------------|--|
| PARCELA MINIMA | No se establece |
| OCUPACION MAXIMA | No se establece |
| ALTURA MAXIMA | 3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. |
| EDIFICABILIDAD | No se establece |
| RETRANQUEOS | No se establece. |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA | Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m ² de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m ² de zona verde. |
| FRENTE FACHADA | No se establece. |
| FONDO MAXIMO | No se establece. |
| APARCAMIENTOS | No se establece |

| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE) | CATEGORÍA (OD) |
|---|-----------------------|
| Edificación Tipológica Específica (EAE) | |

| USO GLOBAL (OE) | | |
|---|-------------------------|---|
| Dotacional de Zonas verdes (DV) | | |
| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | |
| Terciario (T) | Comercial (TC) | Kioscos con superficie inferior a 16 m ² . |
| | Recreativo (TR) | Al aire libre sin construcción alguna. |
| Garaje (DC) | Garaje (DC) | Bajo rasante y con carácter público. |
| Dotacional de equipamiento (DE) | Infraestructuras (DEIS) | Bajo y sobre rasante. |
| | Educativo (DEDU) | Al aire libre sin construcción alguna. |
| | Cultural (D-CU-DE) | Al aire libre sin construcción alguna. |
| | Administrativo (DAI) | Kioscos con superficie inferior a 16 m ² |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> •Residencial •Industrial | | |

| FORMA DE ACTUACION (OE) |
|--|
| Directamente en los suelos calificados para ello, previa licencia o autorización preceptiva. |

| CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD) |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> •Las condiciones estéticas de carácter general del POM •Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización. •Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique. • <p>Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</p> |



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN
ORDENANZA 11. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

| CONDICIONES DE VOLUMEN (OE) | | |
|--|---|---|
| PARCELA MINIMA | No se establece | |
| OCUPACION MAXIMA | No se establece | |
| ALTURA MAXIMA | 3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. | |
| EDIFICABILIDAD | No se establece. | |
| RETRANQUEOS | No se establece. | |
| FRENTE FACHADA | No se establece. | |
| FONDO MAXIMO | No se establece. | |
| APARCAMIENTOS | Según TRLOTAU para las reservas de carácter público | |
| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD) | | |
| TIPOLOGIA | Edificación tipológica específica ETE | |
| CARÁCTER PRINCIPAL | Equipamiento de pequeño tamaño. | |
| USO GLOBAL (OE) | | |
| Dotacional de Comunicaciones (DC) | | |
| USOS COMPATIBLES (OD) | | |
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | |
| Terciario (T) | Comercial (TC) | Kioscos con superficie inferior a 16 m2. |
| | Recreativo (TR) | Al aire libre sin construcción alguna. |
| Garaje (DC) | Garaje (DC) | Bajo rasante y con carácter público. |
| Dotacional de equipamiento (DE) | Infraestructuras (DEIS) | Bajo y sobre rasante |
| | Cultural (D-CU-DE) | Al aire libre sin construcción alguna. |
| | Administrativo (DAI) | Kioscos con superficie inferior a 16 m2 |
| | Zonas verdes (DV) | En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales. |
| USOS PROHIBIDOS (OD) | | |
| • Los no contemplados anteriormente | | |
| FORMA DE ACTUACIÓN (OE) | | |
| Directamente en los suelos calificados para ello, previa licencia o autorización preceptiva. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Las condiciones estéticas de carácter general del POM • Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el casco urbano. • Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización. • Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. | | |



**SECCIÓN V.2. CONDICIONES DE LAS ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

Artículo 108. Áreas remitidas de planeamiento anterior, incorporadas como suelo urbano consolidado (OE).

Se clasifican como suelo urbano consolidado las unidades que se recogen en el siguiente cuadro, las cuales mantienen su denominación de unidad con el fin de poder verificar en el correspondiente PAU la ordenanza de aplicación correspondiente:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU 2014 | Uso |
|----------|-----------|-----------------------------------|---------------------------|----------|-------------|
| SUC | API.02-39 | Suelo urbano | 2.078.622 | 02 | Residencial |
| SUC | API.S | Suelo urbano | 499.715 | 02 | Residencial |
| SUC | API.08 | Suelo urbano | 87.808 | 03 | Industrial |
| SUC | APD.06 | Suelo urbano | 11.665 | 02 | Residencial |
| SUC | APD.07 | Suelo urbano | 25.200 | 02 | Residencial |
| UA.45 | APD.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.294 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.15 | Suelo urbano La Higuera | 10.249 | 02 | Residencial |
| UA.01 | APR.01 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 31.743,64 | 03 | Industrial |
| UA.08 | APR.08 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 6.646,94 | 05 | Residencial |
| UA.09 | APR.09 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 44.720,58 | 03 | Industrial |
| UA.11 | APR.11 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 14.139,23 | 04 | Residencial |
| UA.13 | APR.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.035,17 | 05 | Residencial |
| UA.14 | APR.14 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 35.451,57 | 04 | Residencial |
| UA.21 | APR.21 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 21.599,50 | 04 | Residencial |
| UA.22 | APR.22 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 23.677,27 | 04 | Residencial |
| UA.23 | APR.23 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 15.719,64 | 04 | Residencial |
| UA.25 | APR.25 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 10.400,38 | 04 | Residencial |
| UA.26 | APR.26 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 12.088,20 | 04 | Residencial |
| UA.27 | APR.27 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 8.016,46 | 04 | Residencial |
| UA.28 | APR.28 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.604,00 | 04 | Residencial |
| UA.30 | APR.30 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 11.724,92 | 04 | Residencial |
| OPO.31 | APR.31 | Zona verde | 13.709 | 01 | Zona verde |
| UA.33 | APR.33 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 27.570 | 05 | Residencial |
| UA.34 | APR.34 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 33.364 | 04 | Residencial |
| SUC | SAU.05 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 99.174 | 05 | Residencial |
| SUC | SAU.06 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 33.800 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.294 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.15 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 10.249 | 05 | Residencial |

En estas unidades de actuación serán de aplicación las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo aprobados. En las zonas de ordenación urbanística (ZOUS) anteriores las determinaciones básicas son las que se señalan a continuación.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02 son los siguientes:

• Parcela mínima, 1.000 m², o la existente en caso de ser menor. Se permiten parcelas de 200 m² de superficie para vivienda protegida.

• Densidad máxima vivienda, 10 viv/ha.

• Densidad poblacional 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.

• Ocupación máxima, 60%, o la existente en caso de ser menor.

• Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.

• Edificabilidad máxima para parcelas menores a 250 m², 0,40 m²/m².

• Edificabilidad máxima para parcelas entre 250 y 500 m², 100 m² más 0,30 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 250 m².

• Edificabilidad máxima para parcelas entre 500 y 1.000 m², 175 m² más 0,25 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 500 m².

• Edificabilidad máxima para parcelas mayores a 1.000 m², 300 m² más 0,20 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 1.000 m².

• Retranqueos fachada y linderos, 3 metros en edificaciones de nueva planta.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.03 son los siguientes:

• Parcela mínima 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.

• Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

• Altura máxima; 7,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.

• Uso industrial.



Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.04 son los siguientes:

- Parcela mínima, 200 m².
- Densidad máxima vivienda, 25 viv/ha.
- Densidad poblacional 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología adosada.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.05 son los siguientes:

- Parcela mínima Grado 1º. 500 m².
- Parcela mínima Grado 2º. 1.000 m².
- Parcela mínima Grado 3º. 350 m² en viviendas libres y 250 en viviendas de protección.
- Densidad máxima vivienda 15 viv/ha.
- Densidad poblacional 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad de 0,50 m²/m² sobre parcela neta, o la resultante del planeamiento de desarrollo.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
- Altura máxima; Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada o pareada.

108.1. Urbanizaciones exteriores:

La totalidad de los API del POM.2003 (que ya se consideraban como suelo urbano consolidado en dicho POM) se mantienen con esta misma clasificación en la ZOU.02 siguiente:

| POM 2015 | POM 2003 | Superficie m ² | ZOU. 2013 | Uso | |
|----------|----------|---------------------------|-----------|-------------|--|
| SUC | API. 03 | 14.732 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 04 | 101.487 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 05 | 34.190 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 06 | 79.537 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 07 | 50.945 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 08 | 87.808 | ZOU.03 | Industrial | |
| | API. 09 | 9.600 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 10 | 33.450 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 11 | 13.241 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 12 | 82.589 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 13 | 88.070 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 14 | 28.400 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 15 | 29.950 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 16 | 59.077 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 17 | 168.700 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 18 | 56.174 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 19 | 113.067 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 20 | 65.408 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 21 | 24.954 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 22 | 86.178 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 23 | 12.976 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 24 | 64.974 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 25 | 49.090 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 26 | 36.581 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 27 | 18.426 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 28 | 42.953 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 29 | 21.195 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 30 | 223.066 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 31 | 45.625 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 32 | 125.366 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 33 | 170.211 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 34 | 50.251 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 37 | 25.300 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 38 | 11.099 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 39 | 13.260 | ZOU.02 | Residencial | |
| | Subtotal | | 2.166.430 | | |



| | | | | |
|----------|----------|-----------|-------------|-------------|
| SUC | API. S3 | 37.242 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S4 | 30.500 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S5 | 28.600 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S6 | 49.550 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S8 | 102.015 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S9 | 47.112 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S10 | 26.105 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S11 | 41.005 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S15 | 21.242 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S18 | 25.895 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S20 | 18.129 | ZOU.02 | Residencial |
| | API. S22 | 53.845 | ZOU.02 | Residencial |
| API. S23 | 18.475 | ZOU.02 | Residencial | |
| Subtotal | | 499.715 | | |
| Total | | 2.666.145 | | |

Al mismo tiempo existen las siguientes unidades que en el POM.2003, ya se consideraban como suelo urbano consolidado, y que tienen las siguientes determinaciones:

| ZOU.02 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | Ru m ² c | Uso | N.º vifs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|----------|-----------|
| APD.06 | 11.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.799,25 | 9.885,75 | 2.019,00 | RU | 9 | EA |
| APD.07 | 25.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.724,50 | 20.475,50 | 4.095,10 | RU | 22 | EA |
| APD.15 | 10.249 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.130,50 | 9.118,50 | 1.830,90 | RU | 8 | EA |
| Total | 47.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.654,25 | 39.479,75 | 7.945,00 | | 39 | |

108.2. Unidades de actuación residenciales desarrolladas.

En desarrollo del anterior POM.2003 existen bastantes unidades que se han desarrollado, encontrándose ejecutadas, con las obras de urbanización recepcionadas y, muchas de ellas, con construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. Estas unidades son las siguientes:

| ZOU.04 | POM 2003 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Uso | Nº vifs | Tipología |
|--------|----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|---------|-----------|
| UA.11 | APR.11 | 14.139,23 | | 0 | 0 | 1.414,54 | 1.197,69 | 56,00 | 3.579,67 | 7.891,33 | 5.988 | RU | 35 | EAA |
| UA.14 | APR.14 | 35.451,57 | 0 | 0 | 0 | 3.434,22 | 2.582,08 | 102,91 | 10.917,86 | 18.414,50 | 12.910 | RU | 85 | EAA |
| UA.21 | APR.21 | 21.599,50 | 0 | 0 | 0 | 2.724 | 1.824 | 50 | 5.280 | 11.718,50 | 8.640 | RU | 54 | EAA |
| UA.22 | APR.22 | 23.677,27 | 0 | 0 | 0 | 2.414 | 1.388 | 10 | 7.013,27 | 12.852 | 6.940 | RU | 47 | EAA |
| UA.23 | APR.23 | 18.619,64 | 0 | 0 | 0 | 1.861,14 | 1.470,19 | 25,00 | 4.457,17 | 10.806,14 | 5.403 | RU | 46 | EAA |
| UA.25 | APR.25 | 10.400,38 | 0 | 0 | 0 | 1.040,00 | 907 | 0 | 2.216 | 6.237,38 | 4.160 | RU | 25 | EAA |
| UA.26 | APR.26 | 12.088,20 | 0 | 0 | 0 | 1.240,00 | 996 | 29 | 2.941,00 | 6.882,20 | 4.835 | RU | 31 | EAA |
| UA.27 | APR.27 | 8.016,46 | 0 | 0 | 0 | 957,21 | 692,31 | 30,14 | 1.400,23 | 4.966,48 | 2.483 | RU | 20 | EAA |
| UA.28 | APR.28 | 5.604,00 | 0 | 0 | 0 | 560 | 448 | 0 | 1.401 | 3.195 | 1.597 | RU | 14 | EAA |
| UA.30 | APR.30 | 11.724,92 | 1.378,68 | 0 | 0 | 4.209,51 | 0 | 0 | 391,97 | 5.744,84 | 3.561 | RU | 29 | EAA |
| UA.34 | APR.34 | 33.364,00 | 0 | 0 | 0 | 3.389,52 | 2.726,41 | 187,97 | 7.626,50 | 19.474,40 | 14.725 | RU | 83 | EAA |
| Total | | 194.685,17 | 1.378,68 | 0 | 0 | 23.244,14 | 14.231,68 | 491,02 | 47.224,67 | 108.182,77 | 71.242 | | 469 | |

| ZOU.05 | | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Uso | Nº vifs | Tipología |
|--------|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|---------|-----------|
| UA.45 | APD.13 | 5.294,00 | 0 | 0 | 0 | 1.062,14 | 0 | 0 | 427,82 | 3.804,04 | 1.902 | RU | 13 | EA |
| UA.08 | APR.08 | 6.646,94 | 0 | 0 | 0 | 677,14 | 468,44 | 0 | 942,41 | 4.558,95 | 2.279 | RU | 9 | EA |
| UA.13 | APR.13 | 5.035,17 | 0 | 0 | 0 | 522,52 | 280,00 | 25,84 | 676,22 | 3.530,59 | 1.765,95 | RU | 8 | EA |
| Total | | 16.976,11 | 0 | 0 | 0 | 2.261,8 | 748,44 | 25,84 | 2.046,45 | 11.893,58 | 6.041 | | 30 | |

108.3. Unidades de actuación industriales desarrolladas:

En desarrollo del anterior POM.2003 existen bastantes unidades que se han desarrollado, encontrándose ejecutadas, con las obras de urbanización recepcionadas y, muchas de ellas, con construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. Estas unidades son las siguientes:



| ZOU.03 | POM 2003 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | I m ² | Uso | Tipología |
|----------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----|-----------|
| UA.01+09 | APR.01+09 | 76.464,224 | 0 | 0 | 0 | 7.708,60 | 3.825,09 | 100,33 | 12.079,70 | 52.750,50 | I | EA |
| Total | | 76.464,224 | 0 | 0 | 0 | 7.708,60 | 3.825,09 | 100,33 | 12.079,70 | 52.750,50 | I | |

108.4. Sectores de suelo urbanizable desarrollados:

En desarrollo del anterior POM.2003 existen los sectores SAU.05 y SAU.06, que se encuentran ejecutados y con diversas construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. El SAU.05 se desarrolló conjuntamente con la unidad APR.33. Las determinaciones de estos tres ámbitos son las siguientes:

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Nº vivs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------|-----------|
| SAU.05 | 99.174,00 | 0 | 0 | 0 | 9.918,14 | 5.718,00 | 227,59 | 15.150,27 | 68.160,00 | 27.328,28 | 118 | EA |
| SAU.06 | 33.800,00 | 0 | 0 | 0 | 6.137,00 | 3.826,00 | 252,16 | 5.568,15 | 2.337,55 | 9.316,87 | 48 | EA |
| APR.33 | 27.750,00 | 0 | 0 | 0 | | | 52,00 | 5.120,00 | 18.091,00 | 7.649,12 | 35 | EA |
| Total | 160.724,00 | 0 | 0 | 0 | 16.055,14 | 9.544,00 | 304,16 | 25.838,42 | 88.588,55 | 44.294,27 | 201 | |

Artículo 109. Planeamiento incorporado, aprobado o en tramitación (OE).

Existen las siguientes unidades de actuación, dentro de las hay varias que se encuentran aprobadas y que por tanto se registrarán por las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo aprobados:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso |
|----------|----------|--|---------------------------|-----------|-------------|
| UA.16 | APR.16 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 19.613 | 04 | Residencial |
| UA.17 | APR.17 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 15.202 | 04 | Residencial |
| UA.18 | APR.18 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 28.863 | 04 | Residencial |
| UA.19 | APR.19 | Desarrollado por PAU y en ejecución. En construcción | 28.978,50 | 04 | Residencial |
| UA.20 | APR.20 | Desarrollado por PAU y en ejecución. En construcción | 15.168,54 | 04 | Residencial |
| UA.24 | APR.24 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 39.913 | 04 | Residencial |
| UA.32 | APR.32 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 22.228 | 05 | Residencial |
| UA.39 | APR.39 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 17.938 | 04 | Residencial |
| UA.40 | APR.40 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 24.006 | 04 | Residencial |
| UA.42 | APR.42 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 30.951 | 05 | Residencial |
| UA.47 | API.01 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 247.145,46 | 08 | Dotacional |

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02, ZOU.03, ZOU.04 y ZOU.05 se han detallado anteriormente. Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.08 son los siguientes:

- Parcela mínima, 500 m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso dotacional.

109.1. Unidades residenciales en desarrollo (SUNC):

Existen las siguientes unidades de actuación residenciales en desarrollo en la actualidad que se registrarán por las ordenanzas de los planes parciales aprobados, y se integran en varias ZOUS.

Las determinaciones de las unidades en desarrollo en la ZOU.04 son las siguientes:

| ZOU.04 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | Uso | Denominación POM.2003 |
|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| UA.16 | 19.613 | 246,93 | 0 | 0 | 1.927,83 | 1.444,12 | 20,94 | 5.768,14 | 10.205,04 | RU | APR.16 |
| UA.17 | 15.202 | 0 | 0 | 0 | 1.524,27 | 1.173,62 | 20,00 | 4.226,19 | 6.944,08 | RU | APR.17 |
| UA.18 | 28.863 | 0 | 0 | 0 | 2.886,32 | 2.472,69 | 28,29 | 5.941,74 | 17.532,96 | RU | APR.18 |
| UA.19+20 | 44.147,04 | 1.376,68 | 0 | 0 | 4.336,96 | 3.481,66 | 86,68 | 10.806,65 | 24.058,41 | RU | APR.19+20 |
| UA.24+39* | 57.851 | 0 | 0 | 0 | 8.128,90 | 5.123,00 | 63,88 | 10.589,34 | 34.174,92 | RU | APR.24+39 |
| UA.40 | 24.006 | 0 | 0 | 0 | 2.404,84 | 1.731,50 | 323,31 | 7.180,89 | 12.365,46 | RU | APR.40 |
| Total | 189.682,04 | 1.623,61 | 0 | 0 | 21.209,12 | 15.426,59 | 543,10 | 44.512,95 | 105.280,87 | | |

| ZOU.04 | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU-RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | N.º vivs. | Nº habitantes |
|-----------|-----------|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| UA.16 | EA | 0,40 | 7.220 | 7.220 | 0 | 0 | 0 | 46 | 115 |
| UA.17 | EA | 0,40 | 5.865 | 5.865 | 0 | 0 | 0 | 38 | 93 |
| UA.18 | EA | 0,40 | 11.045 | 11.045 | 0 | 0 | 0 | 72 | 176 |
| UA.19+20 | EA | 0,40 | 17.408 | 17.408 | 0 | 0 | 0 | 107 | 278 |
| UA.24+39* | EA | 0,40 | 17.836 | 17.836 | 0 | 0 | 0 | 132 | 285 |
| UA.40 | EA | 0,40 | 8.650 | 8.650 | 0 | 0 | 0 | 59 | 138 |
| Total | | | 68.024 | 68.024 | 0 | 0 | 0 | 454 | 1.085 |



Las determinaciones de las unidades en desarrollo en la ZOU.05 son las siguientes:

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU | Uso | Denominación POM.2003 |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------|-------|-----------------------|
| UA.32* | 22.228 | 0 | 0 | 0 | 0 | 815,60 | 43,65 | 7.500,35 | 13.868,40 | RU | APR.32 |
| UA.42 | 30.951 | 0 | 0 | 0 | 3.095,41 | 2.056,21 | 24,54 | 5.227,56 | 18.657,29 | RU+TC | APR.42 |
| Total | 53.179 | 0 | 0 | 0 | 3.095,41 | 2.871,81 | 68,19 | 12.727,91 | 32.525,69 | | |

| ZOU.05 | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Dens. viv/ha | Nº vivs. | Nº habitantes |
|--------|-----------|---|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------|----------|---------------|
| UA.32* | EA | 0,35 | 7.779 | 7.779 | 0 | 0 | 0 | 14,84 | 33 | 124 |
| UA.42 | EA | 0,35 | 10.280 | 9.252 | 0 | 1.028 | 0 | 14,88 | 46 | 165 |
| Total | | | 18.059 | 17.031 | 0 | 1.028 | 0 | | 79 | 289 |

*Se indica que las unidades 24, 32 y 39 se encuentran aprobadas en un mismo programa de actuación urbanizadora, y que las zonas verdes de la UA.32 se encuentran ubicadas en la UA.24+39.

109.2. Unidades industriales en desarrollo (SUNC):

No existe ninguna unidad de actuación industrial en desarrollo en la actualidad.

109.3. Unidades dotacionales en desarrollo (SUNC):

Existe una única unidad de actuación con uso dotacional, en la ZOU.08, que está en desarrollo en la actualidad y que se registrará por las ordenanzas del plan parcial aprobado. Las determinaciones de la misma, estando son las siguientes:

| ZOU.08 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación POM.2003 |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| UA.47 | 247.145,46 | 15.284,00 | 0 | 0 | 31.112,88 | 158.433,50 | 217,97 | 42.096,31 | D | AP1.01 |
| Total | 247.145,46 | 15.284,80 | 0 | 0 | 31.112,88 | 158.433,50 | 217,97 | 42.096,31 | | |

SECCIÓN V.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 110. Suelo urbano por incremento de aprovechamiento (OE).

1. Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38 m²/100 m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m²c/1 m²s.

2. La materialización de esta cesión se produce en el OPO.31 que cuenta con una superficie de 13.709 m². La obtención de los 13.655,30 m² serán a cargo de los propietarios de suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, y el exceso de esta zona que es de 53,70 m² lo adquirirá el propio Ayuntamiento a su cargo.

3. En el caso del suelo urbano por incremento de aprovechamiento se establece una cesión del aprovechamiento del 5%, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a las particularidades de esta zona urbana en la que existen mayores limitaciones en la futura construcción y un precio del suelo más elevado que en el resto, lo que limita las plusvalías en esta zona, y aconseja aplicar un porcentaje menor que al resto de las unidades y sectores.

4. Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

5. En Este tipo de suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

Artículo 111. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE).

En el presente POM se establece un área de reparto para cada una de las unidades de suelo urbano no consolidado (UA) definidas en el mismo. Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02, ZOU.03, ZOU.04 y ZOU.05 se han detallado anteriormente. Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.09 son los siguientes:

- Parcela mínima, no se establece.
- Altura máxima, 3 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso terciario.

111.1. Unidades industriales propuestas (SUNC):

El POM propone una unidad con uso industrial (APR-02 del anterior POM.2003), y corresponde con una actividad existente sita en la carretera de Casarrubios, y se integra en la ZOU.03:



| ZOU.03 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| UA.02 | 55.990 | 55.990 | 1.650 | 0 | 54.340 | 0,50 | 27.170 | 5.434 | 2.717 |
| Total | 55.990 | 55.990 | 1.650 | 0 | 54.340 | | 27.170 | 5.434 | 2.717 |

| UA | VP m ² c | R m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|-------|---------------------|--------------------|--------------------|-------|--------|----------|---------|----|-----|-------|-----|
| UA.02 | 0 | 0 | 27.170 | 19019 | 0,3396 | 0 | 0 | 68 | 4 | 64 | I |
| Total | 0 | 0 | 27.170 | 19019 | 0,3396 | 0 | 0 | 68 | 4 | 64 | |

111.2. Unidades terciarias propuestas (SUNC):

El POM propone una siguiente unidad terciaria que proviene del anterior POM, como APR-37. Estas unidades se integran en la ZOU.09 y cuentan con las siguientes determinaciones:

| ZOU.09 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| UA.37 | 5.569 | 5.569 | 0 | 0 | 5.569 | 0,50 | 2.785 | 557 | 278 |
| Total | 5.569 | 5.569 | 0 | 0 | 5.569 | 0,50 | 2.785 | 557 | 278 |

| ZOU.09 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|-------|--------|----------|---------|---|-----|-------|-----|
| UA.37 | 0 | 0 | 2.785 | 2.924 | 0,5250 | 0 | 0 | 7 | 1 | 6 | T |
| Total | 0 | 0 | 2.785 | 2.924 | 0,5250 | 0 | 0 | 7 | 1 | 6 | T |

111.3. Unidades residenciales propuestas (SUNC):

Las unidades residenciales que se proponen en el POM se describen a continuación en cada una de las ZOUS de aplicación.

Las determinaciones de las unidades de la ZOU.02 son las siguientes:

| ZOU.02 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | RU m ² | DC m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.05 | 11.485,00 | 11.485,00 | 0 | 0 | 11.485,00 | 0,20 | 2.297 | 1.149 | 459 | 8.377 | 1.500 |
| UA.06 | 34.413,00 | 34.413,00 | 0 | 0 | 34.413,00 | 0,20 | 6.883 | 3.441 | 1.377 | 25.765 | 3.830 |
| UA.49 | 40.591,13 | 40.591,13 | 0 | 0 | 40.591,13 | 0,20 | 8.118 | 4.100 | 2.030 | 30.550 | 4.271,13 |
| UA.50 | 29.789,00 | 29.789,00 | 0 | 0 | 29.789,00 | 0,18 | 5.362 | 4.051 | 0 | 21.092 | 4.646 |
| Total | 116.278,13 | 116.278,13 | | | 116.278,13 | | 22.660 | 12.741 | 3.866 | 85.784 | 14.247,13 |

| ZOU.02 | VP m ² c | RU m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|
| UA.05 | 689 | 1.608 | 0 | 2.377 | 0,2070 | 10 | 11 | 11 | 1 | 10 | R |
| UA.06 | 2.065 | 4.818 | 0 | 7.123 | 0,2070 | 10 | 32 | 34 | 2 | 32 | R |
| UA.49 | 2.436 | 5.682 | 0 | 8.402 | 0,2070 | 10 | 40 | 41 | 2 | 39 | |
| UA.50 | 0 | 5.362 | 0 | 5.630 | 0,1890 | 7 | 18 | 26 | 1 | 25 | R |
| Total | 5.190 | 17.470 | 0 | 23.532 | 0,2023 | | 101 | 112 | 6 | 106 | |

La unidad UA.49 corresponde con la agrupación de las unidades APD.01+02+03. La unidad UA.50 corresponde con una urbanización preexistente, denominada La Paloma, situada al norte del municipio, y en colindancia con el de Carranque. Esta unidad cuenta con un vial central y con las parcelas construidas en la actualidad. En el POM se propone la regularización de la misma.

Las determinaciones de las unidades de la ZOU.04 son las siguientes:

| ZOU.04 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | DC m ² | RU m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.10 | 20.048 | 20.048 | 0 | 0 | 20.048 | 0,40 | 8.019 | 2.005 | 1.659 | 4.582 | 11.802 |
| UA.29 | 15.122 | 15.122 | 0 | 0 | 15.122 | 0,40 | 6.049 | 0 | 2.722 | 5.834 | 8.078 |
| UA.38 | 7.055 | 7.055 | 0 | 0 | 7.055 | 0,40 | 2.822 | 1.270 | 0 | 2.109 | 3.676 |
| UA.41 | 18.159 | 18.159 | 0 | 0 | 18.159 | 0,40 | 7.264 | 0 | 3.269 | 5.729 | 9.161 |
| UA.46 | 16.609 | 16.609 | 0 | 0 | 16.609 | 0,40 | 6.644 | 1.661 | 1.329 | 3.956 | 9.653 |
| UA.52 | 6.090 | 6.090 | 0 | 0 | 6.090 | 0,40 | 2.436 | 1.096 | 0 | 1.821 | 3.173 |
| Total | 83.083 | 83.083 | 0 | 0 | 83.083 | | 33.234 | 6.032 | 8.979 | 24.031 | 45.543 |

| ZOU.04 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|
| UA.10 | 2.406 | 5.613 | 0 | 8.300 | 0,4140 | 25 | 50 | 40 | 2 | 38 | RU |
| UA.29 | 1.815 | 4.234 | 0 | 6.261 | 0,4140 | 25 | 37 | 30 | 2 | 28 | RU |
| UA.38 | 847 | 1.975 | 0 | 2.921 | 0,4140 | 25 | 17 | 14 | 1 | 13 | RU |
| UA.41 | 2.179 | 5.085 | 0 | 7.518 | 0,4140 | 25 | 45 | 36 | 2 | 34 | RU |
| UA.46 | 1.993 | 4.651 | 0 | 6.876 | 0,4140 | 25 | 41 | 33 | 2 | 31 | RU |
| UA.52 | 731 | 1.705 | 0 | 2.521 | 0,4140 | 25 | 15 | 12 | 1 | 11 | RU |
| Total | 9.971 | 23.263 | 0 | 34.397 | 0,4140 | | 205 | 165 | 10 | 155 | |



Las determinaciones de las unidades de la ZOU.05 son las siguientes:

| ZOU.05 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | DC m ² | RU m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.12 | 11.443 | 11.443 | 0 | 0 | 11.443 | 0,35 | 4.005 | 1.144 | 801 | 3.098 | 6.300 |
| UA.35 | 3.573 | 3.573 | 0 | 0 | 3.573 | 0,35 | 1.251 | 0 | 607 | 1.316 | 1.650 |
| UA.36 | 11.228 | 11.228 | 0 | 0 | 11.228 | 0,35 | 3.930 | 1.909 | 0 | 3.169 | 6.150 |
| UA.51 | 4.715 | 4.715 | 0 | 0 | 4.715 | 0,35 | 1.650 | 802 | 0 | 1.837 | 5.750 |
| Total | 30.959 | 30.959 | 0 | 0 | 30.959 | | 10.836 | 3.855 | 1.408 | 9.420 | 19.850 |

| ZOU.05 | VP m ² c | RP m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|----|-----|-------|-----|
| UA.12 | 1.202 | 2.804 | 0 | 4.145 | 0,3623 | 15 | 17 | 20 | 1 | 19 | R |
| UA.35 | 375 | 875 | 0 | 1.294 | 0,3621 | 15 | 5 | 6 | 1 | 5 | R |
| UA.36 | 1.179 | 2.751 | 0 | 4.067 | 0,3623 | 15 | 17 | 20 | 1 | 19 | R |
| UA.51 | 495 | 1.155 | 0 | 1.708 | 0,3622 | 15 | 7 | 8 | 1 | 7 | R |
| Total | 3.251 | 7.585 | 0 | 11.214 | 0,3622 | | 46 | 54 | 4 | 50 | |

En los cuadros anteriores se detallan las cesiones que se han destinado al uso pormenorizado que establece el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 RPLOTAU.

Artículo 112. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE).

1. En todas las unidades de actuación del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en las unidades de actuación, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente.

2. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el ámbito.

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V del TRLOTAU relativo a la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a Programas de Actuación Urbanizadora.

5. Las unidades de actuación se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente.

7. El viario principal que se encuentra reseñado, en las unidades centrales, en los planos de ordenación detallada del POM se considera obligatorio en lo que se refiere al trazado y anchura, de acuerdo con los anchos previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

8. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en las que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

9. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán



en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

10. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.

11. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

12. Los viales a desarrollar en las presentes unidades de actuación deberán cumplir con la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier actuación deberá justificar el cumplimiento de esta legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

13. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

14. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

15. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

16. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

17. Las unidades de actuación situadas en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003: 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

18. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSRLTAU, para el desarrollo de unidades de actuación que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.

21. De acuerdo con la carta arqueológica las unidades UA.16, UA.38 y UA.40 están afectadas por un área de prevención arqueológica, aspecto que se deberá tener en cuenta para el desarrollo de las citadas unidades.

22. En el momento de efectuar el desarrollo de las unidades de actuación, se podrá justificar la adecuación de la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010 (TRLTAU) en los artículos 24, 54 y 61, sobre la aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

Artículo 113. Coeficientes de uso de las unidades de actuación

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación se establecen los siguientes coeficientes de uso (OE):



| Uso | Coficiente |
|---------------------------|------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00 |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar | 1,05 |
| Terciario Oficinas | 1,05 |
| Terciario Comercial | 1,05 |
| Terciario Hotelero | 1,05 |
| Terciario Recreativo | 1,05 |
| Industrial | 0,70 |
| Dotacional Privado | 0,50 |
| Dotacional Público | 0,00 |

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial (OD).

Artículo 114. Áreas remitidas a un Plan Especial de Reforma Interior (OE)

1. El POM propone dos ámbitos de uso terciario remitidos a operaciones de reforma interior, según establece el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU y que se integran en la ZOU.09. Estas dos zonas cuentan con todos los servicios urbanísticos y se encuentran construidas en la actualidad con sendas naves para almacenaje y cerrajería. En el POM se ha remitido estas parcelas a una operación de reforma interior por incremento de aprovechamiento, con el fin de poder ubicar un uso terciario, ya se encuentran en una zona evidentemente residencial, y permitirán reequipar esta zona. En estas unidades se deberían desarrollar por actuaciones edificatorias. Las determinaciones de ambas zonas son las siguientes:

| POM 2015 | Superficie m ² | Superf. actual construida m ² c | Superf. máxima prevista m ² c | DV m ² |
|----------|---------------------------|--|--|-------------------|
| UA.48 | 1.210 | 450 | 605 | 125 |
| UA.53 | 5.208 | 707 | 2.604 | 850 |
| Total | 6.418 | 1.157 | 3.209 | 975 |

El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales en función de las superficies construidas finales que establezca en el mismo. Estas cesiones deberán calcularse en función del incremento de aprovechamiento que se produzca y se deberán destinar a zonas verdes. En la tabla anterior se ha consignado la cesión aproximada que se ha calculado, en función del citado incremento.

2. El POM propone un ámbito de uso residencial para remitir a una operación de reforma interior, y que se integran en la ZOU.02 y que es:

| POM 2015 | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso |
|----------|---------------------------|-----------|-------------|
| UA.54 | 2.900 | 02 | Residencial |

En el POM se ha remitido esta zona a una operación de reforma interior para poder materializar la apertura del vial previsto en ella, que permita dar continuidad a la unidad UA.23, de dónde provenía.

SECCIÓN V.4. REGULACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 115. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)

1. Los edificios que se indican en el POM en el Catálogo de Bienes del mismo, así como en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, estarán sujetos a la siguiente legislación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004, de 14.09.2004, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998, de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 28.09.2004).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985, de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

2. En todos estos edificios se deberá actuar conforme establece dicha legislación y se detalla en el citado Catálogo

3. Se deberá solicitar informe, previamente a la concesión de licencia municipal, a la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio Histórico en todas las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como en los entornos de todos los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 116. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico (OE).

El procedimiento de actuación en los espacios protegidos descritos en el presente POM, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del título VII de las presentes normas urbanísticas.



TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 117. Sectores de suelo urbanizable (OE).

En el presente POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable (SUB) definidos en el mismo. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores.

117.1. Sectores residenciales en desarrollo:

Existen los siguientes sectores residenciales en desarrollo en la actualidad, que se integran en la ZOU.02 y en la ZOU.05, y que se regirán por las ordenanzas de los planes parciales aprobados. Las determinaciones básicas de estos son las siguientes:

| ZOU.02 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | R m ² c | Nº vivs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
| SUB.06 | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | 25.167,74 | 10.067,10 | 48 | EA |
| Total | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | 25.167,74 | 10.067,10 | 48 | |

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RP m ² | R m ² c | Nº vivs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
| SUB.03 | 47.093 | 0 | 0 | 0 | 4.709,40 | 3.415,16 | 23,64 | 9.233,56 | 29.711,24 | 0 | 16.482 | 70 | EA |
| SUB.04 | 82.418 | 0 | 0 | 0 | 7.925,84 | 4.906,72 | 85,06 | 14.215,38 | 55.285,00 | 0 | 24.533 | 123 | EA |
| SUB.08 | 93.050 | 0 | 0 | 0 | 9.460,42 | 6.304,24 | 58,76 | 22.461,87 | 19.087,67 | 36.132,54 | 30.532 | 166 | EA-EMA |
| Total | 222.561 | 0 | 0 | 0 | 22.095,66 | 14.626,12 | 167,46 | 45.910,81 | 104.083,91 | 36.132,54 | 71.547 | 359 | |

117.2. Sectores industriales en desarrollo:

Existen dos sectores industriales en desarrollo en la actualidad, que se integran en la ZOU.03, y que se regirán por las ordenanzas del plan parcial aprobado, conjuntamente para ambos. Las determinaciones básicas son las siguientes:

| ZOU.03 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | I m ² | Tipología |
|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------|
| SUB.07+09 | 123.916 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,42 | 86,02 | 22.969,10 | 82.199,75 | EA |
| Total | 123.916 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,42 | 86,02 | 22.969,10 | 82.199,75 | |

117.3. Sectores residenciales propuestos:

El POM propone sectores residenciales en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU.02, ZOU.04, ZOU.06 y ZOU.07) que se indican a continuación.

En la ZOU.02, correspondiente suelo en zonas exteriores para vivienda unifamiliar aislada:

| ZOU.02 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.02 | 11.148 | 11.148 | 0 | 300 | 10.848 | 0,20 | 2.170 | 1.085 | 434 |
| Total | 11.148 | 11.148 | 0 | 300 | 10.848 | 0,20 | 2.170 | 1.085 | 434 |

| ZOU.02 | VP m ² c | RU m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|----------|---------|----|-----|-------|-----|
| SUB.02 | 651 | 1.519 | 0 | 2.246 | 0,2014 | 8 | 9 | 15 | 1 | 14 | RU |
| Total | 651 | 1.519 | 0 | 2.246 | 0,2014 | | 9 | 15 | 1 | 14 | |

En la ZOU.04, vivienda unifamiliar de baja densidad, en parcela mínima de 200 m², son los sectores:

| ZOU.04 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.17 | 86.112 | 86.112 | 0 | 10.250 | 75.862 | 0,40 | 30.345 | 7.586 | 6.069 |
| SUB.19 | 125.101 | 125.101 | 0 | 13.175 | 111.926 | 0,40 | 44.770 | 11.193 | 8.954 |
| SUB.20 | 132.100 | 132.100 | 0 | 12.875 | 119.225 | 0,40 | 47.690 | 11.923 | 9.538 |
| Total | 343.313 | 343.313 | 0 | 36.300 | 307.013 | | 122.805 | 30.702 | 24.561 |

| ZOU.04 | VP m ² c | RP m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|---------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|--------|
| SUB.17 | 9.103 | 21.241 | 0 | 31.407 | 0,3647 | 25 | 190 | 205 | 10 | 195 | RU | 606 |
| SUB.19 | 13.431 | 31.339 | 0,00 | 46.337 | 0,3704 | 25 | 280 | 302 | 15 | 287 | RU | 894 |
| SUB.20 | 14.307 | 33.383 | 0,00 | 49.359 | 0,3736 | 25 | 298 | 322 | 16 | 306 | RU | 952 |
| Total | 36.841 | 85.963 | 0 | 127.103 | 0,3702 | | 768 | 829 | 41 | 788 | | 2.452 |



En la ZOU.06, correspondiente suelo para vivienda unifamiliar de baja densidad, en parcela mínima de 500 m², existen los seis siguientes sectores:

| ZOU.06 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.10 | 84.262 | 84.262 | 1.400 | 3.656 | 79.206 | 0,30 | 23.762 | 7.921 | 4.752 |
| SUB.11 | 69.650 | 69.650 | 0 | 4.179 | 65.471 | 0,30 | 19.641 | 6.547 | 3.928 |
| SUB.12 | 88.947 | 88.947 | 0 | 5.337 | 83.610 | 0,30 | 25.083 | 8.361 | 5.017 |
| SUB.13 | 146.338 | 146.338 | 0 | 8.780 | 137.558 | 0,30 | 41.267 | 13.756 | 8.253 |
| SUB.16 | 52.174 | 52.174 | 0 | 3.130 | 49.044 | 0,30 | 14.713 | 4.904 | 2.943 |
| SUB.18 | 134.340 | 134.340 | 0 | 8.060 | 126.280 | 0,30 | 37.884 | 12.628 | 7.577 |
| Total | 575.711 | 575.711 | 1.400 | 33.142 | 541.169 | | 162.350 | 54.117 | 32.470 |

| ZOU.06 | VP m ² c | RU m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|---------|--------|----------|---------|-------|-----|-------|-----|--------|
| SUB.10 | 7.129 | 16.633 | 0,00 | 24.594 | 0,2919 | 15 | 119 | 160 | 8 | 152 | RU | 474 |
| SUB.11 | 5.892 | 13.749 | 0,00 | 20.329 | 0,2919 | 15 | 98 | 134 | 7 | 127 | RU | 392 |
| SUB.12 | 7.525 | 17.558 | 0,00 | 25.961 | 0,2919 | 15 | 125 | 169 | 8 | 161 | RU | 501 |
| SUB.13 | 12.380 | 28.887 | 0,00 | 42.712 | 0,2919 | 15 | 206 | 279 | 14 | 265 | RU | 825 |
| SUB.16 | 4.414 | 10.299 | 0,00 | 15.228 | 0,2919 | 15 | 74 | 99 | 5 | 94 | RU | 294 |
| SUB.18 | 11.365 | 26.519 | 0,00 | 39.210 | 0,2919 | 15 | 189 | 256 | 13 | 243 | RU | 756 |
| Total | 48.705 | 113.645 | 0,00 | 168.034 | | | 811 | 1.097 | 55 | 1.042 | | 3.242 |

117.4. Sectores industriales propuestos:

El POM propone el siguiente sector industrial a ubicar al suroeste del término municipal, junto al acceso por la autovía de La Sagra, y que se integra en la ZOU.07:

| ZOU.07 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.01 | 379.254 | 379.254 | 3.664 | 20.000 | 355.590 | 0,50 | 177.795 | 35.559 | 17.780 |
| Total | 379.254 | 379.254 | 3.664 | 20.000 | 355.590 | 0,50 | 177.795 | 35.559 | 17.780 |

| ZOU.10 | VP m ² c | RP m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|
| SUB.01 | 0 | 0 | 177.795 | 124.456,50 | 0,3282 | 0 | 0 | 444 | 22 | 422 | I |
| Total | 0 | 0 | 177.795 | 124.456,50 | 0,3282 | 0 | 0 | 444 | 22 | 422 | |

117.5. Sectores terciarios propuestos:

El POM propone dos sectores terciarios, en los que existe una compatibilidad de uso residencial, con un 20% del total del aprovechamiento, y que se integran en la ZOU.09:

| ZOU.09 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.14 | 105.290 | 105.290 | 736 | 7.370 | 97.184 | 0,50 | 48.592 | 9.718 | 4.859 |
| SUB.15 | 46.761 | 46.761 | 750 | 3.273 | 42.738 | 0,50 | 21.369 | 4.274 | 2.137 |
| Total | 152.051 | 152.051 | 1.486 | 10.643 | 139.922 | | 69.961 | 13.992 | 6.996 |

| ZOU.09 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|--------|
| SUB.14 | 2.916 | 6.803 | 38.874 | 37.270 | 0,3540 | 8 | 78 | 163 | 8 | 155 | T+R | 195 |
| SUB.15 | 1.282 | 2.992 | 17.095 | 16.390 | 0,3505 | 8 | 34 | 72 | 4 | 68 | T+R | 86 |
| Total | 4.198 | 9.795 | 55.969 | 53.660 | | | 112 | 235 | 12 | 223 | | 281 |

Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE).

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en los sectores, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en el presente POM, así como a los artículos 31 y 68 de la TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el artículo 57 del presente POM y en la legislación vigente.



3. En el presente POM, con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 31.3 RPLOTAU, para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15% del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

En el POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores, en su caso.

4. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

5. El viario principal que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera obligatorio en lo que se refiere al trazado y anchura, de acuerdo con los anchos previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente PAU.

6. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

7. Los viales a desarrollar en los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier actuación deberá justificar el cumplimiento de esta legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

8. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código.

9. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

10. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

11. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

12. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial del sector.

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, y la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) en el que se efectúe el reparto proporcional de las mismas entre los distintos sectores, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

Este PEI afectará exclusivamente a los sectores de suelo urbanizable más exteriores que se definen en este POM, y que corresponden con la segunda y tercera fase de desarrollo del mismo. Hasta la aprobación del citado PEI se podrán desarrollar todas las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores correspondientes con la primera etapa de desarrollo del POM.

14. Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003, que establece: 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.



15. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

16. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

17. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSRLTAU, para el desarrollo de los sectores SUB.19 y SUB.20, que están afectados por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.

18. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

19. De acuerdo con la carta arqueológica el sector SUB.19 está afectado por un área de prevención arqueológica, aspecto que se deberá tener en cuenta para el desarrollo del citado sector.

20. Cada uno de los desarrollos está condicionado la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento. Igualmente no podrá aprobarse desarrollos para los cuales no estén contempladas capacidades suficientes de saneamiento y depuración.

21. En el momento de efectuar el desarrollo de las unidades de actuación, se podrá justificar la adecuación de la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, relativo al TRLOTAU, sobre la aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

Artículo 119. Coeficientes de uso de los sectores.

Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento en cada uno de los sectores se establecen los siguientes coeficientes de uso (OE).

| Uso | Coeficiente |
|---------------------------|-------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00 |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar | 1,05 |
| Terciario Oficinas | 1,05 |
| Terciario Comercial | 1,05 |
| Terciario Hotelero | 1,05 |
| Terciario Recreativo | 1,05 |
| Industrial | 0,70 |
| Dotacional Privado | 0,50 |
| Dotacional Público | 0,00 |

2. En todos los sectores previstos en el POM se permiten usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza, para un uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial (OD).

TÍTULO VII. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN VII.1. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo 121. Categorías del suelo rústico (OE).

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del texto refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser mercedores de algún régimen de protección.
- Ser mercedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.



3. En el presente POM se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

4. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto los siguientes tipos, categorías o subclasificaciones:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

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

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

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

5. En el presente POM no se ha previsto ningún suelo rústico de protección estructural, como ya se ha justificado en la memoria.

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

5. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

6. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este POM lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

SECCIÓN VII.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 122. Generalidades (OE).

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

Artículo 123. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico y de los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 TRLOTAU, los siguientes actos que se describen en el apartado 1.2º del artículo 54 TRLOTAU:

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

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

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

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

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

Asimismo de acuerdo con el apartado 1.3º del artículo 54 TRLOTAU:

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

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

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



2. No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el punto 1 del presente artículo solamente cuando expresamente estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

4. En todo el suelo rústico del presente POM están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

5. Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

6. En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de 40 metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

Artículo 124. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE)

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

h) Tener el carácter de aisladas.

i) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso.

j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

l) Asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

m) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 125. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE).

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden:



| Uso | Superficie mínima m ² | | Ocupación % | | Observaciones |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------|-------------|------|--------------------|
| | SR | SRP | SR | SRP | |
| SECTOR PRIMARIO 1 | 10.000 | 15.000 | 10 | 10 | Observación 1 |
| SECTOR PRIMARIO 2 | 15.000 | 20.000 | 10 | 10 | Observación 2 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | 10.000 | 30.000 | 2 | 2 | |
| RESIDENCIAL VINCULADO | 10.000 | 15.000 | 2 | 2 | Observación 3 |
| INFRAESTRUCTURA PUBLIC | - | - | - | - | Observación 4 |
| INDUSTRIAL 1 | 30.000 | 30.000 | 10 | 10 | Más de 5.000 Hab. |
| INDUSTRIAL 2 | 20.000 | 20.000 | 10 | 10 | Menos de 5.000 Hab |
| TALLERES VEHICULOS | 15.000 | 15.000 | 10 | 10 | |
| USO COMERCIAL | 20.000 | 20.000 | 2 | 2 | |
| USO ARTESANAL | 10.000 | 10.000 | 5 | 5 | |
| HOTELERO MENOS 750 m ² | 10.000 | 10.000 | 7,50 | 7,50 | Observación 5 |
| MAYOR 750 m ² | 30.000 | 30.000 | 5 | 5 | Más de 5.000 Hab. |
| | 20.000 | 20.000 | 5 | 5 | Menos de 5.000 Hab |
| TURISMO RURAL | 10.000 | 10.000 | 10 | 10 | |
| CAMPAMENTOS | 15.000 | 15.000 | 2 | 2 | |
| RECREATIVOS | 15.000 | 15.000 | 5 | 5 | Ocio/deporte |
| DOTACION EQUIPO PRIVADO | - | - | - | - | Observación 6 |
| | 15.000 | 15.000 | 10 | 10 | Observación 7 |
| SUBESTACION <132 KV | - | - | - | - | Observación 8 |
| SUBESTACION >132 KV | 15.000 | 15.000 | - | - | |
| OTRAS DOTACIONES | 15.000 | 15.000 | 10 | 10 | |

Observaciones:

1) Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y psicofactorias.

2) Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

• Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

• Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3) Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

4) Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

5) Estas superficies se permiten únicamente cuando los cavados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 9.

6) La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos recogidos en el apartado 1 del artículo 11 (elementos pertenecientes al ciclo hidráulico; elementos pertenecientes al sistema energético; elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones; elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos; elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes; servicios integrados en áreas de servicio de carreteras; y estaciones aisladas de suministro de carburantes).

7) La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11.

8) Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden:

a) que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a las exigencias de la actividad agraria y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.



3. Asimismo se podrán permitir menores superficies y mayores ocupaciones en el caso de proyectos turísticos, según lo establecido en el artículo 9.6 de esta Orden, y siguiendo el procedimiento que se marca en el mismo.

4. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del RSLTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 7 de la citada Orden, para las actividades extractivas y mineras, se establece una superficie mínima de 10.000 m².

Artículo 126. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades primarias referidas en el concepto siguiente:

- Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

- A efectos urbanísticos tendrán la consideración de explotaciones ganaderas la construcción de núcleos zoológicos regulados por la legislación sectorial correspondiente.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero que resulte de la aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos para el suelo rústico.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

5. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables, y que son:

- Distancia mínima a explotaciones porcinas: 1.000 metros
- Distancia mínima a explotaciones de otras especies: 750 metros.

Artículo 127. Actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento (OE).

1. La instalación de las actividades industriales y terciarias y las dotaciones de equipamiento de uso privado, en suelo rústico podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el RRLTAU y en el RSRLTAU.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLTAU, los usos industriales son:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLTAU, los usos terciarios son:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:



- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
- Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

Artículo 128. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Artículo 129. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas en el concepto siguiente:

- Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

4. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m², con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

5. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

Artículo 130. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN VII.2. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 131. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que



establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la vigente Ley de Evaluación Ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente la legislación sectorial correspondiente de cada categoría.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han clasificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios del municipio que deben ser tenidos en cuenta, tal y como se recogen en el informe de Sostenibilidad Ambiental. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye las zonas detalladas en la memoria informativa, según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA). Incluye las zonas detalladas en la memoria informativa, según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores a los suelos urbanos o urbanizables.

d) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio, y sus zonas de protección que se detallan en el plano correspondiente.

e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas señaladas en la carta arqueológica que se han calificado en función de las determinaciones del RSRLTAU.

f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen las carreteras en sus distintos niveles, las líneas áreas de transporte de energía eléctrica y las canalizaciones existentes.

g) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (SRNUPP). Se incluye en este tipo de suelo las zonas vacantes entre las urbanizaciones exteriores que provienen de hace años, en las que se pretende el mantenimiento del estado actual del medio natural sin que se puedan ejecutar nuevos desarrollos. Estas zonas se ubican al oeste del municipio y en las cercanías del Guadarrama y sus arroyos para evitar nuevas urbanizaciones. Únicamente se permitirán aprovechamientos alternativos, que preserven el medio actual y edificaciones aisladas.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial de cada categoría o por el planeamiento y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de obras de carácter menor de mantenimiento interior de las construcciones, que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

6. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:

a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.

b) Cualquier uso industrial que sea incompatible con la preservación del tipo de suelo.

c) Cualquier uso terciario que sea incompatible con la preservación del tipo de suelo.

d) Estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.

e) Los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.

7. Se permite el resto de usos no descritos en el punto anterior, siempre que sean compatibles con el carácter protector que debe tener este tipo de suelo, debiéndose ajustar a las especificaciones que figuran para cada tipo de protección en los artículos siguientes.

8. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

9. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

10. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar, en cualquiera de sus modalidades, siempre que, de acuerdo con el artículo 12 RSLTAU, se justifique que los mismos no alteran la conservación de las características y valores del régimen de especial protección que sea de aplicación.



11. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, las líneas eléctricas e infraestructuras de proyectos aprobados por la administración pública.

Artículo 132. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia, que aparecen marcados en el plano de ordenación estructural y que son los siguientes:

- Hábitat de protección especial (Ley 9/1999 CLM):
 - Vegetación de ribera.
- Hábitat de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE):
 - Código 309094 Lino differentis-Salvietum lavanulifoliae.
 - Código 6220 Majadales.
 - Código 1430 Matorrales halonitrófilos.
 - Código 5330 Matorrales termo mediterráneos y preestépico.

2. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 93 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.

3. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

4. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007, de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación de Impacto Ambiental (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 18/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

5. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

6. En el suelo de protección natural clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos, siempre que estén autorizados por la consejería competente en materia de protección ambiental:

- Usos vinculados al sector primario.
- Uso forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública ó privada.
- Usos dotacionales y de interés público asociados al recurso natural objeto de la protección.
- Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y con carácter de excepcionalidad.



- Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.
- Se permite el uso terciario e industrial, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso.

7. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.

8. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

• Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros al alero ni cinco a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.

- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.

• Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y con acabados de revocos, encalados o enfoscados.

• Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.

- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

9. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería restringirá al máximo la construcciones de viviendas unifamiliares, actividades de ocio y recreativas, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Por este motivo cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

• Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas.

• Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.

• Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.

• El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.

- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:

-Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).

-Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).

-Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

-Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).

-Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

10. En el caso de afecciones sobre hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la consejería competente en materia de medio ambiente, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable.

Artículo 133. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

1. En el presente Plan de Ordenación existe una zona clasificada con protección paisajística que corresponde con una amplia zona existente al oeste del término municipal entre las últimas urbanizaciones y el límite con el municipio de Casarrubios.

2. En el suelo de protección paisajística del presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario.

- Uso forestal y cinegético.

- Infraestructuras de cualquier tipo, de titularidad pública ó privada.

- Uso dotacional público o privado.

• Uso terciario, siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo, permitiéndose los usos de artesanía y el pequeño comercio.



- Uso residencial de carácter aislado. Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.
- Uso industrial, siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.
- 3. En el suelo de protección paisajística de este POM, se prohíben los siguientes usos:
 - Uso residencial plurifamiliar.
 - Restos de usos industriales.
 - Resto usos terciarios.
- 4. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:
 - Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros y medio al alero ni seis metros a la cumbre.
 - Las construcciones deberán tener carácter de aisladas.
 - Las cubiertas de las construcciones residenciales deberán ser de teja con faldones a dos, tres o cuatro aguas.
 - Las cubiertas de las construcciones agrícolas deberán ser a dos, tres o cuatro aguas y no podrán ser de fibrocemento ni de elementos reflectantes o de colores estridentes. Se permiten las chapas en color marrón mate.
 - Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y con acabados de revocos, encalados o enfoscados.
 - Queda prohibida la urbanización con firmes rígidos en los caminos de acceso, que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
 - Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
 - Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
 - Queda prohibida la colocación de paneles solares o elementos similares en la cubierta de las construcciones.

Artículo 134. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE).

1. Se califican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en memoria y en los planos del POM y que son:
 - Vereda de la Calzadilla. Con una anchura de 25 varas (20,89 metros), y que cuenta con una longitud aproximada de 9 kilómetros. Discurre en sentido noroeste-suroeste, y casi paralelo al cauce del río Guadarrama.
 - Vereda de Palomeque. Con una anchura de 25 varas (20,89 metros) y que cuenta con una longitud aproximada de 5 kilómetros. Parte del extremo este del municipio para cruzar el casco urbano y seguir hacia el sur.
2. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.
3. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
4. Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería competente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.
5. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería competente.
6. Quedan prohibidos las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.
7. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora. En este caso las vías pecuarias no podrán ser utilizadas para un uso distinto de los previstos en los artículos 31 y 32 de la Ley de Vías Pecuarias, debiéndose garantizar la integridad y continuidad de las mismas.

Artículo 135. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
 - Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
 - Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).



- Ley 10/2001, de 5 de junio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998).
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).

• Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).

• Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

• Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

• Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Asimismo serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición primera del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

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

3. En el suelo de protección ambiental del dominio público hidráulico del presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario
- Uso forestal y cinegético
- Uso residencial de carácter aislado.
- Uso terciario siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.
- Infraestructuras de cualquier tipo, de titularidad pública ó privada.
- Uso dotacional público o privado.
- Uso industrial, siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.

4. En el suelo de protección ambiental del dominio público hidráulico del presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.

5. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

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

• En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

• Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsible con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

• Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

• Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsible para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, 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.

• Las redes de saneamiento tendra tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

• Los colectores que se prevean en las áreas de influencias 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 previsible e



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 previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, 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, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e 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 o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

- En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si 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.

- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

6. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería competente en materia de Medio Ambiente restringirá al máximo las construcciones de todo tipo, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Por este motivo cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas.

- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.

- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.

- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.

- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:

- Decreto 191/2005, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).

- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).

- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

- Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).

- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.

**Artículo 136. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente, existentes. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.

- Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 y sus modificaciones.

2. En el suelo de protección cultural del presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas zonas de protección, salvo si cuentan con autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultura.

- Uso forestal y cinegético

- Uso residencial de carácter aislado.

- Uso terciario siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.

- Infraestructuras de cualquier tipo, de titularidad pública ó privada.

- Uso dotacional público o privado.

- Uso industrial, siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.

3. En el suelo de protección cultural del presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.

4. En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultura.

5. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

6. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. En este sentido cualquier actuación en este suelo deberá contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultura.

Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Viales (OE).

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos, y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

2. A las infraestructuras viarias existentes les es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial:

a) Carreteras autonómicas y provinciales.

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).

- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).

- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).

3. En las carreteras autonómicas y provinciales será de aplicación la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002, de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

Estas carreteras son las siguientes:

| Carreteras autonómicas | Categoría | Dominio público m | Linea servidumbre m | Linea edificación m | Linea de protección m |
|------------------------|--------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| CM-4004 | Red comarcal | 3 | 8 | 18 | 30 |
| Autovía Sagra | Red básica | 8 | 25 | 50 | 100 |

| Carreteras provinciales | Denominación |
|-------------------------|---|
| TO-4311-V | El Viso de San Juan a la CM-4004 (Cedillo) |
| TO-4311-V | El Viso de San Juan a la CM-4004 (Carranque) |
| TO-4411-V | Chozas de Canales al puente sobre el río Guadarrama |

4. En la zona de la travesía se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, al tratarse de suelo urbano.

5. En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:



- Apartado 1 del artículo 23: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

- Apartado 1 del artículo 25: 1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

- Apartado 5 del artículo 27: 5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

- Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

6. Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la ley citada y se resumen en los siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

c) En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropriatorios.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1... queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....

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

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las



condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

g) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

h) Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera.
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección.
- Construcción de vallado.
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Caminos públicos (OE).

1. El Ayuntamiento deberá realizar un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal. No obstante existen diversos caminos que si se han podido identificar, por su uso habitual y reconocido y se han recogido en el POM, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).



2. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada. Todos los caminos públicos del municipio quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

3. A los caminos públicos existentes les es de aplicación la legislación:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de seis (6) metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción.
- Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a contar desde el eje de los mismos.
- La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.
- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

Artículo 139. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).

1. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja y media tensión.

2. Para las líneas de alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

3. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico del presente POM, se permiten con las limitaciones de construcción correspondientes, y siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada, los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario.
- Uso forestal y cinegético
- Infraestructuras de cualquier tipo, de titularidad pública ó privada.
- Uso dotacional público o privado.
- Uso residencial de carácter aislado.
- Uso terciario siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.
- Uso industrial, siempre que sea compatible con la preservación del tipo de suelo.

4. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico de este POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.

4. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

• Decreto 3151/1966, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

• Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero de 2008, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.

• Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

• Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

• Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

5. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008 cumplirán las siguientes condiciones:

• No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m² y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

• Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.

• En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: Dadd + Del = 3,3 + Del en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que Del se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:



| Tensión red KV | D _{el} metros | D _{pp} metros |
|----------------|------------------------|------------------------|
| 3,6 | 0,08 | 0,10 |
| 7,2 | 0,09 | 0,10 |
| 12 | 0,12 | 0,15 |
| 17,5 | 0,16 | 0,20 |
| 24 | 0,22 | 0,25 |
| 30 | 0,27 | 0,33 |
| 36 | 0,35 | 0,40 |
| 52 | 0,60 | 0,70 |
| 72,5 | 0,70 | 0,80 |
| 123 | 1,00 | 1,15 |
| 145 | 1,20 | 1,40 |
| 170 | 1,30 | 1,50 |
| 245 | 1,70 | 2,00 |
| 420 | 2,80 | 3,20 |

• No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + Del, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + Del, con un mínimo de 4 metros.
- Existirá una zona de protección del arbolado en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: D_{add} + Del = 1,5 + Del en metros, con un mínimo de 2 metros, y en la que Del se obtiene de la anterior tabla en función de la tensión más elevada de la línea.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

6. En la actualidad existen dos líneas de alta con una potencia máxima de 220 Kv (Torrijos-Villaverde y Azután-Villaverde), en las que se ha establecido una banda de protección aproximada entre 25 y 30 metros a cada lado del eje de la línea, aunque esta anchura depende de la longitud del vano, geometría de los apoyos y condiciones del tendido de los conductores.

Por este motivo cualquier actuación en el entorno de estas líneas se deberá solicitar que a la Red Eléctrica de España que defina la zona de influencia entre apoyos afectados.

7. En función del artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida de la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Artículo 140. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985, de Aguas, y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

2. En el suelo de protección de infraestructuras de conducciones de servicios, calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos del sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
- Uso cinegético.
- Infraestructuras de cualquier tipo, de titularidad pública ó privada.
- Uso dotacional público o privado.
- Uso residencial.
- Uso terciario.
- Uso industrial.

3. En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo.

4. Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos (2) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.



Artículo 141. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN VII.4. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO

Artículo 142. La unidad mínima de cultivo (OE).

1. La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 es la siguiente:

- UMC en secano 2,50 hectáreas
- UMC en regadío 0,25 hectáreas.

2. Las superficies anteriores estarán en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de Explotación Agraria y Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha, que podrá fijar otras distintas, las cuales se deberán aplicar, en ese caso, a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

3. Las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas serán indivisibles, de acuerdo con la Ley 3/2008 (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre) de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, salvo por causa no imputable al propietario.

SECCIÓN VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Artículo 143. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

Se entiende por núcleo de población:

a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para el suelo rústico.

c) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

Artículo 144. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelos rústicos.

3. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico que establece lo siguiente:

2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se dé cualquiera de estos supuestos:

1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.



SECCIÓN VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 145. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

- La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar los siguientes aspectos básicos:

- Mantenimiento del modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.

- Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2. RSRLLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.

e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.

f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLLOTAU, al menos, los siguientes informes:

a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLLOTAU, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada



vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 146. Los Proyectos de Urbanización (OE).

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

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

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

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

3. Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de los mecanismos de gestión establecidos en el TRLOTAU.

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

5. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente POM, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

146.1. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE):

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto



para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

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

4. El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

146.2. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización (OE):

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

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o en el Plan de desarrollo correspondiente.
- h) Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

2. Los proyectos de urbanización deberán contar con un plan de recogida de residuos de acuerdo con la legislación vigente al respecto.

Artículo 147. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

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

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

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

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de los disminuidos físicos, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158/1997 de 2 de octubre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

SECCIÓN VIII.2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 148. Condiciones de diseño de las obras de la red viaria (OD)

1. En todas las calles deberá cumplirse con la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010,



de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

2. Los viales a ejecutar en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal deberán ajustarse a las condiciones siguientes en relación con las dimensiones de los mismos:

a) El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

| Tipo de vial | Anchura metros |
|------------------|----------------|
| Calle peatonal | 4,00-7,00 |
| Calle colectora | 10,00-12,00 |
| Calle principal | 12,00-15,00 |
| Calle industrial | 14,00-18,00 |

Todo itinerario peatonal accesible deberá tener una pendiente longitudinal máxima del 6%, deberá contar con una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-la Mancha, así como la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas entre las dos aceras y una calzada central. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU, y la legislación en materia de accesibilidad.

Las calles con un único sentido de circulación rodada podrán reducir su anchura hasta nueve (9) metros debiendo contar con dos aceras y calzada central.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener doce (12) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada central.

Dentro de los anchos de la calzada deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

En los planeamientos de desarrollo se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM:

a) Vías públicas rodadas en zona residencial unifamiliar o plurifamiliar:

| Vías públicas rodadas en zona residencial | | |
|---|-------------|---|
| Tipo de elemento | Metros | Observaciones |
| Vías acceso a parcelas | 10,00-12,00 | Calzada entre 6,40 y 8,00 metros |
| Vías de distribución | 12,00-15,00 | Calzada entre 8,00 y 12,00 metros |
| Vías principales | 14,00-18,00 | Y sobre caminos existentes |
| Acera mínima | 1,80 | Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero |

b) Vías públicas rodadas en zona industrial:

| Vías públicas rodadas en zona residencial | | |
|---|-------------|---|
| Tipo de elemento | Metros | Observaciones |
| Vías acceso a parcelas | 12,00 | Calzada mínima de 8,00 metros. |
| Vías principales | 14,00-18,00 | Y sobre caminos existentes |
| Acera mínima | 1,80 | Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero |
| Chaflanes | 3,00 | En calles de más de 14,00 metros de anchura |

c) Vías públicas peatonales: Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4,00) metros de ancho.

Artículo 149. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de pavimentación (OD).

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Tipos de suelo y su orografía.



- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
 - Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
 - Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
 - Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.
 - Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad.
- b) Anexos a la Memoria:
- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
 - Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.
- c) Planos:
- Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de metro en metro y contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.
 - Planta general del sistema viario. En el que se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
 - Claves del replanteo. Donde se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.
 - Movimiento de tierras. En el que se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.
 - Perfiles longitudinales de las vías. Donde se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes de las vías, las alineaciones horizontales, las cotas del terreno, las rasantes rojas, y la situación de las fábricas.
 - Perfiles transversales del viario. Donde se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
 - Secciones transversales tipo. En las que se indicarán las secciones tipo de los viales con expresión de los anchos de la calzada y de las aceras, situación de los drenajes, y tipos de firmes en calzada y aceras.
 - Detalles. Donde se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo.
 - Detalles de accesibilidad en los que se justifique el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.
 - Obras de fábrica. Donde se definirán esta clase de obras con expresión de las dimensiones y la ubicación de los elementos estructurales.
 - Señalización. Donde se reflejará la disposición de las señales de circulación, verticales y horizontales, así como la nomenclatura de las calles.
- d) Presupuesto:
- Mediciones y presupuesto general.
4. La red viaria se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:
- a) La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será doscientos (200) metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.
 - b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, las vías rodadas y las zonas verdes.
 - c) La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta (50) metros.
 - d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros.
 - e) Las vías públicas deberán cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
5. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:
- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.
 - Base de grava-cemento u hormigón de quince (15) centímetros de espesor, en zonas residenciales y de veinte (20) centímetros en las zonas industriales.
 - Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros en zonas residenciales y de ocho (8) centímetros en las zonas industriales.
 - La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.
 - Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.
6. Las aceras, que deberán estar constituidas, al menos, por los materiales siguientes:
- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m^3) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
 - Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de cuatro pastillas, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m^3) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.
7. Las aceras y las zonas terrazas estarán delimitadas por bordillos con las siguientes características:



- Elevado para la separación de la calzada.
- Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.
- Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm² cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

8. Los cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón.

9. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

Artículo 150. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (OD).

1. En las previsiones de los Planes 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 la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m³ por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m³ por hectárea.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.
- El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1,50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

Se colocará un hidrante cada doscientos (200) metros medidos sobre los espacios públicos.
Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública.
El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por un coeficiente de 2,50.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contra incendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a 100 metros.

2. La red de abastecimiento de agua se organizará fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3. Los tubos serán de fundición, polietileno o de PVC con enganche en campana. En este último caso las tuberías de PVC deberán ser de 10 atmósferas de presión con junta elástica.

4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

5. Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

En el caso de ejecución de actuaciones urbanizadoras las arquetas deberán ejecutarse con las correspondientes obras de urbanización.

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

a) Memoria:

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
- Sistema de depuración bacteriológica.
- Tipo de red de distribución elegido de abastecimiento de agua.
- Tipo de red de riego elegida.

b) Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos:



- Plano general de las redes. Se detallarán los puntos de acometida o de abastecimiento de la red con indicación del diámetro de las tuberías en cada tramo. Se representarán los elementos constitutivos de la red tales como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a la red de riego, en su caso.

- Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.

- Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

- Red de riego. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

- Red de hidrantes. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

d) Presupuesto:

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 151. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectáreas, 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 las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red de saneamiento, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

1. Los proyectos de la red de aguas residuales estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El cálculo de la red se efectuará considerando el 80% del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.

- Para las aguas pluviales se considerará como mínimo 30 litros/seg./hab.

- La velocidad de agua a sección llena estará entre medio (1/2) y tres (3,00) metros por segundo.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de cincuenta (50) metros.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de sesenta (60) centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta (50) centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta (150) centímetros.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

- Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se deberán colocar cámaras de descarga en la cabecera de la red.

- Las cámaras de descarga automática deberán tener como mínimo una capacidad de medio (1/2) metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta (30) centímetros de diámetro, y de un metro cúbico para el resto.

- Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.

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

2. Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En la red de aguas de saneamiento se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

3. Los colectores de las redes de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m².



Los tubos serán de PVC, hormigón o fibrocemento e irán sobre solera de hormigón de diez (10) cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material. Su dimensión se deberá adecuar a las condiciones de caudal y pendiente del vertido, no pudiéndose ser inferior de cincuenta (50) centímetros de diámetro en las calles. En las acometidas a viviendas unifamiliares y a los sumideros de pluviales se puede reducir la sección a treinta (30) centímetros

4. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

5. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

6. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

• Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
• Muros de ladrillo, de un pie de espesor bruñidos interiormente con mortero de cemento, o prefabricados de hormigón.

- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

7. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

8. Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una cometa especial directamente al tubo existente.

9. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria:

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos:

• Planta general de la red de alcantarillado. Se detallará el trazado de las redes de saneamiento con indicación de la sección de los tramos, representando los pozos de registro, las cámaras de descarga, sumideros y elementos análogos.

• Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

• Planos de detalles. Se reflejarán las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.

• Acometida. Se señalará el punto de acometida a la red municipal. En el caso de colector exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos del punto de conexión.

• Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

d) Presupuesto:

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 152. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica en media y baja tensión (OD).

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto) en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

A falta de otra reglamentación que sea de obligado cumplimiento relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que se establecen en la Norma Tecnológica correspondiente.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisfarán esta obligación se realizarán



las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.1. Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización, en su caso, las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos:

- Planta general de la red de media tensión. Se detallarán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

- Planta general de la red de baja tensión. Donde se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

- Detalles de la red de media tensión. Se detallarán las cajas terminales y de empalme y los tipos de zanjas de la red subterránea. En caso necesario se detallarán los tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos.

- Detalles de la red de baja tensión. Donde figurarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida.

- Detalles de los centros de transformación. Donde se detallarán los centros de transformación, especificando sus dimensiones, la cimentación, soleras, muros, tabiques, cubiertas y el resto de elementos necesarios para su definición.

- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se detallará la sección tipo de la zanja de energía eléctrica, indicándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos.

d) Presupuesto:

- Mediciones.
- Presupuesto general.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto), y en las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas, usos terciarios y dotaciones.

En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

| Número acometidas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Coeficiente simultaneidad | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 0,75 | 0,70 |

| Número acometidas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Coeficiente simultaneidad | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento Pleno.

4. Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose las siguientes normas:

a) Se ubicará en terrenos de uso común.

b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.



c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y sino de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros y por medio de compactado después.

5. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la compañía suministradora, debiendo estar homologados. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos. Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

- Base o arqueta.
- Paredes.
- Suelos.
- Techos o cubiertas.

Todas estas piezas están construidas en hormigón armado con mallazo electrosoldado de varilla de acero. La base es una cubeta que se coloca en una excavación de setenta (70) centímetros de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de diez (10) centímetros de espesor, o una mezcla de cemento y arena regada, lo que constituye la cimentación propiamente dicha. En el fondo se dejan los tubos para entrada y salida de cables de Media y Baja Tensión. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidos al mallazo. La terminación exterior es de revoco de pintura o de canto rodado visto. Los suelos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados más de tres (3) m. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm². El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

6. Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterránea. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento pleno.

Artículo 153. Diseño y ejecución de las obras del alumbrado público (OD).

1. 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, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hallan enclavadas.

2. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria:
- Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.
 - Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
 - Niveles de alumbrado adoptados.



- Explotación y conservación de las obras.
 - b) Anexos a la Memoria:
 - Características del proyecto de orden técnico y económico.
 - Cálculos justificativos.
 - c) Planos:
 - Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se grafiarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.
 - Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.
 - d) Presupuesto:
 - Mediciones y presupuesto general.
3. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.
 - Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Normas de la Compañía suministradora de electricidad.
 - Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).
 - Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.
 - Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
 - Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior, y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
 - Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).
 - Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
4. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis metros. En las calles de mayor anchura se deberán instalar báculos.
- En el casco antiguo tanto las farolas como las citadas palomillas deberán ser de hierro fundido, según el modelo que homologue el Ayuntamiento.
5. La situación de todas las luminarias deberá ser compatible con el cumplimiento del vigente Código de Accesibilidad en lo que se refiere a las anchuras y alturas mínimas de los itinerarios peatonales accesibles.
6. En el resto del suelo urbano se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.
- Estas columnas o báculos, que se instalen en el exterior del casco histórico podrán ser de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) milímetros y de ocho (8) milímetros en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros; entre seis y siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho; y de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.
7. Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).
- El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio. Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonal.
- Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20.152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.
- Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.
8. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica de 250 kg/cm².
- Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:



| Altura m | Dado cimen m | Longitud pernios m | Diametro pernios " | Huecos placa mm |
|----------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 4 - 5 | 0,5 x 0,5 x 0,8 | 0,50 | 3/4 | 22 x 40 |
| 7 | 0,8 x 0,8 x 0,8 | 0,60 | 3/4 | 22 x 40 |
| 9 | 0,8 x 0,8 x 0,8 | 0,60 | 3/4 | 22 x 40 |

9. La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca será inferior a seis (6) mm² de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

10. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado. Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

11. Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa suministradora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total. A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y de reloj de corrección astronómica de doble esfera, montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 milímetros de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.



La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

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

| CATEGORÍA | LUMINANCIA CD/M2 | LUMINANCIA LUX |
|------------------|------------------|----------------|
| Peatonal | 0,50 | 10 |
| Tráfico-Peatonal | 1,00 | 20 |
| Tráfico-Rápido | 2,00 | 30 |

Artículo 154. Diseño y ejecución de las obras de la red de telecomunicaciones (OD)

1. En las obras de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014), en todos sus aspectos.

2. El Ayuntamiento deberá tener en cuenta el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de noviembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios:

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

Asimismo no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas en el artículo 34 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

2. Asimismo se deberá cumplir con toda la legislación y reglamentación correspondiente con el acceso a los servicios de telecomunicaciones vigente.

Se deberá cumplir con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014), y con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre (BOE. 06.12.2008). Asimismo se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001, de 28 de febrero de 2001, Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha.

Con carácter específico relativo a las redes de comunicaciones electrónicas se deben cumplir con la siguiente normativa aprobada por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Instalación en fachada.

3. Los proyectos de urbanización deberán recoger la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito que se trate.

En el acceso las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes.

En los proyectos se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

En los instrumentos de planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización no podrán aparecer referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

Expresamente se deberá tener en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 34 de la citada Ley 9/2014, que establece lo siguiente:

3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística



deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

4. El proyecto de redes de telecomunicaciones deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de distribución y de detalles.
- c) Mediciones y presupuesto.

Las redes de distribución de telecomunicaciones en las obras de urbanización se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

5. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de telecomunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización.

Artículo 155. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes y mobiliario urbano (OD).

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

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

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

Los proyectos de estas zonas deberán justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2. Se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

- a) Memoria:
 - Definición de obras de jardinería de la urbanización.
 - Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
 - Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.
- b) Planos:
 - Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.
 - Planta general de paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones, tanto ornamentales como funcionales y los juegos infantiles, de forma que se puedan replantar sobre el terreno.
 - Planta del estado definitivo del terreno. Donde se reflejará el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras, quedando definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.
 - Planta de plantaciones y jardinería. Donde se reflejarán las plantaciones previstas reseñando las especies previstas.
 - Planta de mobiliario urbano. Donde se reflejará la ubicación del mobiliario urbano, especificando el modelo y los detalles del mismo.
 - Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación.
- d) Presupuesto:
 - Mediciones y presupuesto general.



3. Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen a los efectos señalados en el artículo 31.c del TRLOTAU y en este Plan de Ordenación Municipal, se deberán cumplir (para cesiones superiores a 1.000 m²) las siguientes condiciones mínimas:

- Las zonas verdes no podrán tener excesivos desniveles. Cuando una zona tenga más de un veinte por ciento de pendiente se contabilizará su superficie al 80% de la misma.

- Ninguna zona verde podrá estar afectada por un acceso rodado, en el caso de existencia de un paso la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

4. Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

Todos los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado anteriormente.

5. Todas las zonas verdes deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización, como mínimo, en los siguientes elementos:

- Papeletas: Distribuidas a razón de una (1) cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de zona verde.

- Bancos: Situados en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- Aparatos de juegos infantiles: Situados en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar, cuando las zonas verdes sean superiores a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc., cuando las zonas verdes sean superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

6. Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

7. El mobiliario urbano a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberá ajustarse a las determinaciones del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 156. Diseño y ejecución de las obras de señalización (OD).

1. Se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:

- Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.

- Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

2. Se deberán reseñar dentro los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Descripción de los elementos de señalización.

b) Planos:

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de pavimentación.

- Planta general de viales, caminos, paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones.

- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar.

d) Presupuesto:

- Mediciones y presupuesto general.

3. La señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberá ajustarse al Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 157. Diseño y ejecución de la recogida de basuras (OD).

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

La colocación de los elementos deberá realizarse de forma que no se reduzcan las dimensiones de los espacios de acuerdo con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**Artículo 158. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. (OD).**

1. El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones generales:

- Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.
- Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.

b) Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra:

- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
- Equipo, maquinaria y materiales.
- Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.
- Obras defectuosas o mal ejecutadas.
- Abono de la obra ejecutada, medición y valoración.
- Abono de las obras y abonos a cuenta.
- Modificación o resolución del contrato.
- Recepción provisional y definitiva.
- Medición general y liquidación.

SECCIÓN VIII.3. CONDICIONES DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**Artículo 159. Control de calidad (OD).**

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

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

Artículo 160. Recepción de las obras de urbanización (OD).

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

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

Artículo 161. Mantenimiento de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE).

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

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

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

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

5. Las obras y los servicios de las urbanizaciones exteriores cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

En el resto de las nuevas unidades de actuación y sectores exteriores, que se integran en la ZOU.02 del presente POM, deberán constituirse entidades urbanísticas colaboradoras, al ser estas unidades de



baja densidad, estar en el exterior y separadas del conjunto urbano. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquellas, cuando expresamente lo determine, en las unidades que el nuevo viario que se crea sea considerado fundamental y prioritario para el funcionamiento del conjunto urbano.

Estas nuevas unidades de actuación y sectores exteriores se podrán integrar en la entidad conservadora de la unidad exterior colindante siempre que se constituyan como una única unidad o urbanización conjunta.

6. En los polígonos no desarrollados y existentes a la entrada en vigor del presente POM, que no se encuentren aprobados por el Ayuntamiento previamente, y que puedan provenir de una actuación urbanística incontrolada, será necesaria la constitución previa de una Asociación de Propietarios, o similar, antes de cualquier iniciativa de actuación urbanística. Los fines de dicha Asociación o entidad deben ser los siguientes:

- Conservar las zonas verdes y espacios libres del Polígono delimitado.
- Mantener en perfecto estado de uso las instalaciones y servicios públicos de la unidad.
- Colaborar con el Ayuntamiento en la ejecución de la urbanización del polígono.

SECCIÓN VIII.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 162. Normativa de aplicación (OE).

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

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

3. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada normativa y del vigente Código de Accesibilidad citado.

Artículo 163. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE).

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

2. En dichos documentos se deberá aportar la justificación expresa del cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. En las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada ley y del vigente Código de Accesibilidad citado.

Artículo 164. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD).

En el plazo inferior a dos años, desde la aprobación del presente POM, se deberá redactar por el Ayuntamiento un Programa Específico de actuación en materia de Accesibilidad que detalle las medidas en orden al cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad en el caso urbano, ampliando el anexo que figura en la memoria justificativa al respecto.

En dicho programa se deberá establecer el orden de prioridades y los plazos necesarios para poder llevarlo a cabo con el fin de poder adecuar de una forma progresiva los distintos espacios públicos y vías urbanas.

**SECCIÓN VIII.6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN****Artículo 165. Generalidades (OE).**

Para el desarrollo del presente POM se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el Informe de Sostenibilidad y en la Memoria Ambiental, de acuerdo con la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Consideraciones del Documento de Referencia. Como consecuencia del documento de inicio del POM el órgano ambiental ha establecido una serie de sugerencias que se han incluido en el documento del POM de cara a la clasificación de los distintos tipos de suelo, en función de las áreas a proteger.

Asimismo este documento ha establecido otras consideraciones que son las siguientes:

a) Deberán proponerse medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito de las edificaciones, en el que deben primar construcciones en las que se empleen técnicas de eficiencia energética y de uso de energías alternativas.

Artículo 166. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos (OE).

Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.

b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.

En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos de cara a la protección de la hidrología e hidrogeología:

a) En cada nuevo desarrollo se deberá acreditar, por el órgano competente o entidad suministradora, la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.

b) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de unidades de actuación o sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.

c) En los nuevos desarrollos que afecten a zonas de dominio público hidráulico se deberá contar con el informe requerido en el artículo 25.4 del Real Decreto 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

d) Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se vite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

e) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

En los sectores de uso industrial se deberá prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal. Este sistema podrá ser común para todo el sector o individual para cada industria.

Artículo 167. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones (OE).

- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.

- La red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.

Artículo 168. Consideraciones ambientales para las construcciones residenciales (OE).

- Se debe fomentar la rehabilitación de las construcciones existentes en lugar de la sustitución de las mismas, cuando fuera posible.

- En el diseño de las edificaciones e instalaciones se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en el Código Técnico de la Edificación, y en especial en su documento básico dBE-HE.

- Las edificaciones deberán contar con un certificado energético, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

- El impacto de los recursos precisos para la edificación deberá ser el mínimo posible.

- El uso de materiales de construcción deberá tender a la sostenibilidad, de forma que se empleen materiales no tóxicos y reciclables.

- Se deberá tender al diseño de arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima del lugar, estableciéndose un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar.

- Las cubiertas deberán aislarse adecuadamente, evitando incluir elementos de ganancia solar que no estén en sombra en verano.

- Deberá fomentarse el empleo de energías renovables. Dentro de ellas es obligatorio el empleo de energía de captación solar.

**Artículo 169. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad (OE).**

- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.

Artículo 170. Consideraciones ambientales relativas a las actividades (OE).

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente, prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 171. Medidas sobre el ahorro energético (OE).

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etc.).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (ζ) y del factor de utilización (K) establecidos.

- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones sobre el Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior:

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24,00 h de la noche en verano y de las 22,00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.

- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.

- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.

- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

En cuanto a la edificación, se recomienda disponer soluciones técnicas, constructivas y de uso que promuevan el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles el consumo energético, estas soluciones podrán ser, entre otras:



- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios: de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y mediante vegetación, (reservando en el interior de las parcelas, amplios espacios libres).
- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 172. Condicionantes generales hídricos (OE).

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001), y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Con carácter general se deben tener presentes los siguientes aspectos:

a) Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado.

b) En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

c) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiendo aportarse el correspondiente proyecto.

d) Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 10 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas 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 periodo de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.

f) En este 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 segundo párrafo del artículo 9, del Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

g) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales.

h) Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Los cruces de los cauces serán únicamente en puntos concretos y precisos.

i) Las redes de colectores y los aliviaderos que se proyecten deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente de evacuación, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico. En este caso se deberá aportar la solución técnica ante Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

k) Las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de manera que los cauces no se vena afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se deberá tender a la reunificación de los vertidos de forma que se agrupen los mismos.

m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

n) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.



o) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

d) Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

e) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

f) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.

g) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se puede habilitar un punto verde en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

SECCIÓN IX.1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 173. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en esta sección las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el RDLOTAU (DOCM 29.04.2011).

2. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo enumerados en el apartado 1 del artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013):

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.



3. Los actos recogidos en el apartado q) se refieren a aquellos que requieran obras complementarias para llevarlos a cabo, por lo que no se incluyen las instalaciones inalámbricas u otras similares.

Asimismo no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas al respecto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014). Así en los puntos 6 y 7 del artículo 34 de esta ley 9/2014 establece lo siguiente:

6. Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley. Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

En el plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, la administración pública competente no ha dictado resolución expresa.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

7. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

4. Asimismo están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

5. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de



cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa. En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

- Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

6. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

7. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

8. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

- La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 174. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación. Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la Ley de Procedimiento Común. Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste será Básico o de Ejecución, redactado y firmado por técnico competente. El visado por el correspondiente colegio profesional se efectuará en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados (definidos en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos de este POM), y en las áreas de protección de los BIC, se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Consejería competente en materia de patrimonio para el informe previo y preceptivo.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de la normativa y ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

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

- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

- Informe jurídico.

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



8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.
- Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

10. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 TRLOTAU.

11. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

- Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.
- Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.
- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

13. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

Artículo 175. Documentación de las licencias (OD).

1. Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

2. Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

175.1. Licencias de parcelación y segregación:

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente POM. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Planos, de referencia con el estado actual del POM.
 - de estado actual de la finca matriz.
 - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

175.2. Licencias de obras de urbanización:

Se deberá tener presente los artículos relativos a proyectos de urbanización. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

**175.3. Vaciados:**

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

175.4. Derribos:

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

175.5. Apeos y apuntalamientos:

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

175.6. Vallados:

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

175.7. Movimientos de tierras:

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

175.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma:

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, adaptado al Código Técnico de la Edificación.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU.

175.9. Licencias para sondeos:

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

175.10. Primera ocupación o utilización de edificios:

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

175.11. Licencias de actividades:

Será de aplicación lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU, en función de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

**175.12. Licencias de espectáculos y actividades recreativas:**

Será de aplicación la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31 de marzo de 2011).

175.13. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras:

Se podrá sustituir la licencia de obras por el trámite sustitutorio recogido en el artículo 173 TRLOTAU.

Artículo 176. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE).

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 177. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE).

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

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 178. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

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

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

Artículo 179. Plazo para la edificación de los solares (OE).

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

SECCIÓN IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCIÓN Y LAS RUINAS**Artículo 180. Las órdenes de ejecución (OE).**

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.
- Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente POM.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

- Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.
- Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.
- Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.



El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en otros quince días en el caso de que se solicite fehacientemente, ante causas que lo justifiquen, y siempre que no exista riesgo para personas ni para la vía pública.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

6. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 181. El deber de conservación y rehabilitación (OE).

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 182. El estado ruinoso de las edificaciones (OE).

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU, que dice:

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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

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

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

SECCIÓN IX.3. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

Artículo 183. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE).

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

En el suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que establece el RSRLTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

- Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.

- Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación



sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser clasificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU, para las siguientes actuaciones:

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

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

- Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 184. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE).

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

Artículo 185. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE).

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU, y a lo regulado en el capítulo I del Título V del RSRLLOTAU. El procedimiento de calificación se ajustará a los artículos 42 y siguientes del citado RSRLLOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

4. La calificación urbanística en el suelo rústico se ajustará a lo

SECCIÓN IX.3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 186. Protección de la legalidad urbanística (OE).

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

2. El procedimiento será el marcado en la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

- Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.

- Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.



- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.
 - Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.
 - Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.
 - Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.
 - Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.
4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:
- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
 - Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.
5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

Artículo 187. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE).

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:
En el artículo 183 TRLOTAU se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 TRLOTAU se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
 - En el artículo 193 TRLOTAU se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.
 - En el artículo 194 TRLOTAU se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
 - En el artículo 195 TRLOTAU se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.
2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.



ANEXO 2. NORMATIVA

FICHAS RESUMEN DE AMBITOS URBANÍSTICOS

1. FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

1.1. Generalidades.

En el presente POM se ha efectuado la siguiente correlación de las denominaciones de las unidades y sectores del POM.2003:

a) Las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) son suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán adscritas a la denominación de la urbanización correspondiente.

b) Las Áreas de Planeamiento Diferido (APD) y las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) pasan a ser unidades de suelo urbano consolidadas cuando se hayan cumplido todos los deberes del desarrollo de cada una de ellas, en cumplimiento de las determinaciones del TRLOTAU.

c) Las Áreas de Planeamiento Diferido (APD) y las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) que no hayan cumplido tales determinaciones se mantienen como suelo urbano no consolidado, dentro de una unidad de actuación (UA).

d) Los sectores de suelo urbanizable pasarán a ser unidades de suelo urbano consolidadas cuando se hayan cumplido todos los deberes del desarrollo de cada uno de ellos, en cumplimiento de las determinaciones del TRLOTAU.

e) Los sectores de suelo urbanizable que no se hayan desarrollado ni hayan cumplido tales determinaciones se mantienen como suelo urbanizable como sector (SUB).

Las unidades previstas en el actual POM que se detallan en los siguientes apartados, en los que se indica la denominación de la misma en el POM.2003, el grado de desarrollo de la misma, la calificación y el uso global que se propone. En ellas se deben efectuar las siguientes observaciones:

-Las superficies de alguna de las unidades anteriores difieren de las que recogía el POM.2003, tras la comprobación de la nueva medición. Asimismo se han tomado superficies de levantamientos topográficos que figuran en los programas de actuación urbanizadora.

-La UA.47 corresponde con un suelo de titularidad municipal destinado a un uso dotacional.

-La superficie industrial comprende las unidades UA.01, 02 y 09.

-La superficie terciaria comprende las unidades UA.37 y 48.

-El resto de las unidades corresponden con un uso residencial unifamiliar.

-Algunas unidades que figuraban en el avance de planeamiento se han suprimido en función de los informes de la Consejería de Medio Ambiente.

-Las unidades UA.19 y UA.20 se han considerado como suelo urbano no consolidado, ya que aunque están en proceso de construcción actualmente, se indica que las obras de urbanización de estas unidades (anteriormente APR.19 y APR.20) no están acabadas.

-La Obra Pública Ordinaria 31, que correspondía con la unidad APR.31, corresponde con la ejecución de un suelo dotacional de zona verde previsto como sistema local de las cesiones por incremento de aprovechamiento en el suelo urbano del casco urbano.

-La unidad UA.50 corresponde con una zona de suelo urbano consolidado existente en la actualidad, si bien carece de pavimentación en los viales.

-La unidad UA.52 corresponde con una nueva unidad que corresponde con una zona vacante existente al norte de la calle Ermita que requiere la apertura de viales en la zona. Esta unidad estaba clasificada en el POM.2003 como suelo urbano consolidado, ya que trasladaba la clasificación de las anteriores NNSS.

-Las unidades 48 y 53 se han remitido a operaciones de reforma interior ya que se encuentran construidas y cuentan con usos industriales de almacenaje, pero por estar integradas en una zona de ensanche residencial pueden contar con usos terciarios, por lo que en tal caso deberá valorarse el incremento de aprovechamiento por ello.

-La unidad 54 se ha remitido a operaciones de reforma interior para poder efectuar la apertura de un vial en una zona actualmente construida.

1.2. Unidades incorporadas como suelo urbano consolidado (SUC).

De las anteriores unidades se clasifican como suelo urbano consolidado las que se recogen en el siguiente cuadro, las cuales mantienen su denominación de unidad con el fin de poder verificar en el correspondiente PAU la ordenanza de aplicación correspondiente:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU 2014 | Uso |
|----------|-----------|-----------------------------------|---------------------------|----------|-------------|
| SUC | API.02-39 | Suelo urbano | 2.078.622 | 02 | Residencial |
| SUC | API.S | Suelo urbano | 499.715 | 02 | Residencial |
| SUC | API.08 | Suelo urbano | 87.808 | 03 | Industrial |
| SUC | APD.06 | Suelo urbano | 11.665 | 02 | Residencial |
| SUC | APD.07 | Suelo urbano | 25.200 | 02 | Residencial |
| UA.45 | APD.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.294 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.15 | Suelo urbano La Higuera | 10.249 | 02 | Residencial |



| | | | | | |
|--------|--------|------------------------------------|-----------|----|-------------|
| UA.01 | APR.01 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 31.743,64 | 03 | Industrial |
| UA.08 | APR.08 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 6.646,94 | 05 | Residencial |
| UA.09 | APR.09 | Desarrollado por PAU y urbanizado. | 44.720,58 | 03 | Industrial |
| UA.11 | APR.11 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 14.139,23 | 04 | Residencial |
| UA.13 | APR.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.035,17 | 05 | Residencial |
| UA.14 | APR.14 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 35.451,57 | 04 | Residencial |
| UA.21 | APR.21 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 21.599,50 | 04 | Residencial |
| UA.22 | APR.22 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 23.677,27 | 04 | Residencial |
| UA.23 | APR.23 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 15.719,64 | 04 | Residencial |
| UA.25 | APR.25 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 10.400,38 | 04 | Residencial |
| UA.26 | APR.26 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 12.088,20 | 04 | Residencial |
| UA.27 | APR.27 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 8.016,46 | 04 | Residencial |
| UA.28 | APR.28 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.604,00 | 04 | Residencial |
| UA.30 | APR.30 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 11.724,92 | 04 | Residencial |
| OPO.31 | APR.31 | Zona verde | 13.709 | 01 | Zona verde |
| UA.33 | APR.33 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 27.570 | 05 | Residencial |
| UA.34 | APR.34 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 33.364 | 04 | Residencial |
| SUC | SAU.05 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 99.174 | 05 | Residencial |
| SUC | SAU.06 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 33.800 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.13 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 5.294 | 05 | Residencial |
| SUC | APD.15 | Desarrollado por PAU y urbanizado | 10.249 | 05 | Residencial |

En estas unidades de actuación serán de aplicación las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo aprobados. En las zonas de ordenación urbanística (ZOUS) anteriores las determinaciones básicas son las que se señalan a continuación.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02 son los siguientes:

-Parcela mínima, 1.000 m², o la existente en caso de ser menor. Se permiten parcelas de 200 m² de superficie para vivienda protegida.

-Densidad máxima vivienda, 10 viv/ha.

-Ocupación máxima, 60%, o la existente en caso de ser menor.

-Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.

-Edificabilidad máxima para parcelas menores a 250 m², 0,40 m²/m².

-Edificabilidad máxima para parcelas entre 250 y 500 m², 100 m² más 0,30 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 250 m².

-Edificabilidad máxima para parcelas entre 500 y 1.000 m², 175 m² más 0,25 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 500 m².

-Edificabilidad máxima para parcelas mayores a 1.000 m², 300 m² más 0,20 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 1.000 m².

-Retranqueos fachada y linderos, 3 metros en edificaciones de nueva planta.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.03 son los siguientes:

-Parcela mínima 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.

-Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

-Altura máxima; 7,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.

-Uso industrial.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.04 son los siguientes:

-Parcela mínima, 200 m².

-Densidad máxima vivienda, 25 viv/ha.

-Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

-Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.

-Uso vivienda unifamiliar.

-Tipología adosada.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.05 son los siguientes:

-Parcela mínima Grado 1º. 500 m².

-Parcela mínima Grado 2º. 1.000 m².

-Parcela mínima Grado 3º. 350 m² en viviendas libres y 250 en viviendas de protección.

-Densidad máxima vivienda 15 viv/ha.

-Edificabilidad de 0,50 m²/m² sobre parcela neta, o la resultante del planeamiento de desarrollo.

-Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².

-Altura máxima; Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.



- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada o pareada.

1.2.1. Urbanizaciones exteriores:

Estas urbanizaciones se denominaban en el POM.2003 como API y API.S, y se consideraban en el mismo como suelo urbano consolidado, al estar todas ellas consolidadas desde las anteriores NNSS. Esta clasificación se mantiene en el presente POM, dentro de la ZOU.02:

| POM. 2015 | POM. 2003 | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso | |
|-----------------|-----------------|---------------------------|------------------|-------------|-------------|
| SUC | API. 03 | 14.732 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 04 | 101.487 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 05 | 34.190 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 06 | 79.537 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 07 | 50.945 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 08 | 87.808 | ZOU.03 | Industrial | |
| | API. 09 | 9.600 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 10 | 33.450 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 11 | 13.241 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 12 | 82.589 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 13 | 88.070 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 14 | 28.400 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 15 | 29.950 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 16 | 59.077 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 17 | 168.700 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 18 | 56.174 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 19 | 113.067 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 20 | 65.408 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 21 | 24.954 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 22 | 86.178 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 23 | 12.976 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 24 | 64.974 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 25 | 49.090 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 26 | 36.581 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 27 | 18.426 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 28 | 42.953 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 29 | 21.195 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 30 | 223.066 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 31 | 45.625 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 32 | 125.366 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 33 | 170.211 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 34 | 50.251 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 37 | 25.300 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 38 | 11.099 | ZOU.02 | Residencial | |
| | API. 39 | 13.260 | ZOU.02 | Residencial | |
| | Subtotal | | 2.166.430 | | |
| | SUC | API. S3 | 37.242 | ZOU.02 | Residencial |
| | | API. S4 | 30.500 | ZOU.02 | Residencial |
| | | API. S5 | 28.600 | ZOU.02 | Residencial |
| API. S6 | | 49.550 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S8 | | 102.015 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S9 | | 47.112 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S10 | | 26.105 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S11 | | 41.005 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S15 | | 21.242 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S18 | | 25.895 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S20 | | 18.129 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S22 | | 53.845 | ZOU.02 | Residencial | |
| API. S23 | | 18.475 | ZOU.02 | Residencial | |
| Subtotal | | 499.715 | | | |
| Total | | 2.666.145 | | | |



Al mismo tiempo existen las siguientes unidades que en el POM.2003, ya se consideraban como suelo urbano consolidado, y que tienen las siguientes determinaciones:

| ZOU.02 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | Ru m ² c | Uso | N.º vivs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|----------|-----------|
| APD.06 | 11.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.799,25 | 9.885,75 | 2.019,00 | RU | 9 | EA |
| APD.07 | 25.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.724,50 | 20.475,50 | 4.095,10 | RU | 22 | EA |
| APD.15 | 10.249 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.130,50 | 9.118,50 | 1.830,90 | RU | 8 | EA |
| Total | 47.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.654,25 | 39.479,75 | 7.945,00 | | 39 | |

1.2.2. Unidades de actuación residenciales desarrolladas:

En desarrollo del anterior POM.2003 existen bastantes unidades que se han desarrollado, encontrándose ejecutadas, con las obras de urbanización recepcionadas y, muchas de ellas, con construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. Estas unidades son las siguientes:

| ZOU.04 | POM 2003 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Uso | Nº vivs | Tipología |
|--------|----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|---------|-----------|
| UA.11 | APR.11 | 14.139,23 | | 0 | 0 | 1.414,54 | 1.197,69 | 56,00 | 3.579,67 | 7.891,33 | 5.988 | RU | 35 | EAA |
| UA.14 | APR.14 | 35.451,57 | 0 | 0 | 0 | 3.434,22 | 2.582,08 | 102,91 | 10.917,86 | 18.414,50 | 12.910 | RU | 85 | EAA |
| UA.21 | APR.21 | 21.599,50 | 0 | 0 | 0 | 2.724 | 1.824 | 50 | 5.280 | 11.718,50 | 8.640 | RU | 54 | EAA |
| UA.22 | APR.22 | 23.677,27 | 0 | 0 | 0 | 2.414 | 1.388 | 10 | 7.013,27 | 12.852 | 6.940 | RU | 47 | EAA |
| UA.23 | APR.23 | 15.719,64 | 0 | 0 | 0 | 1.861,14 | 1.470,19 | 25,00 | 4.457,17 | 10.806,14 | 5.403 | RU | 46 | EAA |
| UA.25 | APR.25 | 10.400,38 | 0 | 0 | 0 | 1.040,00 | 907 | 0 | 2.216 | 6.237,38 | 4.160 | RU | 25 | EAA |
| UA.26 | APR.26 | 12.088,20 | 0 | 0 | 0 | 1.240,00 | 996 | 29 | 2.941,00 | 6.882,20 | 4.835 | RU | 31 | EAA |
| UA.27 | APR.27 | 8.016,46 | 0 | 0 | 0 | 957,21 | 692,31 | 30,14 | 1.400,23 | 4.966,48 | 2.483 | RU | 20 | EAA |
| UA.28 | APR.28 | 5.604,00 | 0 | 0 | 0 | 560 | 448 | 0 | 1.401 | 3.195 | 1.597 | RU | 14 | EAA |
| UA.30 | APR.30 | 11.724,92 | 1.378,68 | 0 | 0 | 4.209,51 | 0 | 0 | 391,97 | 5.744,84 | 3.561 | RU | 29 | EAA |
| UA.34 | APR.34 | 33.364,00 | 0 | 0 | 0 | 3.389,52 | 2.726,41 | 187,97 | 7.626,50 | 19.474,40 | 14.725 | RU | 83 | EAA |
| Total | | 191.785,17 | 1.378,68 | 0 | 0 | 23.244,14 | 14.231,68 | 491,02 | 47.224,67 | 108.182,77 | 71.242 | | 469 | |

| ZOU.05 | | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Uso | Nº vivs | Tipología |
|--------|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----|---------|-----------|
| UA.45 | APD.13 | 5.294,00 | 0 | 0 | 0 | 1.062,14 | 0 | 0 | 427,82 | 3.804,04 | 1.902 | RU | 13 | EA |
| UA.08 | APR.08 | 6.646,94 | 0 | 0 | 0 | 677,14 | 468,44 | 0 | 942,41 | 4.558,95 | 2.279 | RU | 9 | EA |
| UA.13 | APR.13 | 5.035,17 | 0 | 0 | 0 | 522,52 | 280,00 | 25,84 | 676,22 | 3.530,59 | 1.765,95 | RU | 8 | EA |
| Total | | 16.976,11 | 0 | 0 | 0 | 2.261,8 | 748,44 | 25,84 | 2.046,45 | 11.893,58 | 6.041 | | 30 | |

1.2.3. Unidades de actuación industriales desarrolladas:

En desarrollo del anterior POM.2003 existen bastantes unidades que se han desarrollado, encontrándose ejecutadas, con las obras de urbanización recepcionadas y, muchas de ellas, con construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. Estas unidades son las siguientes:

| ZOU.03 | POM 2003 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | I m ² | Uso | Tipología |
|----------|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----|-----------|
| UA.01+09 | APR.01+09 | 76.464,224 | 0 | 0 | 0 | 7.708,60 | 3.825,09 | 100,33 | 12.079,70 | 52.750,50 | I | EA |
| Total | | 76.464,224 | 0 | 0 | 0 | 7.708,60 | 3.825,09 | 100,33 | 12.079,70 | 52.750,50 | I | |

1.2.4. Sectores de suelo urbanizable desarrollados:

En desarrollo del anterior POM.2003 existen los sectores SAU.05 y SAU.06, que se encuentran ejecutados y con diversas construcciones en la actualidad, por lo que se consideran como suelo urbano consolidado en el presente POM. El SAU.05 se desarrolló conjuntamente con la unidad APR.33. Las determinaciones de estos tres ámbitos son las siguientes:

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RU m ² c | Nº vivs | Tipología |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------|-----------|
| SAU.05 | 99.174,00 | 0 | 0 | 0 | 9.918,14 | 5.718,00 | 227,59 | 15.150,27 | 68.160,00 | 27.328,28 | 118 | EA |
| SAU.06 | 33.800,00 | 0 | 0 | 0 | 6.137,00 | 3.826,00 | 252,16 | 5.568,15 | 2.337,55 | 9.316,87 | 48 | EA |
| APR.33 | 27.750,00 | 0 | 0 | 0 | | | 52,00 | 5.120,00 | 18.091,00 | 7.649,12 | 35 | EA |
| Total | 160.724,00 | 0 | 0 | 0 | 16.055,14 | 9.544,00 | 304,16 | 25.838,42 | 88.588,55 | 44.294,27 | 201 | |



1.3. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (SUNC).

De las unidades de actuación indicadas se clasifican como suelo urbano no consolidado (SUNC) las que se recogen en el siguiente cuadro. La ordenanza de aplicación en muchas de ellas corresponde con la del planeamiento de desarrollo aprobado, o con la prevista en el presente POM al no estar desarrollada la misma:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso |
|----------|-----------|--|---------------------------|-----------|-------------|
| UA.02 | APR.02 | Sin desarrollar | 55.990 | 03 | Industrial |
| UA.05 | APD.08 | Sin desarrollar | 11.485 | 02 | Residencial |
| UA.06 | APD.09+10 | Sin desarrollar | 34.413 | 02 | Residencial |
| UA.10 | APR.10 | Sin desarrollar | 20.048 | 04 | Residencial |
| UA.12 | APR.12 | Sin desarrollar | 11.443 | 05 | Residencial |
| UA.16 | APR.16 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 19.613 | 04 | Residencial |
| UA.17 | APR.17 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 15.202 | 04 | Residencial |
| UA.18 | APR.18 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 28.863 | 04 | Residencial |
| UA.19 | APR.19 | Desarrollado por PAU y en ejecución. En construcción | 28.978,50 | 04 | Residencial |
| UA.20 | APR.20 | Desarrollado por PAU y en ejecución. En construcción | 15.168,54 | 04 | Residencial |
| UA.24 | APR.24 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 39.913 | 04 | Residencial |
| UA.29 | APR.29 | Sin desarrollar | 15.122 | 04 | Residencial |
| UA.32 | APR.32 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 22.228 | 05 | Residencial |
| UA.35 | APR.35 | Sin desarrollar | 3.573 | 05 | Residencial |
| UA.36 | APR.36 | Sin desarrollar | 11.228 | 05 | Residencial |
| UA.37 | APR.37 | Sin desarrollar | 5.569 | 09 | Terciario |
| UA.38 | APR.38 | Sin desarrollar | 7.055 | 04 | Residencial |
| UA.39 | APR.39 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 17.938 | 04 | Residencial |
| UA.40 | APR.40 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 24.006 | 04 | Residencial |
| UA.41 | APR.41 | Sin desarrollar | 18.159 | 04 | Residencial |
| UA.42 | APR.42 | Desarrollado por PAU. Sin urbanizar | 30.951 | 05 | Residencial |
| UA.46 | APD.14 | Sin desarrollar | 16.609 | 04 | Residencial |
| UA.47 | API.01 | Desarrollado por PAU. En ejecución | 247.145,46 | 08 | Dotacional |
| UA.49 | APD.01+02 | Sin desarrollar | 40.591,13 | 02 | Residencial |
| UA.50 | - | Unidad exterior existente | 29.789 | 02 | Residencial |
| UA.51 | APD.12 | Sin desarrollar | 4.715 | 05 | Residencial |
| UA.52 | SUC | Nueva unidad | 6.090 | 04 | Residencial |
| UA.48 | APD.04 | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 1.210 | 09 | Terciario |
| UA.53 | - | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 5.208 | 09 | Terciario |
| UA.54 | - | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 2.900 | 02 | Residencial |

El número de habitantes se ha calculado a razón de 2 habitantes por cada 100 m² residenciales, en las ZOU residenciales de las zonas centrales. Estos se han evaluado descontando las superficies comerciales que permiten las distintas ordenanzas de aplicación, así como las superficies destinadas a aparcamientos en aquellas zonas donde se prevea sobre rasante.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02, ZOU.03, ZOU.04 y ZOU.05 se han detallado anteriormente.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.08 son los siguientes:

- Parcela mínima, 500 m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso dotacional.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.09 son los siguientes:

- Parcela mínima, no se establece.
- Altura máxima, 3 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso terciario.

1.3.1. Unidades residenciales en desarrollo (SUNC):

Existen las siguientes unidades de actuación residenciales en desarrollo en la actualidad que se registrarán por las ordenanzas de los planes parciales aprobados, y se integran en varias ZOUS. Las determinaciones de las unidades en desarrollo en la ZOU.04 son las siguientes:



| ZOU.04 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | Uso | Denominación POM.2003 |
|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| UA.16 | 19.613 | 246,93 | 0 | 0 | 1.927,83 | 1.444,12 | 20,94 | 5.768,14 | 10.205,04 | RU | APR.16 |
| UA.17 | 15.202 | 0 | 0 | 0 | 1.524,27 | 1.173,62 | 20,00 | 4.226,19 | 6.944,08 | RU | APR.17 |
| UA.18 | 28.863 | 0 | 0 | 0 | 2.886,32 | 2.472,69 | 28,29 | 5.941,74 | 17.532,96 | RU | APR.18 |
| UA.19+20 | 44.147,04 | 1.376,68 | 0 | 0 | 4.336,96 | 3.481,66 | 86,68 | 10.806,65 | 24.058,41 | RU | APR.19+20 |
| UA.24+39* | 57.851 | 0 | 0 | 0 | 8.128,90 | 5.123,00 | 63,88 | 10.589,34 | 34.174,92 | RU | APR.24+39 |
| UA.40 | 24.006 | 0 | 0 | 0 | 2.404,84 | 1.731,50 | 323,31 | 7.180,89 | 12.365,46 | RU | APR.40 |
| Total | 189.682,04 | 1.623,61 | 0 | 0 | 21.209,12 | 15.426,59 | 543,10 | 44.512,95 | 105.280,87 | | |

| ZOU.04 | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU-RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | N.º vivs. | N.º habitantes |
|-----------|-----------|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|
| UA.16 | EA | 0,40 | 7.220 | 7.220 | 0 | 0 | 0 | 46 | 144 |
| UA.17 | EA | 0,40 | 5.865 | 5.865 | 0 | 0 | 0 | 38 | 117 |
| UA.18 | EA | 0,40 | 11.045 | 11.045 | 0 | 0 | 0 | 72 | 221 |
| UA.19+20 | EA | 0,40 | 17.408 | 17.408 | 0 | 0 | 0 | 107 | 348 |
| UA.24+39* | EA | 0,40 | 17.836 | 17.836 | 0 | 0 | 0 | 132 | 357 |
| UA.40 | EA | 0,40 | 8.650 | 8.650 | 0 | 0 | 0 | 59 | 173 |
| Total | | | 68.024 | 68.024 | 0 | 0 | 0 | 454 | 1.360 |

Las determinaciones de las unidades en desarrollo en la ZOU.05 son las siguientes:

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU | Uso | Denominación POM.2003 |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------|-------|-----------------------|
| UA.32* | 22.228 | 0 | 0 | 0 | 0 | 815,60 | 43,65 | 7.500,35 | 13.868,40 | RU | APR.32 |
| UA.42 | 30.951 | 0 | 0 | 0 | 3.095,41 | 2.056,21 | 24,54 | 5.227,56 | 18.657,29 | RU+TC | APR.42 |
| Total | 53.179 | 0 | 0 | 0 | 3.095,41 | 2.871,81 | 68,19 | 12.727,91 | 32.525,69 | | |

| ZOU.05 | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Dens. viv/ha | N.º vivs. | N.º habitantes |
|--------|-----------|---|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------|----------------|
| UA.32* | EA | 0,35 | 7.779 | 7.779 | 0 | 0 | 0 | 14,84 | 33 | 155 |
| UA.42 | EA | 0,35 | 10.280 | 9.252 | 0 | 1.028 | 0 | 14,88 | 46 | 185 |
| Total | | | 18.059 | 17.031 | 0 | 1.028 | 0 | | 79 | 340 |

*Se indica que las unidades 24, 32 y 39 se encuentran aprobadas en un mismo programa de actuación urbanizadora, y que las zonas verdes de la UA.32 se encuentran ubicadas en la UA.24+39.

1.3.2. Unidades industriales en desarrollo (SUNC):

No existe ninguna unidad de actuación industrial en desarrollo en la actualidad.

1.3.3. Unidades dotacionales en desarrollo (SUNC):

Existe una única unidad de actuación con uso dotacional, en la ZOU.08, que está en desarrollo en la actualidad y que se registrará por las ordenanzas del plan parcial aprobado. Las determinaciones de la misma, estando son las siguientes:

| ZOU.08 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación POM.2003 |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| UA.47 | 247.145,46 | 15.284,00 | 0 | 0 | 31.112,88 | 158.433,50 | 217,97 | 42.096,31 | D | AP1.01 |
| Total | 247.145,46 | 15.284,80 | 0 | 0 | 31.112,88 | 158.433,50 | 217,97 | 42.096,31 | | |

1.3.4. Unidades industriales propuestas (SUNC):

El POM propone una unidad con uso industrial (APR-02 del anterior POM.2003), y corresponde con una actividad existente sita en la carretera de Casarrubios, y se integra en la ZOU.03:

| ZOU.03 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| UA.02 | 55.990 | 55.990 | 1.650 | 0 | 54.340 | 0,50 | 27.170 | 5.434 | 2.717 |
| Total | 55.990 | 55.990 | 1.650 | 0 | 54.340 | | 27.170 | 5.434 | 2.717 |

| UA | VP m ² c | R m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | N.º viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|-------|---------------------|--------------------|--------------------|-------|--------|----------|----------|----|-----|-------|-----|
| UA.02 | 0 | 0 | 27.170 | 19019 | 0,3396 | 0 | 0 | 68 | 2 | 66 | I |
| Total | 0 | 0 | 27.170 | 19019 | 0,3396 | 0 | 0 | 68 | 2 | 66 | |

1.3.5. Unidades terciarias propuestas (SUNC):

El POM propone una siguiente unidad terciaria que proviene del anterior POM, como APR-37. Estas unidades se integran en la ZOU.09 y cuentan con las siguientes determinaciones:



| ZOU.09 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| UA.37 | 5.569 | 5.569 | 0 | 0 | 5.569 | 0,50 | 2.785 | 557 | 278 |
| Total | 5.569 | 5.569 | 0 | 0 | 5.569 | 0,50 | 2.785 | 557 | 278 |

| ZOU.09 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|-------|--------|----------|---------|---|-----|-------|-----|
| UA.37 | 0 | 0 | 2.785 | 2.924 | 0,5250 | 0 | 0 | 7 | 1 | 6 | T |
| Total | 0 | 0 | 2.785 | 2.924 | 0,5250 | 0 | 0 | 7 | 1 | 6 | T |

1.3.6. Unidades residenciales propuestas (SUNC):

Las unidades residenciales que se proponen en el POM se describen a continuación en cada una de las ZOUS de aplicación. Las determinaciones de las unidades de la ZOU.02 son:

| ZOU.02 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | RU m ² | DC m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.05 | 11.485,00 | 11.485,00 | 0 | 0 | 11.485,00 | 0,20 | 2.297 | 1.149 | 459 | 8.377 | 1.500 |
| UA.06 | 34.413,00 | 34.413,00 | 0 | 0 | 34.413,00 | 0,20 | 6.883 | 3.441 | 1.377 | 25.765 | 3.830 |
| UA.49 | 40.591,13 | 40.591,13 | 0 | 0 | 40.591,13 | 0,20 | 8.118 | 4.100 | 2.030 | 30.550 | 4.271,13 |
| UA.50 | 29.789,00 | 29.789,00 | 0 | 0 | 29.789,00 | 0,18 | 5.362 | 4.051 | 0 | 21.092 | 4.646 |
| Total | 116.278,13 | 116.278,13 | | | 116.278,13 | | 22.660 | 12.741 | 3.866 | 85.784 | 14.247,13 |

| ZOU.02 | VP m ² c | RU m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº habitantes |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|---------------|
| UA.05 | 689 | 1.608 | 0 | 2.377 | 0,2070 | 10 | 11 | 11 | 1 | 10 | R | 46 |
| UA.06 | 2.065 | 4.818 | 0 | 7.123 | 0,2070 | 10 | 32 | 34 | 1 | 33 | R | 138 |
| UA.49 | 2.436 | 5.682 | 0 | 8.402 | 0,2070 | 10 | 40 | 41 | 2 | 39 | R | 162 |
| UA.50 | 0 | 5.362 | 0 | 5.630 | 0,1890 | 7 | 18 | 26 | 1 | 25 | R | 107 |
| Total | 5.190 | 17.470 | 0 | 23.532 | 0,2023 | | 101 | 112 | 5 | 107 | | 453 |

La unidad UA.49 corresponde con la agrupación de las unidades APD.01+02+03. La unidad UA.50 corresponde con una urbanización preexistente, denominada La Paloma, situada al norte del municipio, y en colindancia con el de Carranque. Esta unidad cuenta con un vial central y con las parcelas construidas en la actualidad. En el POM se propone la regularización de la misma.

Las determinaciones de las unidades de la ZOU.04 son las siguientes:

| ZOU.04 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | DC m ² | RU m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.10 | 20.048 | 20.048 | 0 | 0 | 20.048 | 0,40 | 8.019 | 2.005 | 1.659 | 4.582 | 11.802 |
| UA.29 | 15.122 | 15.122 | 0 | 0 | 15.122 | 0,40 | 6.049 | 0 | 2.722 | 5.834 | 8.078 |
| UA.38 | 7.055 | 7.055 | 0 | 0 | 7.055 | 0,40 | 2.822 | 1.270 | 0 | 2.109 | 3.676 |
| UA.41 | 18.159 | 18.159 | 0 | 0 | 18.159 | 0,40 | 7.264 | 0 | 3.269 | 5.729 | 9.161 |
| UA.46 | 16.609 | 16.609 | 0 | 0 | 16.609 | 0,40 | 6.644 | 1.661 | 1.329 | 3.956 | 9.653 |
| UA.52 | 6.090 | 6.090 | 0 | 0 | 6.090 | 0,40 | 2.436 | 1.096 | 0 | 1.821 | 3.173 |
| Total | 83.083 | 83.083 | 0 | 0 | 83.083 | | 33.234 | 6.032 | 8.979 | 24.031 | 45.543 |

| ZOU.04 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº habitantes |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|---------------|
| UA.10 | 2.406 | 5.613 | 0 | 8.300 | 0,4140 | 25 | 50 | 40 | 1 | 39 | RU | 160 |
| UA.29 | 1.815 | 4.234 | 0 | 6.261 | 0,4140 | 25 | 37 | 30 | 1 | 29 | RU | 121 |
| UA.38 | 847 | 1.975 | 0 | 2.921 | 0,4140 | 25 | 17 | 14 | 1 | 13 | RU | 56 |
| UA.41 | 2.179 | 5.085 | 0 | 7.518 | 0,4140 | 25 | 45 | 36 | 1 | 35 | RU | 145 |
| UA.46 | 1.993 | 4.651 | 0 | 6.876 | 0,4140 | 25 | 41 | 33 | 1 | 32 | RU | 133 |
| UA.52 | 731 | 1.705 | 0 | 2.521 | 0,4140 | 25 | 15 | 12 | 1 | 11 | RU | 49 |
| Total | 9.971 | 23.263 | 0 | 34.397 | 0,4140 | | 205 | 165 | 87 | 159 | | 664 |

Las determinaciones de las unidades de la ZOU.05 son las siguientes:

| ZOU.05 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edificab m ² /m ² | Superficie const. m ² | DV m ² | DE m ² | DC m ² | RU m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| UA.12 | 11.443 | 11.443 | 0 | 0 | 11.443 | 0,35 | 4.005 | 1.144 | 801 | 3.098 | 6.300 |
| UA.35 | 3.573 | 3.573 | 0 | 0 | 3.573 | 0,35 | 1.251 | 0 | 607 | 1.316 | 1.650 |
| UA.36 | 11.228 | 11.228 | 0 | 0 | 11.228 | 0,35 | 3.930 | 1.909 | 0 | 3.169 | 6.150 |
| UA.51 | 4.715 | 4.715 | 0 | 0 | 4.715 | 0,35 | 1.650 | 802 | 0 | 1.837 | 5.750 |
| Total | 30.959 | 30.959 | 0 | 0 | 30.959 | | 10.836 | 3.855 | 1.408 | 9.420 | 19.850 |



| ZOU.05 | VP m ² c | RP m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | N.º habitantes |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|----|-----|-------|-----|----------------|
| UA.12 | 1.202 | 2.804 | 0 | 4.145 | 0,3623 | 15 | 17 | 20 | 1 | 19 | R | 80 |
| UA.35 | 375 | 875 | 0 | 1.294 | 0,3621 | 15 | 5 | 6 | 1 | 5 | R | 25 |
| UA.36 | 1.179 | 2.751 | 0 | 4.067 | 0,3623 | 15 | 17 | 20 | 1 | 19 | R | 79 |
| UA.51 | 495 | 1.155 | 0 | 1.708 | 0,3622 | 15 | 7 | 8 | 1 | 7 | R | 33 |
| Total | 3.251 | 7.585 | 0 | 11.214 | 0,3622 | | 46 | 54 | 4 | 50 | | 217 |

En los cuadros anteriores se detallan las cesiones que se han destinado al uso pormenorizado que establece el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 RPLOTAU.

1.3.7. Ámbitos remitidos a reforma interior con uso terciario (SUNC):

El POM propone dos ámbitos de uso terciario para remitir a una operación de reforma interior, y que se integran en la ZOU.09 y que son:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso |
|----------|----------|-------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| UA.48 | APD.04 | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 1.210 | 09 | Terciario |
| UA.53 | - | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 5.208 | 09 | Terciario |

Estas dos zonas cuentan con todos los servicios urbanísticos y se encuentran construidas en la actualidad con sendas naves para almacenaje y cerrajería. En el POM se ha remitido estas parcelas a una operación de reforma interior por incremento de aprovechamiento, con el fin de poder ubicar un uso terciario, ya se encuentran en una zona evidentemente residencial, y permitirán reequipar esta zona. En estas unidades se deberían desarrollar por actuaciones edificatorias. Las determinaciones de ambas zonas son las siguientes:

| POM 2015 | Superficie m ² | Superf. actual construida m ² c | Superf. máxima prevista m ² c | DV m ² |
|----------|---------------------------|--|--|-------------------|
| UA.48 | 1.210 | 450 | 605 | 125 |
| UA.53 | 5.208 | 707 | 2.604 | 850 |
| Total | 6.418 | 1.157 | 3.209 | 975 |

El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales en función de las superficies construidas finales que establezca en el mismo. Estas cesiones deberán calcularse en función del incremento de aprovechamiento que se produzca y se deberán destinar a zonas verdes. En la tabla anterior se ha consignado la cesión aproximada que se ha calculado, en función del citado incremento.

1.3.8. Ámbitos remitidos a reforma interior con uso residencial (SUNC):

El POM propone un ámbito de uso residencial para remitir a una operación de reforma interior, y que se integran en la ZOU.02 y que es:

| POM 2015 | POM 2003 | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU. 2014 | Uso |
|----------|----------|-------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------|
| UA.54 | - | Nueva unidad a desarrollar por PERI | 2.900 | 02 | Residencial |

Esta unidad cuenta con todos los servicios urbanísticos y se encuentra construida parcialmente en la actualidad. En el POM se ha remitido esta zona a una operación de reforma interior para poder materializar la apertura del vial previsto en ella, que permita dar continuidad a la unidad UA.23, de donde provenía este ámbito. Esta unidad se debe desarrollar por actuaciones edificatorias tras la apertura del vial citado, pudiéndose construir otras dos viviendas más.

Se prevé una superficie de cesión para el vial de 900 m². El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales de comunicaciones necesarias para la obtención de dicho vial.

1.4. Coeficientes de uso de las unidades de actuación (OE).

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación se establecen los siguientes coeficientes de uso:

| Uso | Coefficiente |
|---------------------------|--------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00 |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar | 1,05 |
| Terciario Oficinas | 1,05 |
| Terciario Comercial | 1,05 |
| Terciario Hotelero | 1,05 |
| Terciario Recreativo | 1,05 |
| Industrial | 0,70 |
| Dotacional Privado | 0,50 |
| Dotacional Público | 0,00 |



2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

1.5. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE).

1. En todas las unidades de actuación del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en las unidades de actuación, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente.

2. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el ámbito.

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V del TRLOTAU relativo a la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a Programas de Actuación Urbanizadora.

5. Las unidades de actuación se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente.

7. El viario principal que se encuentra reseñado, en las unidades centrales, en los planos de ordenación detallada del POM se considera obligatorio en lo que se refiere al trazado y anchura, de acuerdo con los anchos previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

8. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en las que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

9. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

10. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.

11. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

12. Los viales a desarrollar en las presentes unidades de actuación deberán cumplir con la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier



actuación deberá justificar el cumplimiento de esta legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

13. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

14. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

15. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

16. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

17. Las unidades de actuación situadas en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003: 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

18. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSRLTAU, para el desarrollo de unidades de actuación que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.

21. De acuerdo con la carta arqueológica las unidades UA.16, UA.38 y UA.40 están afectadas por un área de prevención arqueológica, aspecto que se deberá tener en cuenta para el desarrollo de las citadas unidades.

22. En el momento de efectuar el desarrollo de las unidades de actuación, se podrá justificar la adecuación de la Disposición Transitoria quinta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61, sobre la aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

1.6. Justificación del cumplimiento del artículo 68 TRLOTAU.

En el presente POM se ha cumplido con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, en relación con las cesiones del aprovechamiento lucrativo correspondiente. En este sentido se dan las siguientes circunstancias:

Cada unidad corresponde con un área de reparto por lo que no existen diferencias de aprovechamiento lucrativo entre el aprovechamiento tipo de la unidad y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

En cada una de las fichas se ha reseñado el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra la unidad fijado, reseñándose la cifra final resultante.

Las medias aritméticas de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso mayoritario se han reflejado en un apartado anterior de este anexo.

Dado que las diferencias entre los aprovechamientos tipo de las unidades y la media aritmética correspondiente a cada uso son muy reducidas no se considera oportuno para la gestión de las mismas, diferir el porcentaje de cesión en ellas. Por este motivo se propone el 10% de cesión en todas ellas.

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



1.7. Fichas.

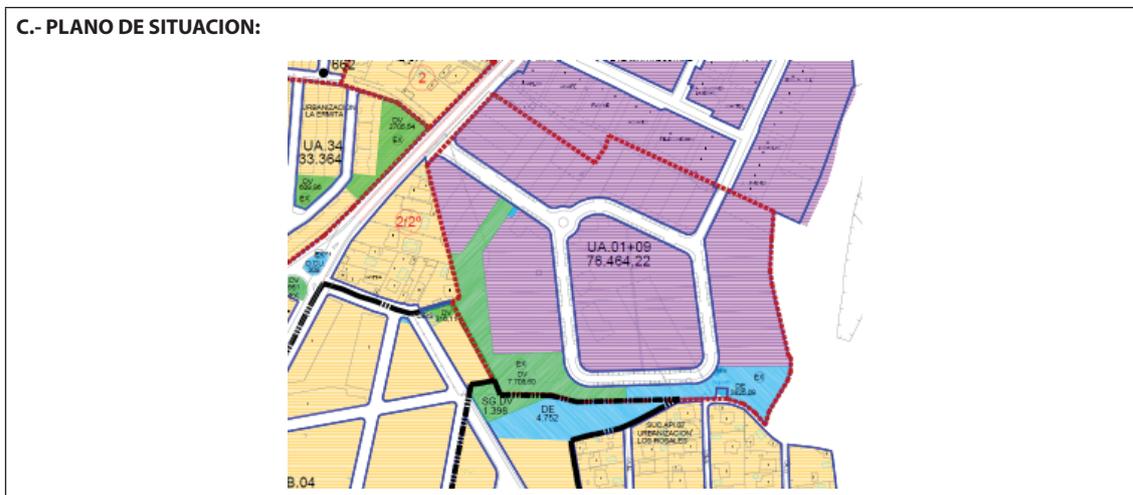
En las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada uno de los sectores. En las mismas se han reseñado las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la superficie edificable máxima establecida para cada unidad. En el caso de que en el desarrollo del PAU estas varíen, deberá ser en el propio documento de planeamiento de desarrollo, sin que esta variación numérica pueda considerarse modificación de zonas verdes, salvo que afecte a la ubicación o el diseño de la propia zona verde, el que las determine exactamente.

Se hacen las siguientes observaciones a las siguientes fichas:

Las unidades UA.03, UA.04, UA.07, UA.43, UA.44, no existen tras haber sido anuladas en la tramitación del POM.

La unidad UA.15, que correspondía con el ámbito APR.15 del anterior POM, se encuentra incluida dentro del SUB.08, al haberse aprobado el planeamiento de desarrollo conjuntamente.

| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.01 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|--|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada conjuntamente con la UA.09 como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.01 y APR.09 del anterior POM, con un uso industrial | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 76.464,22 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 76.464,22 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Industrial |
| D.7.- Número de viviendas | No tiene |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 52.750,50 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.708,60 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.825,09 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 100,43 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 12.079,70 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 52.750,50 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | I. ZOU.03 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.02 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la unidad APR.02 del anterior POM, ubicada en la carretera en dirección a Casarrubios, y que cuenta con una actividad industrial en la actualidad.

| | | |
|---|---|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 55.990,11 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 1.650 m ² | |
| | interiores | exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 1.650 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 54.340,11 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Industrial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 0 | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 27.144 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.02 | 0,3396 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | No tiene viviendas | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras. En la actualidad existen 9.939 m² construidos, por lo que las cesiones se deberán efectuar en función de los incrementos que se produzcan. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Industria productiva 0,70; Industria de almacenaje 0,70; Terciario 1,05. | |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|---|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 5.434 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.717 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 68 plazas PMR=2 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | A determinar en el PAU m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | I ZOU.03 |

E.4.- Observaciones:

- Su desarrollo está condicionado a la redacción del correspondiente PERI, que establecerá la ordenación detallada.
- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.
- Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación.



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.05 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

C.- PLANO DE SITUACION:

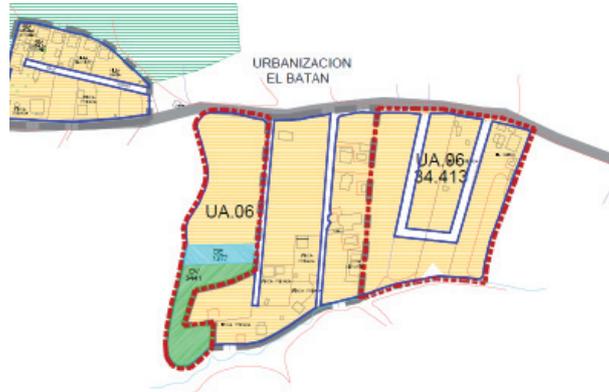


| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad del anterior POM, ubicada en una de las zonas de la urbanización exterior El Batán, que requiere su desarrollo para completar la zona. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 11.485 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² | |
| | | interiores | Exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 11.485 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | 0,20 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | 46 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 2.297 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.UA.05 | 0,2070 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | 10% | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | 30% | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | |

| | | | |
|--|-------------------------------|------------------------|--|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 1.149 m ² | |
| | E.1.2. Equipamientos | 459 m m ² 2 | |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 11 plazas. PMR= 1. | |
| | E.1.4. Red viaria | 1.500 m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | 8.377 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | RU ZOU.02 | |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Su desarrollo está condicionado a la redacción del correspondiente PERI, que establecerá la ordenación detallada. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a viviendas sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación. | | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.06 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

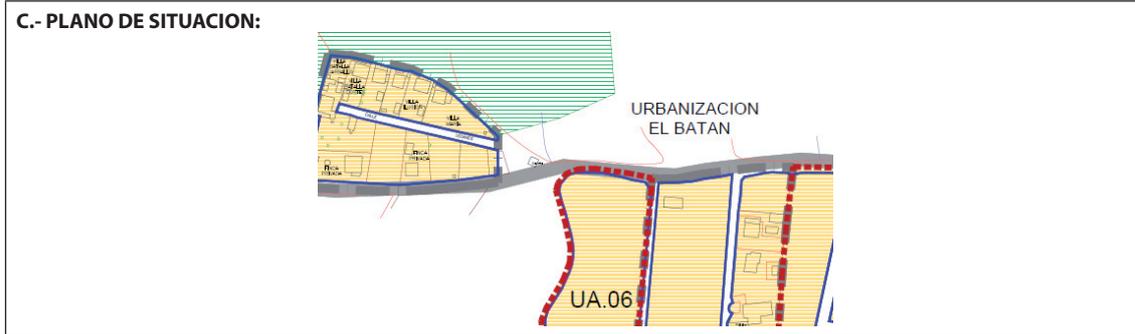
C.- PLANO DE SITUACION:

| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
|--|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | | |
| Corresponde con unidad del anterior POM, ubicada en una de las zonas de la urbanización exterior El Batán, que requiere su desarrollo para completar la zona. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 34.413 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² | |
| | | interiores | Exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 34.413 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | 0,20 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | 138 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 6.882 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.UA.06 | 0,2070 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | 10% | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | 30% | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. • Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | |

| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 3.441 m ² | |
| | E.1.2. Equipamientos | 1.377 m ² | |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 34 plazas. PMR=1 | |
| | E.1.4. Red viaria | 3.830 m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | 25.765 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | RU ZOU.02 | |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Su desarrollo está condicionado a la redacción del correspondiente PERI, que establecerá la ordenación detallada. • El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. • El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. • Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación. | | | |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.08 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|---|-------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.08 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 6.646,94 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 6.646,94 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 9 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.279 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 677,14 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 468,44 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 942,41 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 4.558,95 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



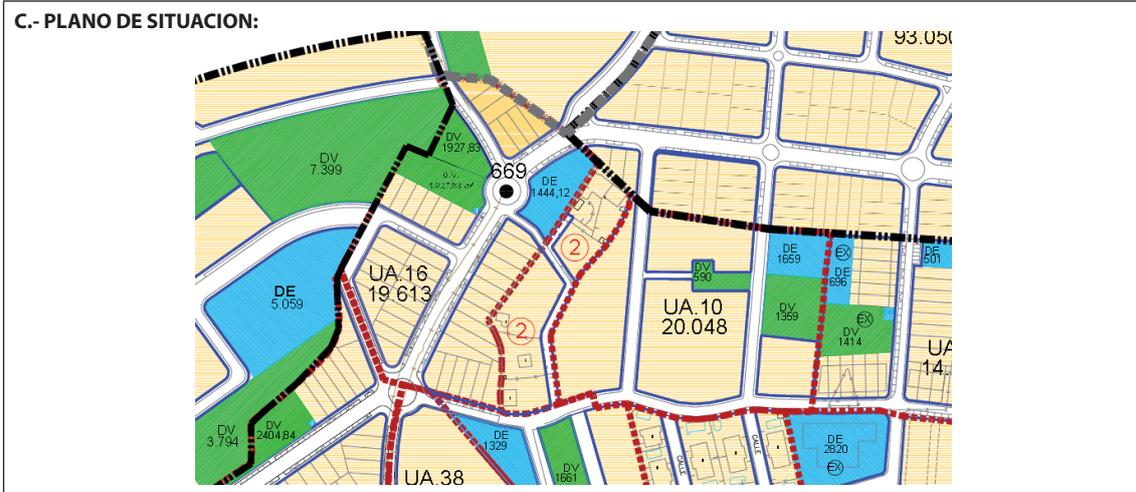
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.09 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

C.- PLANO DE SITUACION:

| | | |
|--|-------------------------|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada conjuntamente con la UA.09 como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.01 y APR.09 del anterior POM, con un uso industrial | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 76.464,22 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 76.464,22 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | | Industrial |
| D.7.- Número de viviendas | | No tiene |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 52.750,50 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 7.708,60 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | 3.825,09 m ² |
| | E.1.3. Infraestructuras | 100,43 m ² |
| | E.1.4. Red viaria | 12.079,70 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | 52.750,50 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | I. ZOU.03 |
| E.4.- Tipología | | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.10 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

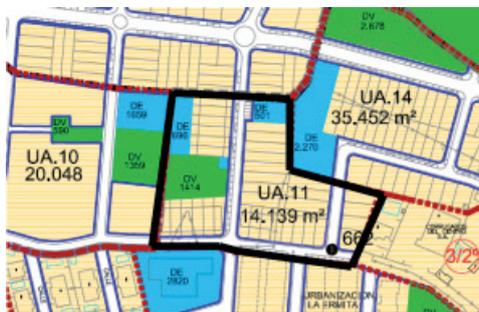


| | | | |
|---|--|--------------------------------------|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.10 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda adosada. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 20.048 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² | |
| | | interiores | Exteriores |
| D.8.1. | Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. | Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. | Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. | Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 20.048 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | 0,40 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | 160 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 8.019 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.UA.10 | 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | |

| | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 2.005 m ² | |
| | E.1.2. Equipamientos | 1.659 m ² | |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 40 plazas. PMR=1 | |
| | E.1.4. Red viaria | 4.582 m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | 11.802 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | RU ZOU.04 | |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | | | |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.11 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.11 del anterior POM, con un uso residencial

| | |
|--|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 14.139,23 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 14.139,23 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | No tiene |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 5.988 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|---|-------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.414,54 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.197,69 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 56,00 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 3.579,67 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 7.891,33 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.12 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con unidad APR.12 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda aislada y adosada.

| | | |
|---|--|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 11.443 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 11.443 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,35 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 80 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 4.005 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.41 | 0,3623 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Deberá contar con informe del municipio colindante. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|---|
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.144 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 801 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 20 plazas. PMR=1 |
| E.1.4. Red viaria | 2.889 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 6.609 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.05 |
| E.4.- Observaciones: | <ul style="list-style-type: none"> El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.13 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|---|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.13 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 5.035,17 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.035,17 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 8 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 1.765,95 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 522,52 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 280,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 676,22 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 3.530,59 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



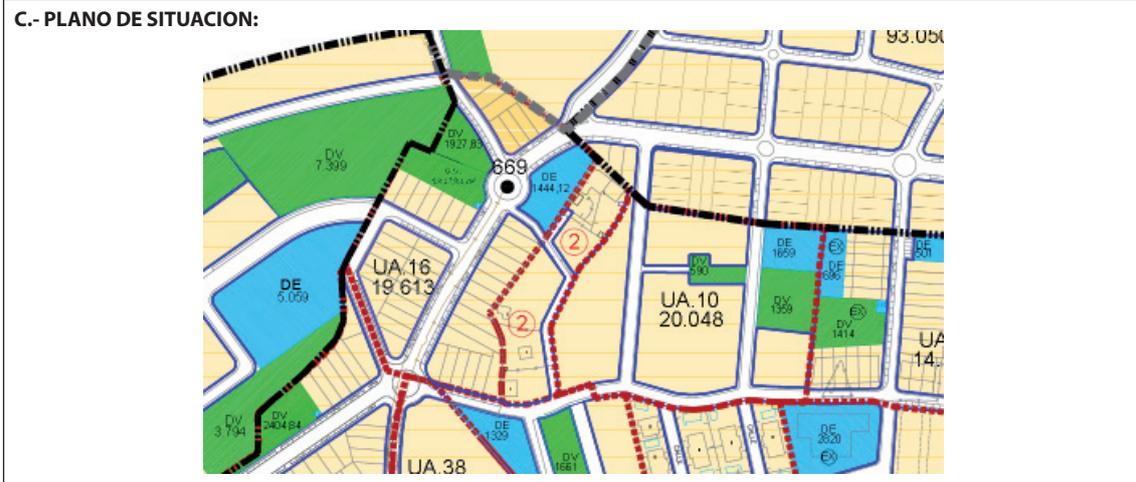
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.14 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

| | |
|--------------------------------|--|
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
|--------------------------------|--|

| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.14 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 35.451,57 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 35.451,57 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 85 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 12.910 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 3.434,22 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.582,08 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 102,91 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 10.917,86 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 18.414,50 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



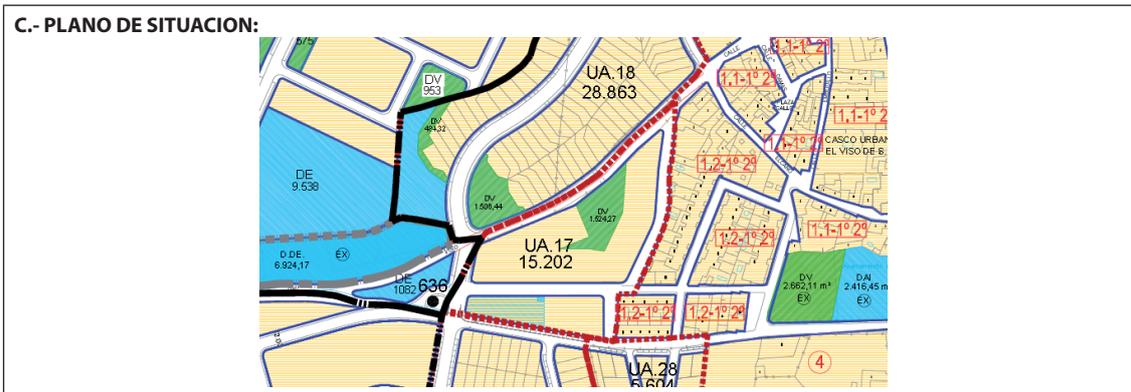
| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.16 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.16 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. Se encuentra afectada por un área de prevención arqueológica reseñada en la Carta Arqueológica. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 19.613,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 246,93 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 19.366,07 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 46 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 7.220 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.927,83 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.444,12 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 20,94 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 5.768,14 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 10.205,04 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



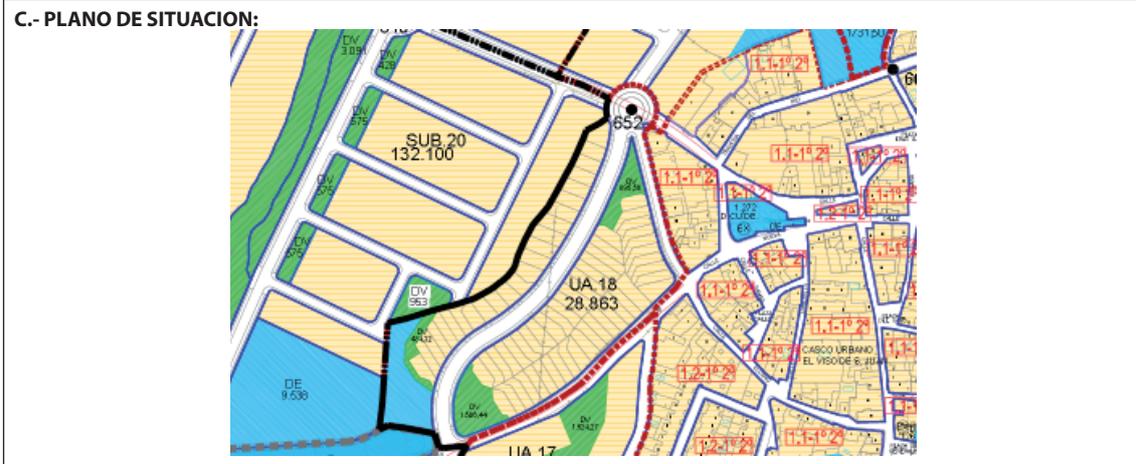
| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.17 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



| | |
|--|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.17 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 15.202,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 15.202,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 38 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 5.865,00 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.524,27 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.173,62 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 20,00 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 4.226,19 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 6.944,08 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.18 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con unidad APR.18 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se regirá por el planeamiento de desarrollo vigente.

| | |
|--|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 28.863,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 28.863,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 72 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 11.045 m ² c |

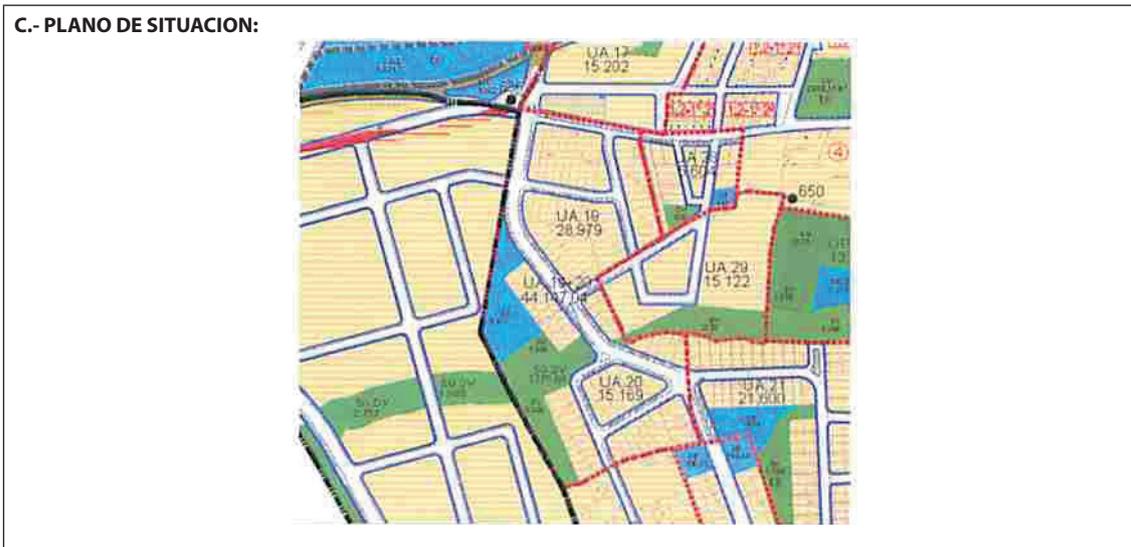
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 2.886,32 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.472,69 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 28,29 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 5.941,74 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 17.532,96 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



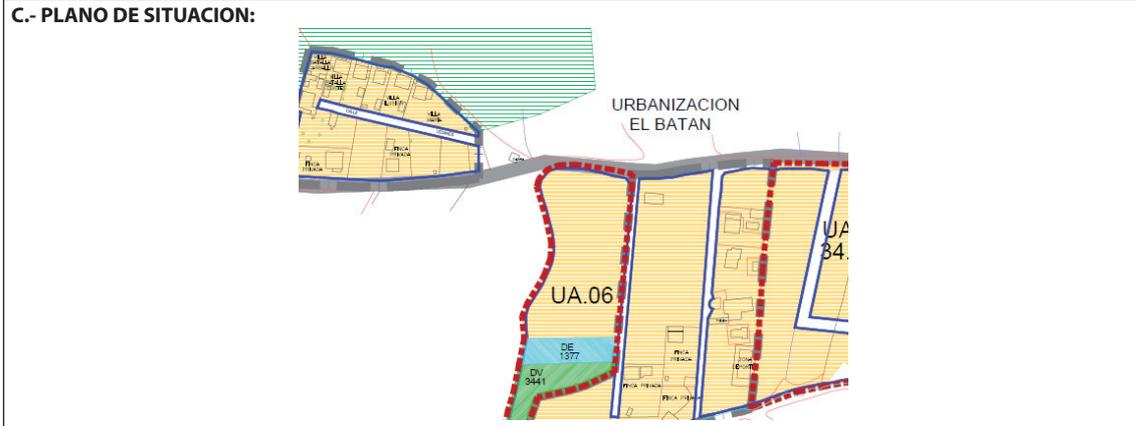
| | |
|---|-----------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.19+20 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidades incorporadas |



| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con las unidades APR.19 y APR.20 del anterior POM, que se han desarrollado conjuntamente, para un uso de vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. Las obras de urbanización se encuentran muy avanzadas. Se deberá completar la ejecución de las obras de urbanización. Hasta dicho momento no se podrá conceder ninguna licencia de primera ocupación de las construcciones existentes. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 44.147,04 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: SG.DV | 1.376,88 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 42.770,36 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 107 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 17.408 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.336,96 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.481,66 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 86,68 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 10.806,65 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 24.058,41 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.21 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.21 del anterior POM, con un uso residencial.

| | |
|--|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 21.599,50 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 21.599,50 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 54 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 8.640 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 2.724 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.824 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 50 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 5.280 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 11.718,50 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.22 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

| |
|--------------------------------|
| C.- PLANO DE SITUACION: |
|--------------------------------|

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|--------------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | |
| Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.22 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 23.677,27 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 23.677,27 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 47 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 6.940 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 2.414 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.388 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 10 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 7.013,27 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 12.852,00 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.23 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.22 del anterior POM, con un uso residencial.

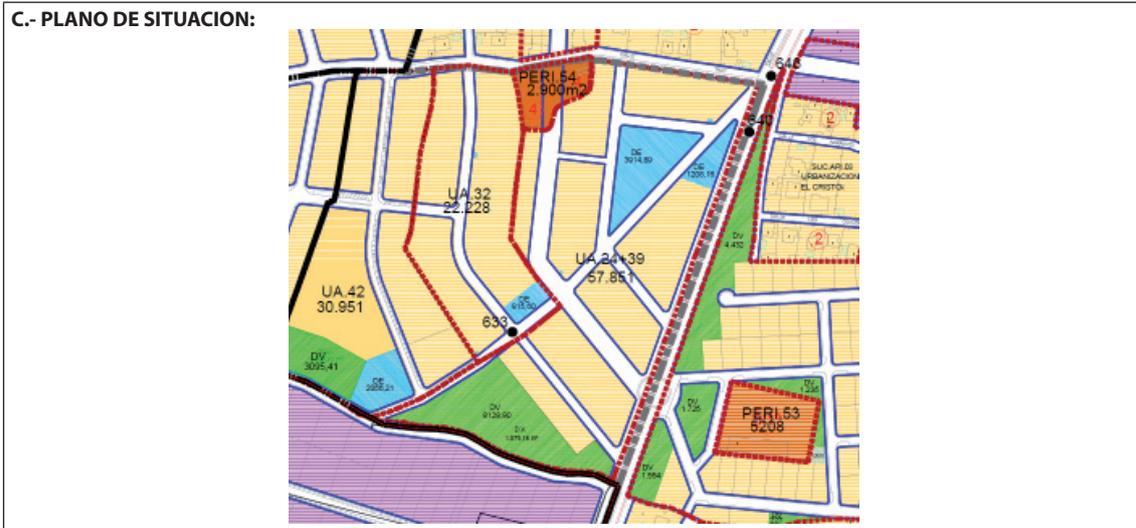
| | |
|--|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 15.719,64 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 15.719,64 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 46 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 6.940 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.816,14 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.470,19 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 25 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 4.457,17 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 10.806,14 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.24+39 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



| | |
|--|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con las unidades APR.24 y APR.39 del anterior POM, que se desarrollaron conjuntamente para un uso residencial. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado (desarrollado en unión de la unidad UA.32), por lo que se registrará por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 57.851,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 57.851,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 132 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 17.836 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 8.128,90 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 5.123,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 63,88 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 10.589,34 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 34.174,92 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |
| E.5.- Observaciones. Cualquier modificación de esta unidad se deberá realizar conjuntamente con la UA.32 | |



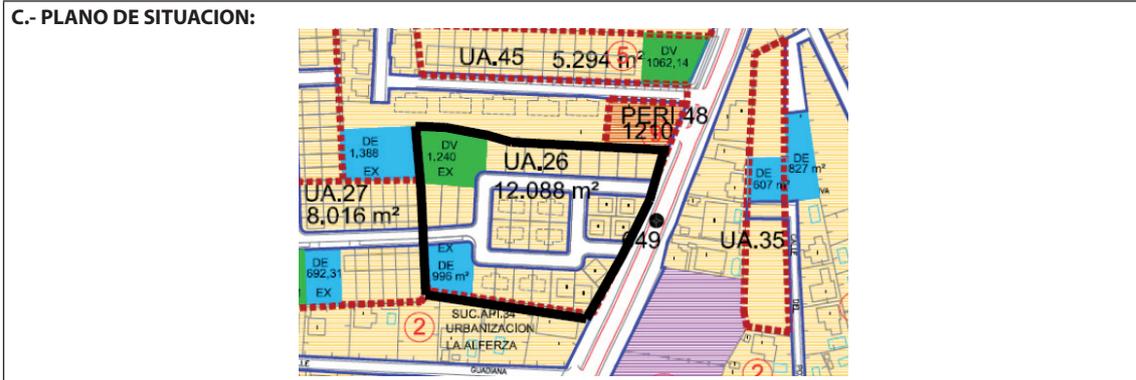
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.25 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.25 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 10.400,38 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 10.400,38 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 25 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 4.160 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.040 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 907 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 2.216,00 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 6.237,38 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



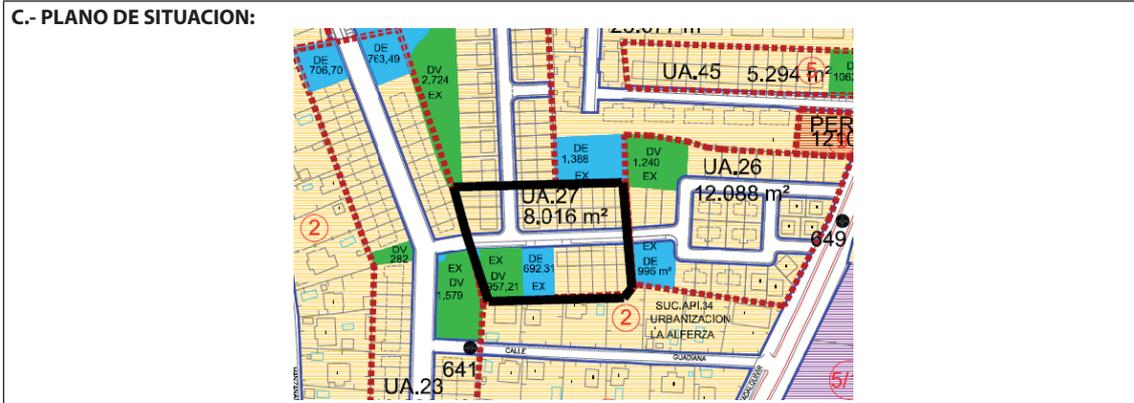
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.26 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.26 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 12.088,20 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 12.088,20 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 31 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 4.835 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.240 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 996 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 2.941,00 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 6.862,20 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.27 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.27 del anterior POM, con un uso residencial.

| | |
|--|-------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 8.016,46 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 8.016,46 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 20 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.483 m ² c |

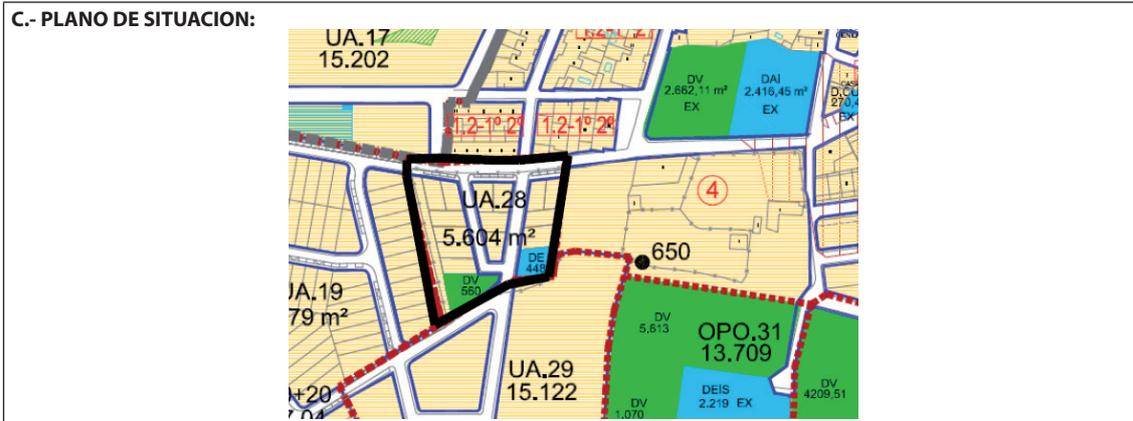
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|-------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 957,21 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 692,31 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 30,14 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 1.400,23 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 4.966,48 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.28 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.28 del anterior POM, con un uso residencial.

| | |
|--|-------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 5.604,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.604,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 14 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 1.597 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 560,00 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 448,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 1.401,00 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 3.195,00 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU. ZOU.04

E.4.- Tipología EA



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.29 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

| | |
|--------------------------------|--|
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
|--------------------------------|--|

| | | | |
|---|---|------------------|-------------------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.29 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda adosada. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | | 15.122 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | | 0 m ² |
| | | | interiores Exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | | 15.122 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | | | Residencial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | | 0,40 m ² /m ² |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | | 121 habitantes |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | | 6.048 m ² c |
| | D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.29 | 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | | 10 % |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | |

| | | | |
|--|-------------------------------|--|----------------------|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | | 0 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | | 2.722 m ² |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | | 30 plazas. PMR=1 |
| | E.1.4. Red viaria | | 5.834 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | | 8.078 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | | RU ZOU.04 |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> La superficie de cesión dotacional de equipamiento se ha agrupado con la dotacional de zonas verdes. Las superficies de cesiones dotacionales de equipamiento se han agrupado en las zonas verdes. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | | | |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.30 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

| |
|--------------------------------|
| C.- PLANO DE SITUACION: |
|--------------------------------|

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

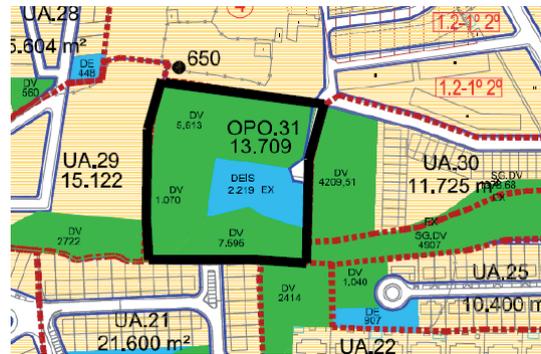
| | |
|---|--------------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | |
| Esta unidad está incorporada en el presente POM como suelo urbano consolidado al estar desarrollado según el Plan aprobado, como APR.30 del anterior POM, con un uso residencial. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 11.724,92 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: SG.DV | 1.378,68 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.604,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 29 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 3.561 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | |
|---|-------------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.209,51 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 391,97 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 5.744,84 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|------------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | OPO.31 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Obra Pública Ordinaria |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Esta unidad corresponde con la APR.31 del anterior POM, y se incorpora en el actual POM dentro de la ZOU.01, como zona verde local a obtener por el incremento de los aprovechamientos de esta ZOU.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)13.709 m²**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 13.709 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.219 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 0 |
| E.1.4. Red viaria | 0 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo0 m²**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

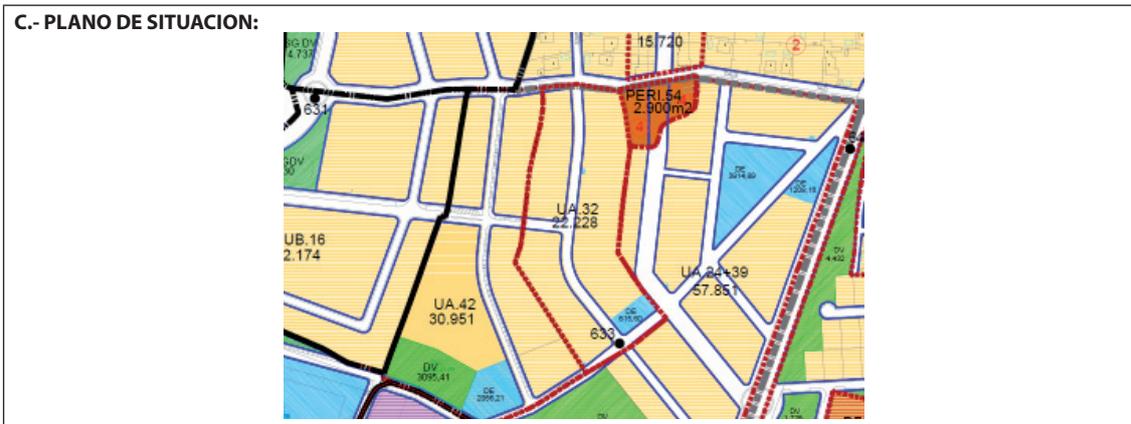
DV Zona verde

E.4.- Observaciones:

- El suelo correspondiente con las zonas verdes se obtendrá por transferencias de aprovechamiento a cargo del incremento de cada parcela de la ZOU.01, a razón de 38 m² por cada 100 m² construidos de incremento.
- Las superficies de cesiones dotacionales de equipamiento corresponden con el cementerio actual.
- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.32 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con la unidad APR.32 del anterior POM, que se desarrolló para un uso de vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado (desarrollado en unión de las unidades UA.24 y 39), por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente.

| | |
|--|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 22.228,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 22.228,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 33 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 7.779 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 0 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 815,60 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 43,65 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 7.500,35 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 13.868,40 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |

E.5.- Observaciones.
La cesión de zonas verdes está ubicada en la UA.24+39.
Cualquier modificación de esta unidad se deberá realizar conjuntamente con las UA.24+39.



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.33+44 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|--|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con la incorporación del anterior sector SAU.06, que se desarrolló conjuntamente con el APR.33. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 61.550,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 61.550,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 83 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 16.965,99 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 6.137,00 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.826,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 302,16 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 10.688,15 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 20.428,55 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



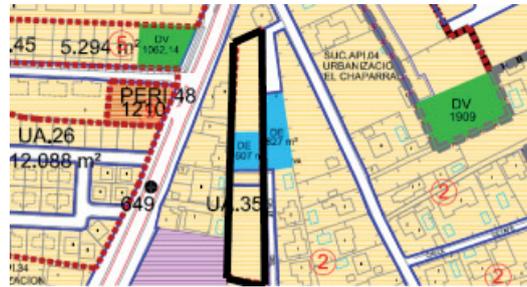
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.34 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |

| | |
|--------------------------------|--|
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
|--------------------------------|--|

| | |
|--|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con la unidad APR.34 del anterior POM, que se desarrolló para un uso de vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 33.364,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 33.364,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 83 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 14.725,00 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 3.389,52 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.726,41 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 187,97 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 7.626,50 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 19.474,40 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.35 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con unidad APR.35 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda aislada y adosada.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) 3.573 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 0 m²

| | | interiores | Exteriores |
|---|--|------------------|------------------|
| D.8.1. Zonas Verdes | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | | 0 % | |

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) 3.573 m²

D.5.- Uso mayoritario Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) 0,35 m²c/m²

D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) 25 habitantes

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito 1.285 m²c

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR.UA.35 0,3623 ua./m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida 30 %

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 0 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 607 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 6 plazas. PMR=1 |
| E.1.4. Red viaria | 245 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 2.721 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU ZOU.05

E.4.- Observaciones:

- La superficie de cesión dotacional de zonas verdes se ha agrupado con la dotacional de equipamiento.
- El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.36 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

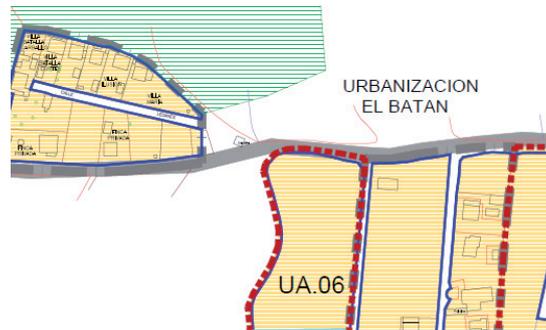
| | |
|--------------------------------|--|
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
|--------------------------------|--|

| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------|------------|------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|---|-----|--|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.36 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda aislada y adosada. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 11.228 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>interiores</th> <th>Exteriores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D.8.1. Zonas Verdes</td> <td>0 m²</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>D.8.2. Equipamientos</td> <td>0 m²</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>D.8.3. Red viaria</td> <td>0 m²</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:</td> <td colspan="2">0 %</td> </tr> </tbody> </table> | | interiores | Exteriores | D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² | D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² | D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| | interiores | Exteriores | | | | | | | | | | | | | | |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 11.228 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,35 m ² c/m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 79 habitantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 3.930 m ² c | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.36 0,3623 ua./m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | | | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <tbody> <tr> <td>E.1.1. Zonas Verdes</td> <td>1.909 m²</td> </tr> <tr> <td>E.1.2. Equipamientos</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>E.1.3. Aparcamientos públicos</td> <td>20 plazas. PMR=1</td> </tr> <tr> <td>E.1.4. Red viaria</td> <td>3.169 m²</td> </tr> </tbody> </table> | E.1.1. Zonas Verdes | 1.909 m ² | E.1.2. Equipamientos | 0 m ² | E.1.3. Aparcamientos públicos | 20 plazas. PMR=1 | E.1.4. Red viaria | 3.169 m ² |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.909 m ² | | | | | | | | |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² | | | | | | | | |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 20 plazas. PMR=1 | | | | | | | | |
| E.1.4. Red viaria | 3.169 m ² | | | | | | | | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 6.150 m ² | | | | | | | | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.05 | | | | | | | | |
| E.4.- Observaciones: | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Las superficies de cesión dotacional de equipamiento se han agrupado con las zonas verdes. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | | | | | | | | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.37 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la unidad APR.37 del anterior POM, ubicada junto a la travesía de la población para un uso terciario.

| | | |
|---|---|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 5.569 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.569 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Terciario | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | No tiene | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.785 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.37 | 0,5250 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | No tiene viviendas | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05; Industrial productiva 0,70; Industria de almacenaje 0,70. | |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

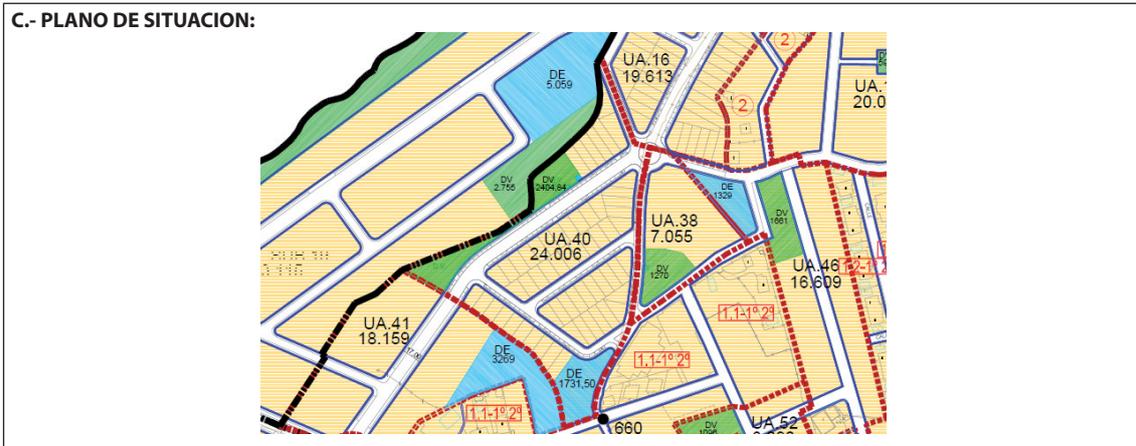
| | |
|---|----------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 0 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 835 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 7 plazas. PMR=1 |
| E.1.4. Red viaria | 0 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 4.734 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | TC. ZOU.09 |

E.4.- Observaciones:

- Las cesiones de zonas verdes se han agrupado con las dotaciones de equipamiento.
- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.38 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



| | |
|--|---|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad ubicada en la zona de la anterior APR.38, ubicada en zonas urbanas para vivienda adosada. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 7.055 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| | interiores Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 7.055 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,40 m ² c/m ² |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 56 habitantes |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.822 m ² c |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.38 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Se encuentra afectada por un área de prevención arqueológica reseñada en la Carta Arqueológica. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | |

| | |
|---|----------------------|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.270 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 14 plazas. PMR=1 |
| E.1.4. Red viaria | 2.184 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 3.601 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU+RP ZOU.04 |
| E.4.- Observaciones: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado en las cesiones de zonas verdes. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | |



| | |
|--|---------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.40 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad incorporada. |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con unidad APR.40 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se regirá por el planeamiento de desarrollo vigente.

Se encuentra afectada por un área de prevención arqueológica reseñada en la Carta Arqueológica.

| | |
|--|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 24.006,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 24.006,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 59 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 8.650,00 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|---|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 2.404,84 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 1.731,50 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 323,31 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 7.180,89 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 12.365,46 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.04 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.41 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

| |
|--------------------------------|
| C.- PLANO DE SITUACION: |
|--------------------------------|

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APR.41 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda adosada. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 18.159 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 18.159 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,40 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 145 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 7.264 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.41 | 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | |

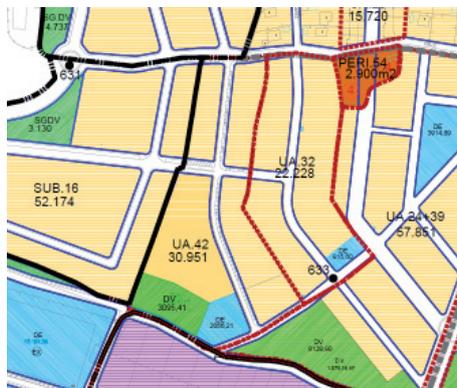
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | | |
|--|-------------------------------|----------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 0 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | 3.269 m ² |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 36 plazas. PMR=1 |
| | E.1.4. Red viaria | 5.729 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 9.161 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.04 | |
| E.4.- Observaciones: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Las superficies de cesiones zonas verdes se han agrupado en las dotaciones de equipamiento. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.42 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Corresponde con unidad APR.42 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrará por el planeamiento de desarrollo vigente.

| | |
|--|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 30.951,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 30.951 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 46 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 10.280 m ² c |
| Aprovechamiento residencial | 9.252,00 m ² c |
| Aprovechamiento terciario | 1.028 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 3.095,41 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.095,41 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 24,54 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 5.227,56 m ² |

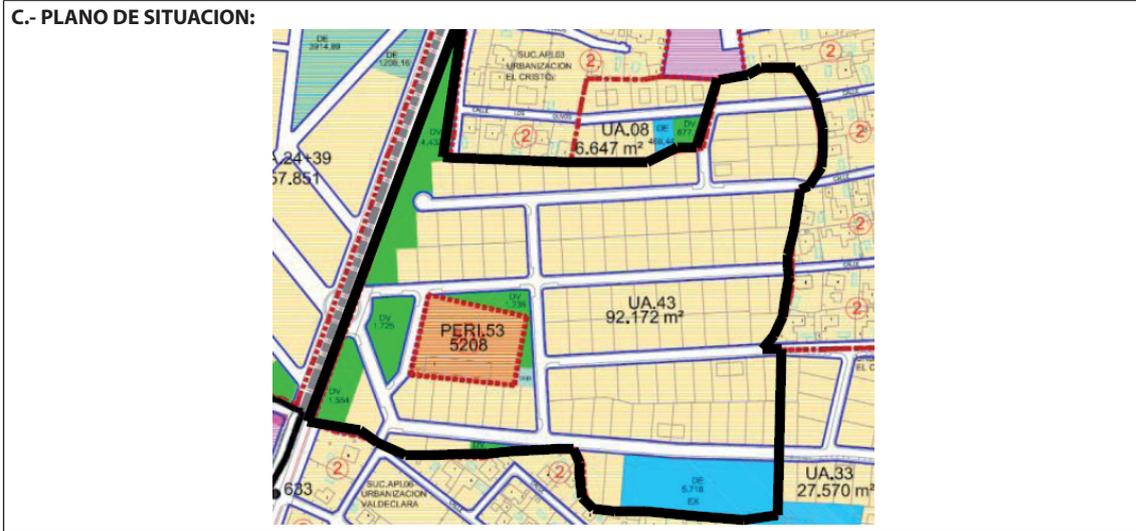
| | |
|--|--------------------------|
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 18.657,29 m ² |
|--|--------------------------|

| | |
|---|------------|
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
|---|------------|

| | |
|------------------------|----|
| E.4.- Tipología | EA |
|------------------------|----|



| | |
|---|-----------------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.43 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Sector incorporado como SUC |



| | |
|--|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con la incorporación del anterior sector SAU.05, que se encuentra urbanizado. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrará por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 99.174,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 99.174,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 118 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 27.328,28 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 9.918,14 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 5.718,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 227,59 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 15.160,27 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 68.160,00 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



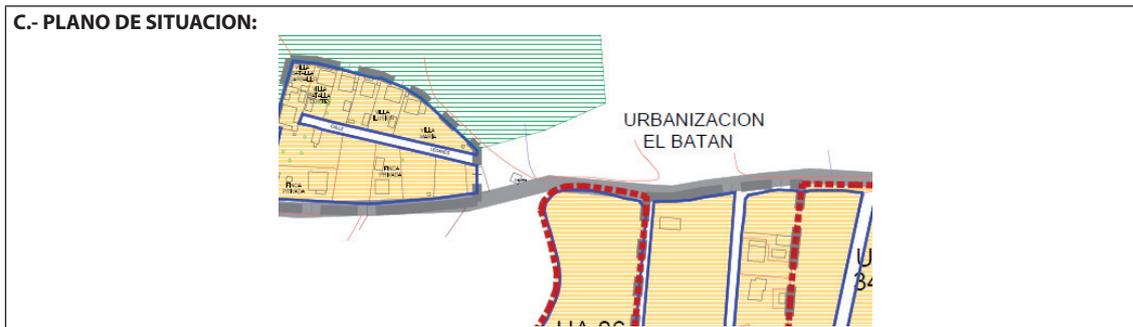
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.33+44 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|--|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con la incorporación del anterior sector SAU.06, que se desarrolló conjuntamente con el APR.33. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se regirá por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 61.550,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 61.550,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 83 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 16.965,99 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 6.137,00 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.826,00 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 302,16 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 10.688,15 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 20.428,55 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |

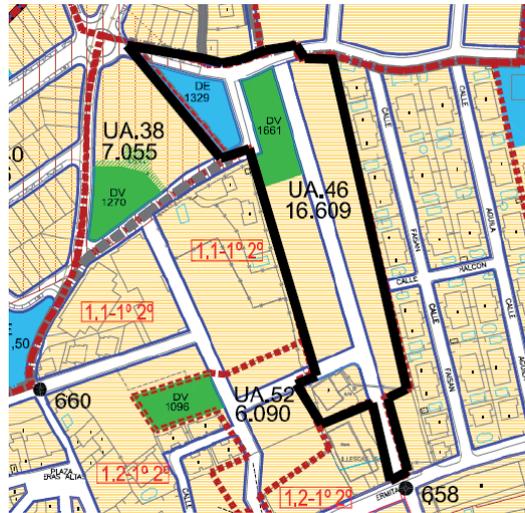


| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.45 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC | Unidad incorporada |



| | |
|--|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APD.13 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 5.294,00 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.294,00 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 8 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 1.765,95 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.062,14 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 0 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 676,22 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 3.555,64 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |

| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.46 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

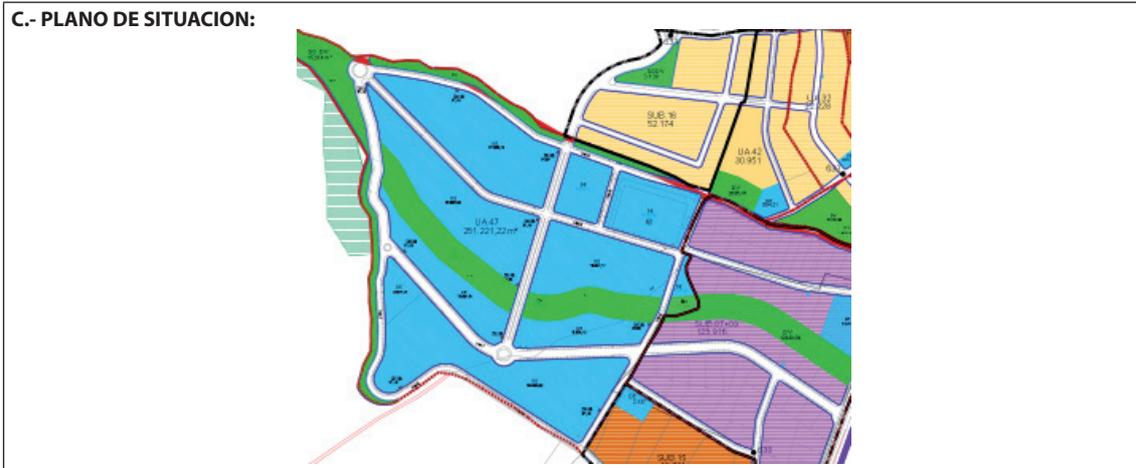
C.- PLANO DE SITUACION:


| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad APD.14 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda adosada. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | | 16.609 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | | 0 m ² |
| | | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | | 16.609 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | | | Residencial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | | 0,40 m ² c/m ² |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | | 133 habitantes |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | | 6.644 m ² c |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.UA.46 | 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | | 10 % |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | | |

| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
|---|-------------------------------|--|----------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | | 1.661 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | | 1.329 m ² |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | | 33 plazas. PMR= 1 |
| | E.1.4. Red viaria | | 3.956 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | | 9.653 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | | RU ZOU.04 |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. | | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.47 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con unidad APR.47 del anterior POM, ubicada al sur de la población para usos dotacionales, siendo la propiedad es municipal. Cuenta con un PAU aprobado y adjudicado, por lo que se registrá por el planeamiento de desarrollo vigente. En la actualidad están en ejecución las obra sder urbanización.

| | |
|--|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 247.145,46 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 13.871,01 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 233.274,45 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Dotacional |
| D.7.- Número de viviendas | 0 |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | Uso dotacional |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|---------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 31.112,88 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 158.433,50 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 217,97 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 42.096,31 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 0 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | DV+DE. ZOU.08 |
| E.4.- Tipología | EAV-EM-ETE |

| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.48 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU |

C.- PLANO DE SITUACION:

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con una parcela del anterior POM (APD.04), ubicada junto a la travesía de la población y que cuenta con todos los servicios urbanísticos y se encuentra construida en la actualidad con una nave para almacenaje. En el POM se ha relegado esta parcela a una operación de reforma interior por incremento de aprovechamiento, con el fin de poder ubicar un uso terciario, ya se encuentra en una zona evidentemente residencial, y permitirá reequipar esta zona.

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 1.210 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 1.210 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Terciario | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | No tiene | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 605 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.48 | 0,525 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % sobre incremento | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | No tiene | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Industrial 0,70.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 125 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 2 plazas. PMR= 1 |
| E.1.4. Red viaria | 0 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 1.085 m²

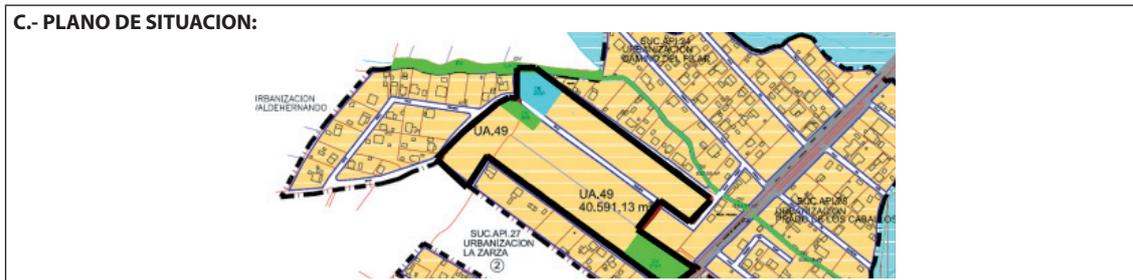
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación TC ZOU.09

E.4.- Observaciones:

- Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado con las cesiones de zonas verdes.
- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales en función de las superficies construidas finales que establezca en el mismo. Estas cesiones deberán calcularse en función del incremento de aprovechamiento que se produzca y se deberán destinar a zonas verdes. En la tabla anterior se ha consignado la cesión aproximada que se ha calculado, en función del citado incremento.
- La superficie construida actual es de 450 m²c. si bien tal aspecto se deberá verificar cuando se redacte el PERI.



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.49 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

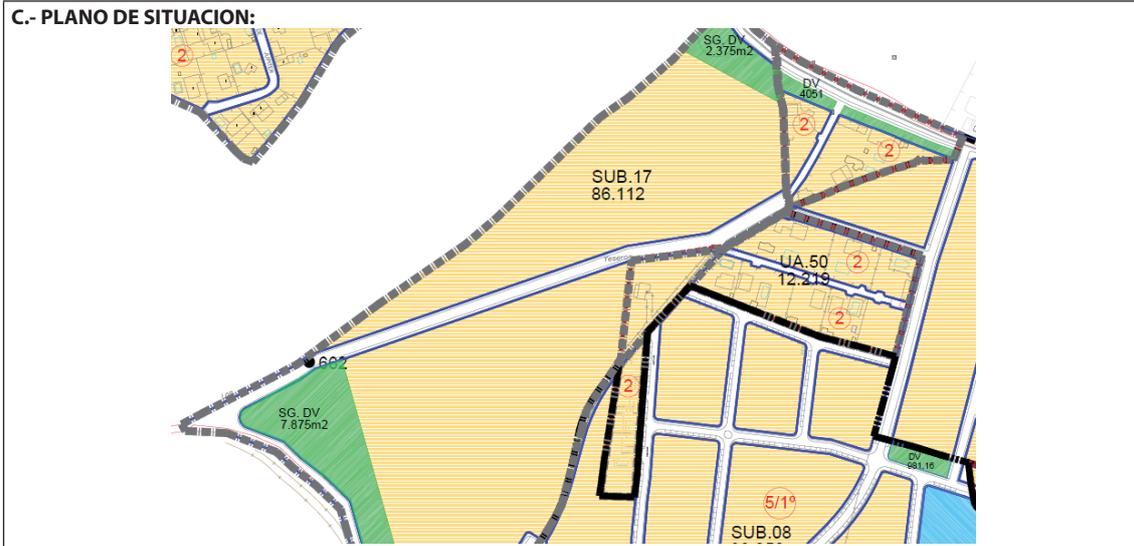


| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con las unidades APD.01 y APD.02 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda de baja densidad. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 40.591,13 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 40.591,13 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,20 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 162 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 8.118 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.49 | 0,2070 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 0 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | |

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 4.100 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | 2.030 m ² |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 41 plazas. PMR=2 |
| | E.1.4. Red viaria | 4.271,13 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 30.550 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.02 | |
| E.4.- Observaciones: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Su desarrollo está condicionado a la redacción del correspondiente PERI, que establecerá la ordenación detallada. El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación. | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.50 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |

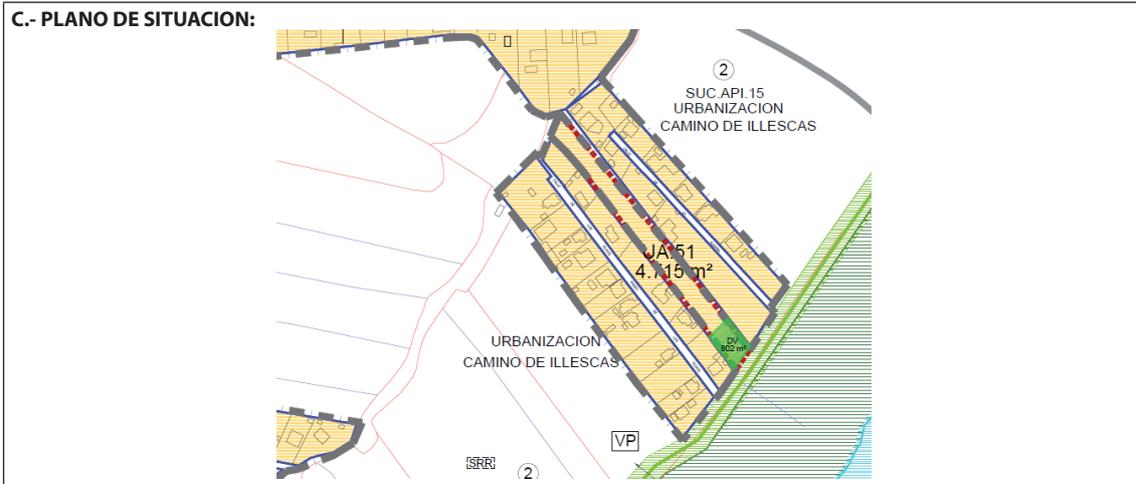


| | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con unidad del anterior POM, ubicada al norte del municipio, y que procede de la urbanización La Paloma. Esta unidad figuraba en las anteriores NNSS y en el POM.2003, aunque no estaba reflejado gráficamente. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 29.789 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 29.789 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,18 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 107 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 5.362 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.50 | 0,1890 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 0 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. • Corresponde con una regularización de una urbanización existente. • Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | | |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.051 m ² | |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² | |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 18 plazas. PMR=1 | |
| E.1.4. Red viaria | 4.646 m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 21.092 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.02 | |
| E.4.- Observaciones: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado con las cesiones de zonas verdes. • Las obras de urbanización conllevarán completar los servicios existentes. • El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación. | | |



| | |
|--|---|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.51 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU. |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con unidad APD.12 del anterior POM, ubicada en zonas urbanas para vivienda aislada y adosada.

| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 4.715 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 4.715 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,35 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 33 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 1.414 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.51 | 0,3623 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|---|----------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 802 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 8 plazas. PMR=1 |
| E.1.4. Red viaria | 0 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 3.913 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.05 |

- E.4.- Observaciones:**
- Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado con las cesiones de zonas verdes.
 - El suelo neto residencial se podrá agrupar con las parcelas colindantes de la urbanización Camino de Illescas.
 - El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
 - El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
 - Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.
 - Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación.



| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.52 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona vacante situada al norte de la calle Ermita, junto a la UA.46 para uso residencial. Por encontrarse en una zona de transición se podrá contar con usos unifamiliares o plurifamiliares.

| | | |
|---|---|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 6.090 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 6.090 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,40 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 49 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.436 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.52 | 0,4140 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05; Terciario 1,05. | |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

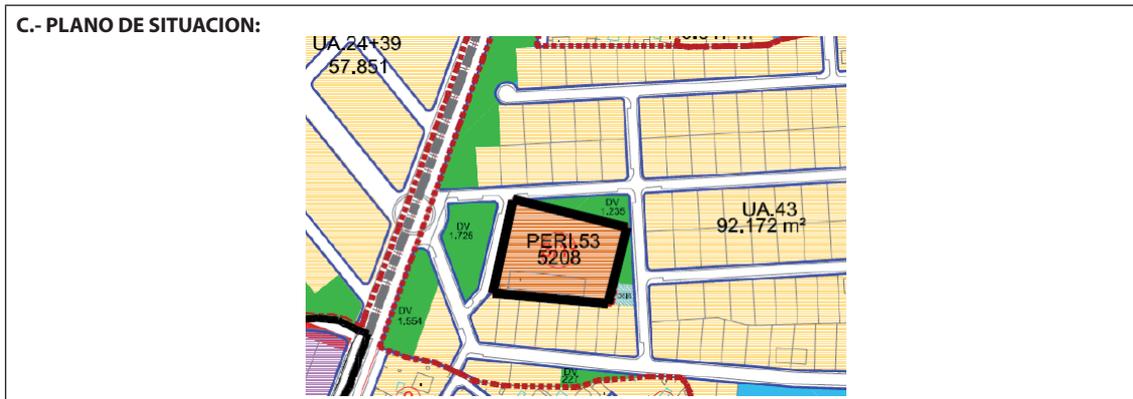
| | |
|---|----------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 1.096 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 12 plazas. PMR= 1 |
| E.1.4. Red viaria | 1.821 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 3.173 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU+RP ZOU.04 |

E.4.- Observaciones:

- Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado con las cesiones de zonas verdes.
- El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.53 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con una parcela industrial del anterior POM, ubicada en una zona que se ha desarrollado recientemente, y que cuenta con todos los servicios urbanísticos y se encuentra construida en la actualidad con una nave.
En el POM se ha relegado esta parcela a una operación de reforma interior por incremento de aprovechamiento, con el fin de poder ubicar un uso terciario, ya se encuentra en una zona evidentemente residencial, y permitirá reequipar esta zona.

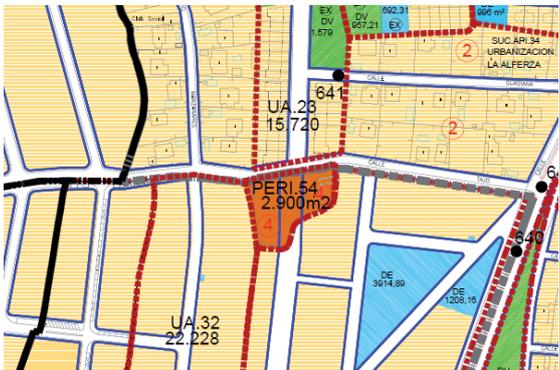
| | | |
|---|---|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 5.208 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 5.208 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Terciario | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | No tiene | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 2.604 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.53 | 0,525 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % sobre incremento | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | No tiene | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <ul style="list-style-type: none"> Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Industrial 0,70; Terciario 1,05. | |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | | |
|---|--|--------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| E.1.1. Zonas Verdes | | 850 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | | 5 plazas. PMR= 1 |
| E.1.4. Red viaria | | 0 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 1.754 m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | TC ZOU.09 | |
| E.4.- Observaciones: | <ul style="list-style-type: none"> Las superficies de cesiones de equipamiento se han agrupado con las cesiones de zonas verdes. El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales en función de las superficies construidas finales que establezca en el mismo. Estas cesiones deberán calcularse en función del incremento de aprovechamiento que se produzca y se deberán destinar a zonas verdes. En la tabla anterior se ha consignado la cesión aproximada que se ha calculado, en función del citado incremento. La superficie construida actual es de 707 m²c., si bien tal aspecto se deberá verificar cuando se redacte el PERI. | |

| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | UA.54 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU |

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 En el POM se ha remitido esta zona a una operación de reforma interior para poder materializar la apertura del vial previsto en ella, que permita dar continuidad a la unidad UA.23, de donde provenía este ámbito.

| | | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 2.900 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 2.900 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,21 m ² c | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 12 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 600 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.UA.54 | 0,217 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % sobre incremento | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | No tiene | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial 1,05; Terciario 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 0 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 0 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 2 plazas. PMR= 1 |
| E.1.4. Red viaria | 900 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 2.000 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU ZOU.02

E.4.- Observaciones:

- El Plan Especial deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Se prevé una superficie de cesión para el vial de 900 m².
- El PERI a redactar deberá prever las cesiones dotacionales de comunicaciones necesarias para la obtención de dicho vial.





2. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

2.1. Generalidades

Los sectores de suelo urbanizable previstos en el POM son los siguientes:

| POM 2015 | POM 2003 | Ubicación | Desarrollo | Superficie m ² | ZOU 2015 | Uso |
|-----------|---------------|-----------|----------------------------|---------------------------|----------|------------|
| SUB.01 | - | Exterior | Sin desarrollar | 379.254 | 07 | Industrial |
| SUB.02 | - | Exterior | Sin desarrollar | 11.148 | 02 | RU |
| SUB.03 | SAU.03 | Exterior | PAU aprobado | 47.093 | 05 | RU |
| SUB.04 | SAU.04+APD.05 | Este | PAU aprobado. En ejecución | 82.418 | 05 | RU |
| SUB.06 | SAU.01 | Exterior | PAU aprobado | 43.973 | 02 | RU |
| SUB.07+09 | SAU.07+09 | Oeste | PAU aprobado. En ejecución | 123.915 | 03 | Industrial |
| SUB.08 | SAU.08+APR.15 | Norte | PAU aprobado | 93.050 | 05 | RU |
| SUB.10 | - | Este | Sin desarrollar | 84.262 | 06 | RU |
| SUB.11 | - | Noreste | Sin desarrollar | 69.650 | 06 | RU |
| SUB.12 | - | Este | Sin desarrollar | 88.947 | 06 | RU |
| SUB.13 | - | Sureste | Sin desarrollar | 146.338 | 06 | RU |
| SUB.14 | - | Sur | Sin desarrollar | 105.290 | 09 | TC+R |
| SUB.15 | - | Suroeste | Sin desarrollar | 46.761 | 09 | TC+R |
| SUB.16 | - | 1º anillo | Sin desarrollar | 52.174 | 06 | RU |
| SUB.17 | - | Noroeste | Sin desarrollar | 86.112 | 04 | RU |
| SUB.18 | - | 1º anillo | Sin desarrollar | 134.340 | 06 | RU |
| SUB.19 | - | 1º anillo | Sin desarrollar | 125.101 | 04 | RU |
| SUB.20 | - | 1º anillo | Sin desarrollar | 132.100 | 04 | RU |
| Total | | | | 1.851.926 | | |

Se deben efectuar las siguientes observaciones a la anterior tabla:

El SUB.05, que se había recogido en el avance del POM.2013, se han anulado durante la tramitación del presente POM, en función de sendos informes de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el procedimiento ambiental.

Los SUB.03, SUB.04, SUB.06, SUB.07, SUB.08 y SUB.09 se encuentran desarrollados a través de los correspondientes PAUs aprobados, estando en ejecución de las obras de urbanización en varios de ellos. Todos estos sectores se regirán por las ordenanzas de los correspondientes planes parciales aprobados.

Los SUB.01, SUB.07 y SUB.09 corresponden con uso industrial, estando en desarrollo los dos últimos.

Los sectores SUB.14 y SUB.15 corresponden con un suelo de uso global terciario, en el que se permite la compatibilidad del uso residencial con un aprovechamiento del 20% del total edificable en el sector.

El resto de los sectores cuentan con un uso residencial. Este uso es preferentemente unifamiliar en los sectores, tras la supresión de los sectores plurifamiliares que inicialmente estaban previstos.

El SUB.08 incluye lo ámbitos del SAU.08 y del APR.15 del anterior POM.

El suelo urbanizable queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

| Z.O.U | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| ZOU.02 | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | R | SUB.06 |
| | 11.148 | 300 | 0 | 0 | 1.085,00 | 434,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.02 |
| ZOU.03 | 123.915 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,84 | 86,02 | 22.969,10 | I | SUB.07+09 |
| ZOU.04 | 343.313 | 36.300 | 0 | 0 | 30.702,00 | 24.561,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.17+19+20 |
| ZOU.05 | 222.561 | 0 | 0 | 0 | 22.095,66 | 14.626,12 | 167,46 | 45.910,81 | R | SUB.03+04+.08 |
| ZOU.06 | 575.711 | 33.142 | 0 | 1.400 | 54.117,00 | 32.470,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.10+12+13+16+18+11 |
| ZOU.07 | 379.254 | 20.000 | 0 | 3.664 | 35.559,00 | 17.780,00 | S/PAU | S/PAU | I | SUB.01 |
| ZOU.09 | 152.051 | 10.643 | 0 | 1.486 | 13.992,00 | 6.996,00 | S/PAU | S/PAU | T+R | SUB. 14+15 |
| Total | 1.851.926 | 100.385 | 0 | 6.550 | 177.114,19 | 105.339,32 | - | - | | |

| ZOU | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU-RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Nº vivs. | Nº habitantes |
|--------|-----------|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------------|
| ZOU.02 | EA | 0,255 | 10.067,10 | 10.067,10 | 0 | 0 | 0 | 48 | 201 |
| | EA | 0,194 | 2.170,00 | 1.519,00 | 651,00 | 0 | 0 | 9 | 43 |
| ZOU.03 | EAV | 0,663 | 82.199,75 | 0 | 0 | 0 | 82.199,75 | 0 | 0 |
| ZOU.04 | EAV | 0,357 | 122.805,00 | 85.963,00 | 36.841,00 | 0 | 0 | 768 | 2.452 |
| ZOU.05 | EAV-EA | 0,328 | 71.547,00 | 71.547,00 | 0 | 0 | 0 | 359 | 1.431 |
| ZOU.06 | EAV-EA | 0,282 | 162.350,00 | 113.645,00 | 48.705,00 | 0 | 0 | 811 | 3.242 |
| ZOU.07 | EAV-EA | 0,465 | 177.795,00 | 0 | 0 | 0 | 177.795,00 | 0 | 0 |
| ZOU.09 | EA | 0,472 | 69.961,00 | 9.795,00 | 4.198,00 | 55.969 | 0 | 112 | 281 |
| Total | | | 698.894,85 | 292.536,10 | 90.395 | 55.969 | 259.994,75 | 2.107 | 7.650 |

* El número de habitantes se ha calculado a razón de 2 habitantes por cada 100 m² residenciales, en las ZOU residenciales de las zonas centrales. No obstante, si se estimara que en las ZOU.04, 05 y 06 existe un 10% de la superficie construida destinada a un uso terciario, el número de habitantes anterior se reduciría al que figura en la última columna de la anterior tabla.



Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02 son los siguientes:

- Parcela mínima, 1.000 m², o la existente en caso de ser menor.
- Ocupación máxima, 60 %, o la existente en caso de ser menor.
- Densidad viviendas máxima, 8 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Edificabilidad parcelas menores a 250 m², 0,40 m²/m².
- Edificabilidad parcelas entre 250 y 500 m², 100 m² más 0,30 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 250 m².
- Edificabilidad parcelas entre 500 y 1.000 m², 175 m² más 0,25 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 500 m².
- Edificabilidad parcelas mayores a 1.000 m², 300 m² más 0,20 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 1000 m².
- Retranqueos fachada y linderos, 3 metros en edificaciones de nueva planta.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.03 son los siguientes:

- Parcela mínima 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- Altura máxima; 7,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.
- Uso industrial.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.04 son los siguientes:

- Parcela mínima, 200 m².
- Densidad viviendas máxima, 25 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología adosada.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.05 son los siguientes:

- Parcela mínima Grado 1º. 500 m².
- Parcela mínima Grado 2º. 1.000 m².
- Parcela mínima Grado 3º. 500 m² en viviendas libres y 200 en viviendas de protección.
- Densidad viviendas máxima 10 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad de 0,50 m²/m² sobre parcela neta, o la resultante del planeamiento de desarrollo.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
- Altura máxima; Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada o pareada.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.06 son los siguientes:

- Parcela mínima vivienda libre 500 m².
- Parcela mínima vivienda protegida 200 m².
- Densidad viviendas máxima, 15 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada y adosada.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.09 son los siguientes:

- Parcela mínima, 500 m².
- Densidad viviendas máxima, 8 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso terciario, permitiéndose un uso residencial compatible con un máximo del 20% de la edificabilidad.



2.2. Sectores residenciales en desarrollo.

Existen los siguientes sectores residenciales en desarrollo en la actualidad, que se integran en la ZOU.02 y en la ZOU.05, y que se registrarán por las ordenanzas de los planes parciales aprobados. Las determinaciones básicas de estos son las siguientes:

| ZOU.02 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | R m ² c | Nº vivs | Tipología | Nº Hab |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|--------|
| SUB.06 | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | 25.167,74 | 10.067,10 | 48 | EA | 201 |
| Total | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | 25.167,74 | 10.067,10 | 48 | | |

| ZOU.05 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | RU m ² | RP m ² | R m ² c | Nº vivs | Tipología | Nº Hab |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|--------|
| SUB.03 | 47.093 | 0 | 0 | 0 | 4.709,40 | 3.415,16 | 23,64 | 9.233,56 | 29.711,24 | 0 | 16.482 | 70 | EA | 329 |
| SUB.04 | 82.418 | 0 | 0 | 0 | 7.925,84 | 4.906,72 | 85,06 | 14.215,38 | 55.285,00 | 0 | 24.533 | 123 | EA | 491 |
| SUB.08 | 93.050 | 0 | 0 | 0 | 9.460,42 | 6.304,24 | 58,76 | 22.461,87 | 19.087,67 | 36.132,54 | 30.532 | 166 | EA-EMA | 611 |
| Total | 222.561 | 0 | 0 | 0 | 22.095,66 | 14.626,12 | 167,46 | 45.910,81 | 104.083,91 | 36.132,54 | 71.547 | 359 | | 1.431 |

2.3. Sectores industriales en desarrollo

Existen dos sectores industriales en desarrollo en la actualidad, que se integran en la ZOU.03, y que se registrarán por las ordenanzas del plan parcial aprobado, conjuntamente para ambos. Las determinaciones básicas son las siguientes:

| ZOU.03 | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | I m ² | Tipología |
|-----------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------|
| SUB.07+09 | 123.916 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,42 | 86,02 | 22.969,10 | 82.199,75 | EA |
| Total | 123.916 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,42 | 86,02 | 22.969,10 | 82.199,75 | |

2.4. Sectores industriales propuestos

El POM propone el siguiente sector industrial a ubicar al suroeste del término municipal, junto al acceso por la autovía de La Sagra, y que se integra en la ZOU.07:

| ZOU.07 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.01 | 379.254 | 379.254 | 3.664 | 20.000 | 355.590 | 0,50 | 177.795 | 35.559 | 17.780 |
| Total | 379.254 | 379.254 | 3.664 | 20.000 | 355.590 | 0,50 | 177.795 | 35.559 | 17.780 |

| ZOU.10 | VP m ² c | RP m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|
| SUB.01 | 0 | 0 | 177.795 | 124.456,50 | 0,3282 | 0 | 0 | 444 | 12 | 432 | I |
| Total | 0 | 0 | 177.795 | 124.456,50 | 0,3282 | 0 | 0 | 444 | 12 | 432 | |

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público

PMR. Número de plazas destinadas a personas con la movilidad reducida

2.5. Sectores terciarios propuestos.

El POM propone dos sectores terciarios, en los que existe una compatibilidad de uso residencial, con un 20% del total del aprovechamiento, y que se integran en la ZOU.09:

| ZOU.09 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.14 | 105.290 | 105.290 | 736 | 7.370 | 97.184 | 0,50 | 48.592 | 9.718 | 4.859 |
| SUB.15 | 46.761 | 46.761 | 750 | 3.273 | 42.738 | 0,50 | 21.369 | 4.274 | 2.137 |
| Total | 152.051 | 152.051 | 1.486 | 10.643 | 139.922 | | 69.961 | 13.992 | 6.996 |

| ZOU.09 | VP m ² c | R m ² c | T m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|--------|
| SUB.14 | 2.916 | 6.803 | 38.874 | 37.270 | 0,3540 | 8 | 78 | 163 | 5 | 158 | T+R | 195 |
| SUB.15 | 1.282 | 2.992 | 17.095 | 16.390 | 0,3505 | 8 | 34 | 72 | 2 | 70 | T+R | 86 |
| Total | 4.198 | 9.795 | 55.969 | 53.660 | | | 112 | 235 | 7 | 228 | | 281 |

2.6. Sectores residenciales propuestos.

El POM propone los siguientes sectores residenciales en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU.02, ZOU.04 y ZOU.06) que se indican a continuación.

En la ZOU.02, correspondiente suelo en zonas exteriores para vivienda unifamiliar aislada, existe un único sector:

| ZOU.02 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.02 | 11.148 | 11.148 | 0 | 300 | 10.848 | 0,20 | 2.170 | 1.085 | 434 |
| Total | 11.148 | 11.148 | 0 | 300 | 10.848 | 0,20 | 2.170 | 1.085 | 434 |

| ZOU.02 | VP m ² c | RU m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|----------|---------|----|-----|-------|-----|--------|
| SUB.02 | 651 | 1.519 | 0 | 2.246 | 0,2014 | 8 | 9 | 15 | 1 | 14 | RU | 43 |
| Total | 651 | 1.519 | 0 | 2.246 | 0,2014 | | 9 | 15 | 1 | 14 | | 43 |



En la ZOU.04, correspondiente suelo para vivienda unifamiliar de media densidad, existen los tres siguientes sectores:

| ZOU.04 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.17 | 86.112 | 86.112 | 0 | 10.250 | 75.862 | 0,40 | 30.345 | 7.586 | 6.069 |
| SUB.19 | 125.101 | 125.101 | 0 | 13.175 | 111.926 | 0,40 | 44.770 | 11.193 | 8.954 |
| SUB.20 | 132.100 | 132.100 | 0 | 12.875 | 119.225 | 0,40 | 47.690 | 11.923 | 9.538 |
| Total | 343.313 | 343.313 | 0 | 36.300 | 307.013 | | 122.805 | 30.702 | 24.561 |

| ZOU.04 | VP m ² c | RP m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|---------|--------|----------|---------|-----|-----|-------|-----|--------|
| SUB.17 | 9.103 | 21.241 | 0 | 31.407 | 0,3647 | 25 | 190 | 205 | 10 | 195 | RU | 606 |
| SUB.19 | 13.431 | 31.339 | 0,00 | 46.337 | 0,3704 | 25 | 280 | 302 | 15 | 287 | RU | 894 |
| SUB.20 | 14.307 | 33.383 | 0,00 | 49.359 | 0,3736 | 25 | 298 | 322 | 16 | 306 | RU | 952 |
| Total | 36.841 | 85.963 | 0 | 127.103 | 0,3702 | | 768 | 829 | 41 | 788 | | 2.452 |

En la ZOU.06, correspondiente suelo para vivienda unifamiliar de baja densidad, existen los seis siguientes sectores:

| ZOU.06 | Superf. m ² | AR m ² | SG.DC m ² | SG. DV m ² | S-SG m ² | Edif. m ² /m ² | S.cons. m ² | DV m ² | DE m ² |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| SUB.10 | 84.262 | 84.262 | 1.400 | 3.656 | 79.206 | 0,30 | 23.762 | 7.921 | 4.752 |
| SUB.11 | 69.650 | 69.650 | 0 | 4.179 | 65.471 | 0,30 | 19.641 | 6.547 | 3.928 |
| SUB.12 | 88.947 | 88.947 | 0 | 5.337 | 83.610 | 0,30 | 25.083 | 8.361 | 5.017 |
| SUB.13 | 146.338 | 146.338 | 0 | 8.780 | 137.558 | 0,30 | 41.267 | 13.756 | 8.253 |
| SUB.16 | 52.174 | 52.174 | 0 | 3.130 | 49.044 | 0,30 | 14.713 | 4.904 | 2.943 |
| SUB.18 | 134.340 | 134.340 | 0 | 8.060 | 126.280 | 0,30 | 37.884 | 12.628 | 7.577 |
| Total | 575.711 | 575.711 | 1.400 | 33.142 | 541.169 | | 162.350 | 54.117 | 32.470 |

| ZOU.06 | VP m ² c | RU m ² c | I m ² c | Ua | AT | D Viv/ha | Nº viv. | P | PMR | P-PMR | Uso | Nº Hab |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|---------|--------|----------|---------|-------|-----|-------|-----|--------|
| SUB.10 | 7.129 | 16.633 | 0,00 | 24.594 | 0,2919 | 15 | 119 | 160 | 4 | 156 | RU | 474 |
| SUB.11 | 5.892 | 13.749 | 0,00 | 20.329 | 0,2919 | 15 | 98 | 134 | 4 | 130 | RU | 392 |
| SUB.12 | 7.525 | 17.558 | 0,00 | 25.961 | 0,2919 | 15 | 125 | 169 | 5 | 164 | RU | 501 |
| SUB.13 | 12.380 | 28.887 | 0,00 | 42.712 | 0,2919 | 15 | 206 | 279 | 7 | 272 | RU | 825 |
| SUB.16 | 4.414 | 10.299 | 0,00 | 15.228 | 0,2919 | 15 | 74 | 99 | 3 | 96 | RU | 294 |
| SUB.18 | 11.365 | 26.519 | 0,00 | 39.210 | 0,2919 | 15 | 189 | 256 | 7 | 249 | RU | 756 |
| Total | 48.705 | 113.645 | 0,0 | 168.034 | | | 811 | 1.097 | 30 | 1.067 | | 3.242 |

2.7. Coeficientes de uso de los sectores (OE).

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada sector se establecen los siguientes coeficientes de uso:

| Uso | Coficiente |
|---------------------------|------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00 |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar | 1,05 |
| Terciario Oficinas | 1,05 |
| Terciario Comercial | 1,05 |
| Terciario Hotelero | 1,05 |
| Terciario Recreativo | 1,05 |
| Industrial | 0,70 |
| Dotacional Privado | 0,50 |
| Dotacional Público | 0,00 |

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

2.8. Determinaciones de los sectores (OE).

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en los sectores, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías



que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en el presente POM, así como a los artículos 31 y 68 de la TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el artículo 57 del presente POM y en la legislación vigente.

3. En el presente POM, con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 31.3 RPLOTAU, para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15 % del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

En el POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores, en su caso.

4. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

5. El viario principal que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera obligatorio en lo que se refiere al trazado y anchura, de acuerdo con los anchos previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente PAU.

6. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

7. Los viales a desarrollar en los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier actuación deberá justificar el cumplimiento de esta legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

8. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

9. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

10. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

11. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

12. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial del sector.

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, y la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) en el que se efectúe el reparto proporcional de las mismas entre los distintos sectores, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.



Este PEI afectará exclusivamente a los sectores de suelo urbanizable más exteriores que se definen en este POM, y que corresponden con la segunda y tercera fase de desarrollo del mismo. Hasta la aprobación del citado PEI se podrán desarrollar todas las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores correspondientes con la primera etapa de desarrollo del POM.

14. Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003, que establece: 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

15. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

16. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

17. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSRLTAU, para el desarrollo de los sectores SUB.19 y SUB.20, que están afectados por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.

18. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

19. De acuerdo con la carta arqueológica el sector SUB.22 está afectado por un área de prevención arqueológica, aspecto que se deberá tener en cuenta para el desarrollo del citado sector.

20. Cada uno de los desarrollos está condicionado la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento. Igualmente no podrá aprobarse desarrollos para los cuales no estén contempladas capacidades suficientes de saneamiento y depuración.

21. En el momento de efectuar el desarrollo de las unidades de actuación, se podrá justificar la adecuación de la Disposición Transitoria quinta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61, sobre la aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

2.9. Justificación del cumplimiento del artículo 68 TRLOTAU.

En el presente POM se ha cumplido con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, en relación con las cesiones del aprovechamiento lucrativo correspondiente. En este sentido se dan las siguientes circunstancias:

Cada sector corresponde con un área de reparto por lo que no existen diferencias de aprovechamiento lucrativo entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

En cada una de las fichas se ha reseñado el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, reseñándose la cifra final resultante.

Las medias aritméticas de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso mayoritario se han reflejado en un apartado anterior de este anexo.

Dado que las diferencias entre los aprovechamientos tipo de los sectores y la media aritmética correspondiente a cada uso son muy reducidas no se considera oportuno para la gestión de las mismas, diferir el porcentaje de cesión en ellas. Por este motivo se propone el 10% de cesión en todas ellas.

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

2.10. Fichas.

En las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada uno de los sectores. En las mismas se han reseñado las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la superficie edificable máxima establecida para cada sector. En el caso de que en el desarrollo del PAU estas varíen, deberá ser en el propio documento de planeamiento de desarrollo, sin que esta variación numérica pueda considerarse modificación de zonas verdes, salvo que afecte a la ubicación o el diseño de la propia zona verde, el que las determine exactamente.

Los sectores SAU.02 y SUB.05 están anulados por el informe ambiental, y ha sido necesario efectuar una reenumeración de los sectores al desaparecer algunos de ellos con respecto a los últimos documentos redactados del POM.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.01 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Situado al oeste del municipio junto a la autovía de La Sagra, para un uso industrial.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) 379.254 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 23.664 m²

| | | Interiores | Exteriores |
|---|----------------------|-----------------------|------------------|
| D.8.1. Zonas Verdes | | 20.000 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | | 3.664 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | ver observación D.12 | | |

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) 355.590 m²

D.5.- Uso mayoritario Industrial

D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) 0,50 m²/m²

D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) 0 viv/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito 177.795 m²c

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR.SUB.01 | 0,3282 ua./m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida No tiene viviendas

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de la Dirección General de Carreteras.
- Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.
- Deberá redactarse un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- El sector asume en su totalidad sus sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para el sector independiente del resto del municipio, así como un depósito de aguas.
- Coeficientes de uso: Industria productiva 0,70; Industria de almacenaje 0,70; Terciario 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 35.559 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 17.780 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 444 plazas PMR=12 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación I ZOU.07

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos al sector, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la ejecución de un depósito de aguas independiente, y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la ejecución de una EDAR independiente del resto del municipio para el sector y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales citados, a fin de asegurar el suministro.
- Se aconseja que la zona existente entre el límite del sector y la línea de edificación se destine a zona verde en el planeamiento de desarrollo.
- Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.02 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

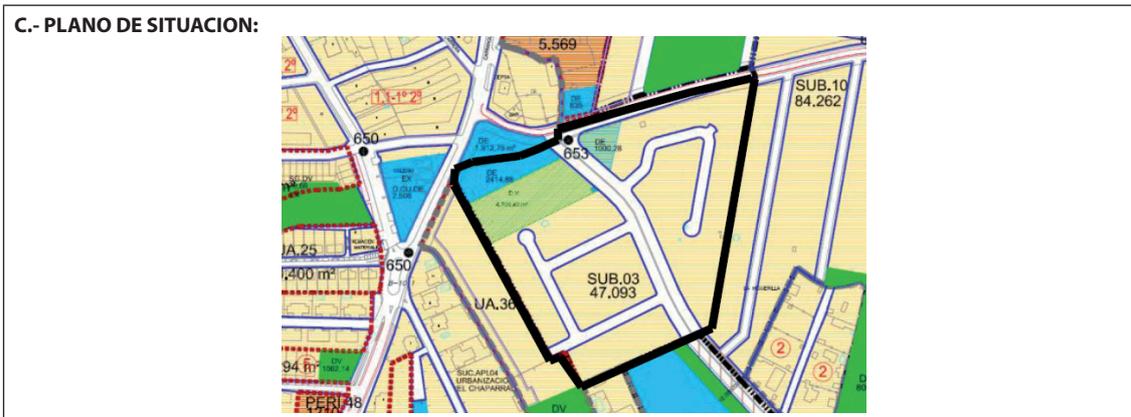
| | |
|--------------------------------|--|
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
|--------------------------------|--|

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al oeste del municipio correspondiente con un sector del anterior POM, para completar las unidades exteriores de baja densidad existentes. | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 11.148 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 300 m ² | |
| | | interiores | Exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes | 300 m ² | 0 m ² |
| | D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 0,3265 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 10.848 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | 0,20 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | 43 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 2.170 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.SUB.27 | 0,2014 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | 30% | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM. El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento. Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración. Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. Coefficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05. | | | |

| | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 1.085 m ² | |
| | E.1.2. Equipamientos | 434 m ² | |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos | 15 plazas. PMR=1 | |
| | E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | A determinar en el PAU m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | RU ZOU.02. | |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera. Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción. Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso). Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación. | | | |



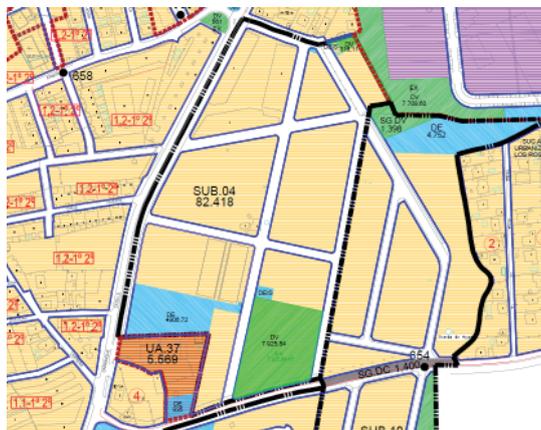
| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.03 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector incorporado |



| | |
|---|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Este sector está incorporado en el presente POM al estar desarrollado según el Plan parcial aprobado, como SAU.03 del anterior POM. | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 47.093 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 47.093 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 70 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 16.482 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.709,40 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.415,16 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 23,64 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 9.233,56 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 29.711,24 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.04 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector incorporado |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Este sector está incorporado en el presente POM al estar desarrollado según el Plan parcial aprobado, como SAU.04 del anterior POM. Incorpora asimismo la unidad APD.05 de las anteriores NNSS que se ejecutó conjuntamente. En la actualidad está urbanizado y con construcciones residenciales en diversas parcelas.

| | |
|--|-------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 82.418 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 82.418 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 123 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 24.533 m ² c |

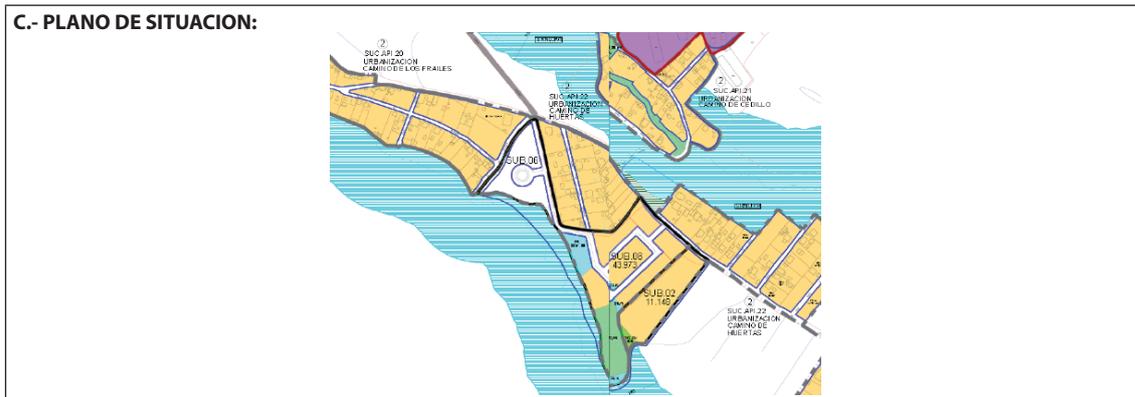
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.925,84 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 4.906,72 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 85,06 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 14.215,38 m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 55.285,00 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | EA |



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.06 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector incorporado |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Este sector está incorporado en el presente POM al estar desarrollado según el Plan parcial aprobado, como SAU.01 del anterior POM. Se encuentra dentro de la ZOU.02.

| | |
|--|-------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 43.973 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 43.973 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | 48 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 10.067 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.122,69 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.251,36 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 991,54 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 8.439,67 m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 25.167,74 m²

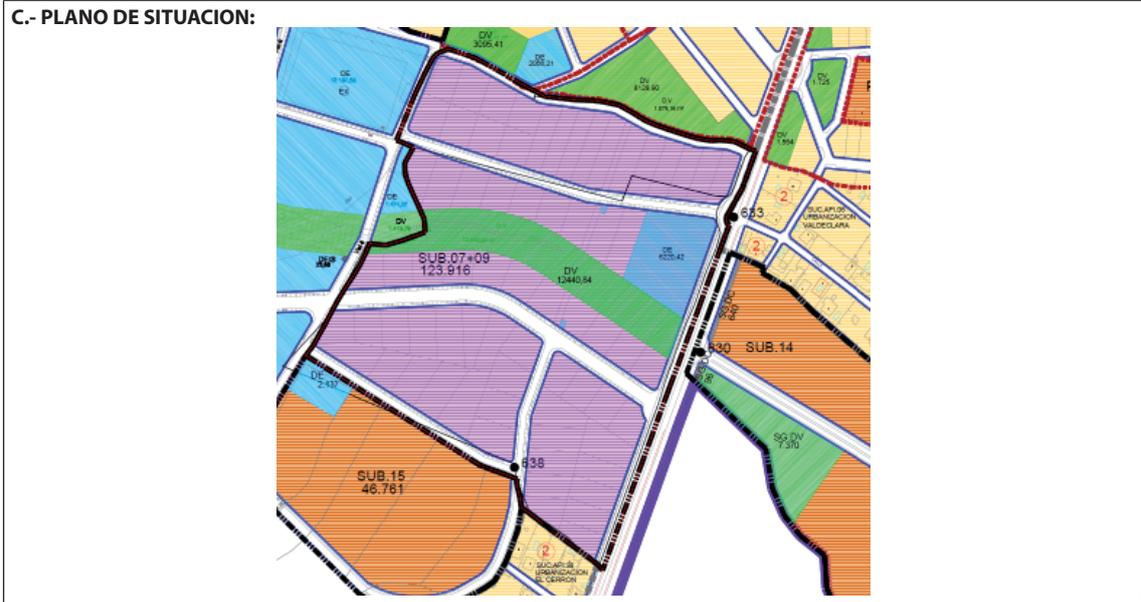
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU. ZOU.02

E.4.- Tipología EA

- E.5.- Observaciones:**
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales citados, a fin de asegurar el suministro.
 - Dado que la unidad cumple con los condicionantes del artículo 135 TRLOTAU, para el mantenimiento de la urbanización se deberá constituir una entidad urbanística de conservación.



| | |
|---|-----------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.07+09 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sectores incorporados |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Estos dos sectores están incorporados en el presente POM al estar desarrollado según el Plan parcial aprobado, como SAU.07 y SAU.09 del anterior POM. Se encuentra dentro de la ZOU.03 para un uso industrial.

| | |
|--|----------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 123.916 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 123.916 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | Industrial |
| D.7.- Número de viviendas | No tiene |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 82.199,75 m ² c |

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

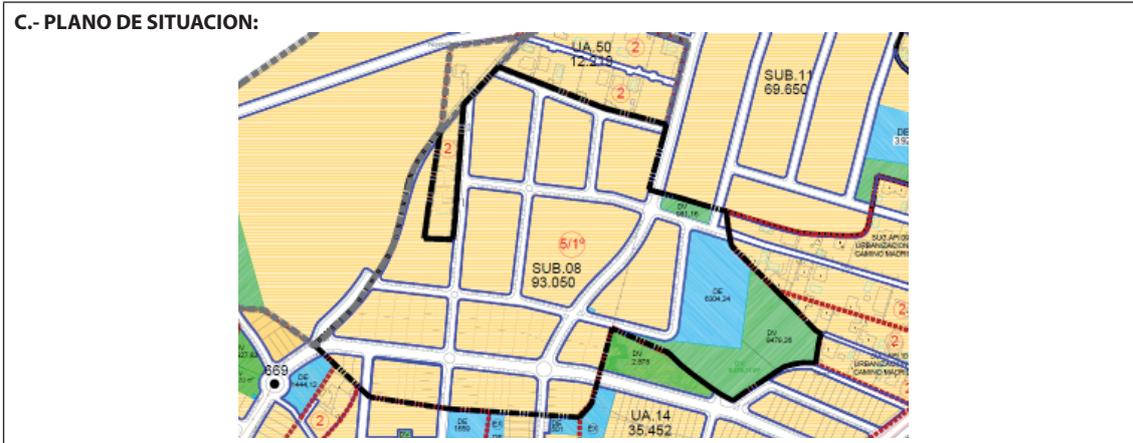
| | |
|---|--------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 12.440,84 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 6.220,42 m ² |
| E.1.3. Infraestructuras | 86,02 m ² |
| E.1.4. Red viaria | 22.969,10 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | 82.199,75 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | I. ZOU.03 |
| E.4.- Tipología | EA |

E.5.- Observaciones:

- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de la conexión viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales citados, a fin de asegurar el suministro.



| | |
|---|--------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.08 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector incorporado |



| | | |
|--|-------------------------|--------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Este sector está incorporado en el presente POM al estar desarrollado según el Plan parcial aprobado, como SAU.08 del anterior POM. Incorpora asimismo la unidad APR.15 de las anteriores NNSS que se ejecutó conjuntamente. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 93.050 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 82.418 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial |
| D.7.- Número de viviendas | | 166 viviendas |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 30.532 m ² c |
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes | 9.460,42 m ² |
| | E.1.2. Equipamientos | 6.304,24 m ² |
| | E.1.3. Infraestructuras | 58,76 m ² |
| | E.1.4. Red viaria | 22.461,87 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | | 55.220,21 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | | RU. ZOU.05 |
| E.4.- Tipología | | EA-EMC |
| E.5.- Observaciones: A cargo de este sector se debe obtener y ejecutar el vial situado al este del mismo, con el fin de poder conectar el sector con la urbanización Camino de Madrid, evitando el fondo de saco existente en dicha urbanización. | | |



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.10 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida.

| | | | |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | | 84.262 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 5.056 m ² | |
| | | Interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | | 3.656 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | | 1.400 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | | 7,9097 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | | 79.206 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | | 0,30 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | | 474 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | | 23.762 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | | AR.SUB.10 | 0,2919 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.921 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 4.752 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 160 plazas. PMR=4 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativoA determinar en el PAU m²**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

RU ZOU.06.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.11 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida, colindante con el municipio de Carranque.

| | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 69.650 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 4.179 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 4.179 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 6,5381 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 65.471 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,30 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 392 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 19.641 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.11 | 0,2919 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

- D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**
- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
 - Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
 - Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.
 - Deberá emitirse informe de vías pecuarias.
 - El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
 - Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
 - Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
 - Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 6.547 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 3.928 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 134 plazas. PMR=4 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU ZOU.06.

- E.4.- Observaciones:**
- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
 - El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
 - Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
 - Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
 - Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
 - Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.12 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida.

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 88.947 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 5.337 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 5.337 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 8,3495 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 83.610 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,30 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 501 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 25.083 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.12 | 0,2919 ua/m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Deberá contar con informe de la Dirección General de Patrimonio al contar con un área arqueológica.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 9.361 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 5.017 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 169 plazas. PMR= 5 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativoA determinar en el PAU m²**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

RU ZOU.06.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.13 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida.

| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 146.338 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 8.780 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 8.780 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 13,7369% | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 137.558 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,30 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 825 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 41.267 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.13 | 0,2919 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 13.756 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 8.253 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 279 plazas. PMR=7 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo
 A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación
 RU ZOU.06.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.14 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Situado al sur del casco urbano y al este de la travesía, para ubicar un uso terciario con una pequeña compatibilidad de uso residencial.

| | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 105.290 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 8.106 m ² | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 7.370 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 736 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 11,9868 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 97.184 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Terciario | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 195 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 48.592 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.14 | 0,3540 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de Carreteras de la Diputación Provincial de Toledo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 9.718 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 4.859 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 163 plazas. PMR=5 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativoA determinar en el PAU m²**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

T+RU+RP+VP ZOU.09.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.15 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Situado al sur del casco urbano y al oeste de la travesía, junto a la zona dotacional municipal para ubicar un uso terciario con una pequeña compatibilidad de uso residencial.

| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 46.761 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 4.023 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 3.273 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 750 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 5,2713 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 42.738 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Terciario | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,50 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 86 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 21.369 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.15 | 0,4889 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
- Deberá contar con informe preceptivo de Carreteras de la Diputación Provincial de Toledo.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.274 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 2.137 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 72 plazas. PMR=2 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo
A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación
T+RU+RP+VP ZOU.09.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.16 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida.

| | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 52.174 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 3.130 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 3.130 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 4,8976 % | |

| | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------|
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 49.044 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,30 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 294 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 14.713 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.16 | 0,2919 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

| | | |
|---|---------------------------------------|--|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales | | |
| E.1.1. Zonas Verdes | 4.904 m ² | |
| E.1.2. Equipamientos | 2.943 m ² | |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 99 plazas. PMR=3 | |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo | A determinar en el PAU m ² | |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación | RU ZOU.06. | |

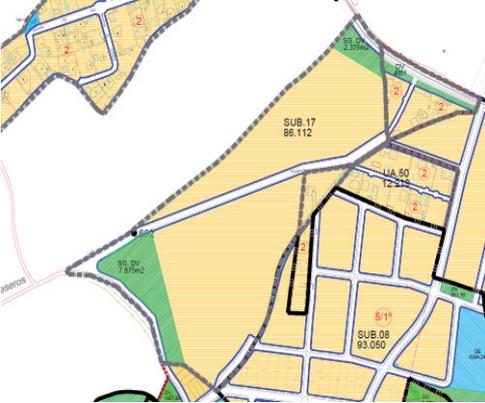
E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.17 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

| |
|--------------------------------|
| C.- PLANO DE SITUACION: |
|--------------------------------|



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar adosada.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) 86.112 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 10.250 m²

| | | Interiores | Exteriores |
|---|-----------------------|------------------|------------|
| D.8.1. Zonas Verdes | 10.250 m ² | 0 m ² | |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² | |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² | |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 10,1010 % | | |

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) 75.862 m²

D.5.- Uso mayoritario Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) 0,40 m²/m²

D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) 606 habitantes

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito 30.345 m²c

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR.SUB.17 0,3647 ua./m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida 30%

- D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**
- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
 - Deberá solicitar informe de concertación al municipio colindante.
 - El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
 - Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
 - Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
 - Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.586 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 6.069 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 205 plazas. PMR=6 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU ZOU.04.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.18 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |

C.- PLANO DE SITUACION:**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Nuevo suelo residencial correspondiente con un sector para vivienda unifamiliar pareada y adosada, en parcelas de 500 m² para la vivienda libre y de 200 m² para la vivienda protegida.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) 134.340 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 8.060 m²

| | | Interiores | Exteriores |
|--------|--|----------------------|------------------|
| D.8.1. | Zonas Verdes | 8.060 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. | Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. | Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. | Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 12,6106 % | |

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) 126.280 m²

D.5.- Uso mayoritario Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) 0,30 m²c/m²

D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) 756 habitantes

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito 37.884 m²c

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR.SUB.18 | 0,2919 ua./m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida 30%

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

| | | |
|--------|------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. | Zonas Verdes | 12.628 m ² |
| E.1.2. | Equipamientos | 7.577 m ² |
| E.1.3. | Aparcamientos públicos | 256 plazas. PMR=7. |
| E.1.4. | Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo A determinar en el PAU m²

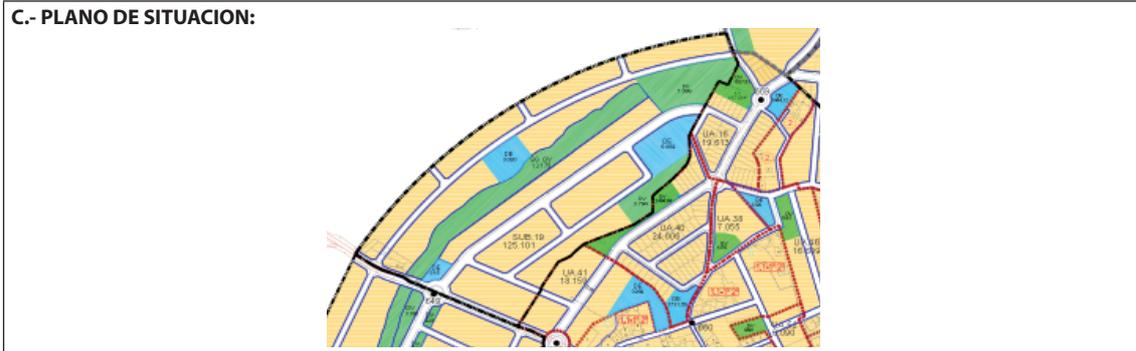
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación RU ZOU.06.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.19 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 Nuevo suelo residencial ubicado al oeste del casco urbano, correspondiente con un sector para vivienda preferentemente plurifamiliar y en altura.

| | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 73.115 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 9.875 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 9.875 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 8,4204 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 63.240 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,40 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 504 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 25.296 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.19 | 0,3581 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

- D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**
- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
 - El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
 - Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
 - Se deberá realizar un estudio hidrológico y de riesgos de avenidas del sector.
 - Se encuentra afectada por un área de prevención arqueológica reseñada en la Carta Arqueológica.
 - Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
 - Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

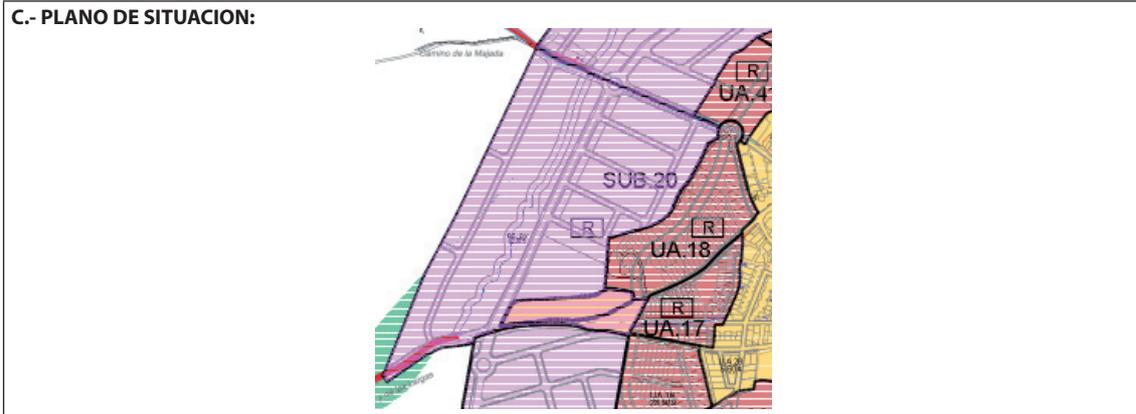
| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 6.324 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 5.692 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 171 plazas. PMR=5 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo
 A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación
 RU ZOU.04.

- E.4.- Observaciones:**
- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
 - El Plan Parcial deberá cumplimentar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
 - Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
 - Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
 - Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
 - Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

| | |
|---|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUB.20 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 Nuevo suelo residencial ubicado al oeste del casco urbano, correspondiente con un sector para vivienda preferentemente plurifamiliar y en altura.

| | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores) | 81.387 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 10.374 m ² | |
| | interiores | Exteriores |
| D.8.1. Zonas Verdes | 10.374 m ² | 0 m ² |
| D.8.2. Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.3. Red viaria | 0 m ² | 0 m ² |
| D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | 9,4554 % | |

| | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------|
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG) | 71.013 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito) | 0,40 m ² /m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito) | 568 habitantes | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito | 28.405 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo | AR.SUB.20 | 0,3612 ua./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo | 10 % | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida | 30% | |

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- El desarrollo está condicionado a la obtención de informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad responsable del suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de la capacidad de abastecimiento.
- Deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Se deberá realizar un estudio hidrológico y de riesgos de avenidas del sector.
- Coeficientes de uso: Terciario 1,05; Vivienda Protegida 1,00; R. Plurifamiliar 1,05; R. Unifamiliar 1,05.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes | 7.016 m ² |
| E.1.2. Equipamientos | 6.315 m ² |
| E.1.3. Aparcamientos públicos | 192 plazas. PMR=5 |
| E.1.4. Red viaria | A determinar en el PAU m ² |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo
 A determinar en el PAU m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación
 RU ZOU.04.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá complementar del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales y bombeo (en su caso).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)

Tal aspecto ya se ha recogido en la memoria del documento, en la que figuran, de acuerdo con la legislación vigente, las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), que cuentan con los siguientes estándares de calidad urbana, que de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de la TRLOTAU deben tener las siguientes:

4.1. Descripción de las Zonas de Ordenación Urbanística.

ZOU.01. Casco urbano central:

Corresponde con el suelo urbano consolidado, y con el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, dentro del ámbito del caso urbano existente. Se trata de un ámbito de crecimiento en edificación en altura en el casco urbano actual, y que no requiere urbanización alguna al contar con todos los servicios actualmente.

En esta zona se ha considerado que la superficie destinada un uso residencial asciende al 70% de la superficie construida total de la ZOU. El resto se destina a usos terciarios, artesanales o industriales, compatibles con el uso mayoritario.

ZOU.02. Urbanizaciones exteriores:

Corresponde con el suelo urbano consolidado de las urbanizaciones exteriores. Estas están en su mayoría consolidadas, al haberse legalizado hace más de veinte años, pero cuentan con diversas zonas de suelo vacante que debe ser objeto de desarrollo. Por este motivo esta ZOU incluye las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable que deben desarrollar estas zonas vacantes.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.02 son los siguientes:

- Parcela mínima, 1000 m², o la existente en caso de ser menor.
- Ocupación máxima, 60 %, o la existente en caso de ser menor.
- Densidad máxima vivienda, 8 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Edificabilidad parcelas menores a 250 m², 0,40 m²/m².
- Edificabilidad parcelas entre 250 y 500 m², 100 m² más 0,30 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 250 m².
- Edificabilidad parcelas entre 500 y 1.000 m², 175 m² más 0,25 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 500 m².
- Edificabilidad parcelas mayores a 1.000 m², 300 m² más 0,20 m²/m², sobre la diferencia entre la superficie real y 1.000 m².
- Retranqueos fachada y linderos, 3 metros en edificaciones de nueva planta.
- En las unidades y sectores a desarrollar en esta ZOU se establece una edificabilidad de 0,20 m²/m².

En esta zona se ha considerado que la superficie destinada al uso residencial asciende al 90% de la superficie construida total de la ZOU. El resto se destina a usos terciarios, artesanales o industriales, compatibles con el uso mayoritario.

ZOU.03. Industrial:

Comprende el suelo urbano consolidado de uso industrial. Asimismo en esta ZOU se ha incluido el suelo urbano no consolidado de este uso industrial.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.03 son los siguientes:

- Parcela mínima 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.
- Altura máxima; 7,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.
- Uso industrial.
- En las unidades a desarrollar se establece una edificabilidad de 0,50 m²/m².

ZOU.04. Unidades residenciales centrales y sectores oeste:

Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano del anterior POM, a través de vivienda unifamiliar adosada preferentemente y en parcela de 200 m² de superficie. Esta ZOU incluye suelo urbano consolidado al estar desarrollado actualmente, así como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, así como sectores de suelo urbanizable con este tipo de crecimiento al oeste de la población con el fin de servir de rótula con otras zonas colindantes con distinta tipología.

La ordenanza de aplicación es la 4, cuyas determinaciones son las siguientes:

- Parcela mínima, 200 m².
- Densidad máxima vivienda, 25 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología adosada.
- Se establece una edificabilidad de 0,40 m²/m².
- Se permite un uso terciario comercial con un 10% como máximo de la superficie edificable.

**ZOU.05. Desarrollos residenciales existentes de baja densidad:**

Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano del anterior POM, a través de vivienda unifamiliar aislada y que se ha ido ubicando al este de la carretera con el fin de poder adecuarse a las urbanizaciones existentes en esta zona del término municipal, en parcela de 500 m² de superficie. Esta ZOU incluye suelo urbano consolidado al estar desarrollado actualmente, así como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. No se ha previsto ningún nuevo sector con este tipo de crecimiento pero se mantienen los sectores aprobados actualmente con la ordenanza de aplicación del plan parcial aprobado.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.05 son los siguientes:

- Parcela mínima Grado 1º. 500 m².
- Parcela mínima Grado 2º. 1.000 m².
- Parcela mínima Grado 3º. 500 m² en viviendas libres y 200 en viviendas de protección.
- Densidad máxima vivienda 10 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad de 0,50 m²/m² sobre parcela neta, o la resultante del planeamiento de desarrollo.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
- Altura máxima; Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada o pareada.

ZOU.06. Sectores residenciales de baja densidad:

Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano que se prevén en el suelo urbanizable del presente POM, alrededor del casco urbano, en las zonas este y norte, con el fin de permitir completar estas zonas, que tienen urbanizaciones con parcelas de vivienda unifamiliar aislada y que anteriormente se desarrollaban con la ZOU.05. Dado que la nueva legislación exige la existencia de vivienda protegida en los nuevos desarrollos es necesario ampliar la densidad anterior con el de hacer viable el desarrollo de la misma, pero manteniendo el mismo criterio de través de vivienda unifamiliar aislada y que se ha ido ubicando al este de la carretera con el fin de poder adecuarse a las urbanizaciones existentes en esta zona del término municipal, en parcela de 500 m² de superficie. Esta ZOU incluye únicamente sectores de suelo urbanizable.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.06 son los siguientes:

- Parcela mínima vivienda libre 500 m².
- Parcela mínima vivienda protegida 200 m².
- Densidad máxima vivienda, 15 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² residenciales.
- Edificabilidad, 0,30 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Uso vivienda unifamiliar.
- Tipología aislada y adosada.

ZOU.07. Sectores de uso industrial:

Corresponde con los nuevos desarrollos de suelo urbanizable previstos con uso industrial que se prevén en el presente POM al suroeste del término municipal.

Los parámetros de densidad e intensidades son los siguientes:

- Parcela mínima 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.
- Altura máxima; 7,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.
- Uso industrial.
- En los sectores a desarrollar se establece una edificabilidad de 0,50 m²/m².

ZOU.08. Unidades dotacionales:

Corresponde con los desarrollos existentes de este tipo de suelo que se ubican al sur de la población y constituye una zona de concentración de estos usos. Se trata de una única unidad de actuación de titularidad municipal que se desarrolla a través del plan especial aprobado y que está en ejecución actualmente.

ZOU.09. Unidades y sectores de uso terciario:

Corresponde con los desarrollos existentes y previstos que se prevén en el presente POM, para ubicar un uso terciario comercial preferentemente. Estos se ubican en tres dos pequeñas unidades, dos de las cuales se han remitido a operaciones de reforma interior, y otros dos sectores situados al sur de la población con el fin de facilitar la mejor accesibilidad posible y poder equipar convenientemente a los desarrollos residenciales.

Los parámetros de densidad e intensidades de la ZOU.09 son los siguientes:

- Parcela mínima, 500 m².
- Densidad máxima vivienda, 8 viv/ha.
- Densidad poblacional, 2 habitantes por cada 100 m² 2 residenciales.
- Edificabilidad, 0,50 m²/m².
- Altura máxima, 2 plantas equivalentes a 12,00 metros.
- Uso terciario, permitiéndose un uso residencial con un máximo del 20% de la edificabilidad.



En el anterior apartado se han descrito las Zonas de ordenación urbanística (ZOUS) previstas en el POM, que se han basado en conseguir las zonas homogéneas de la población y de los futuros desarrollos de la misma, sobre la base de los criterios de crecimiento propios de cada zona fruto de las distintas intensidades, densidades y tipologías existentes.

4.2. Resumen de ZOUS.

El resumen de las ZOUS se detalla en las siguientes tablas en función de la clase de suelo:

4.2.1. Suelo urbano consolidado:

| ZOU | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------|--------------------------------------|
| ZOU.01 | 322.867 | 4.907 | 2.220 | 0 | 11.473 | 22.859 | - | 58.153 | RP+RU+T | Casco urbano |
| | 13.709 | 0 | 0 | 0 | 13.709 | 0 | 0 | 0 | DV | OPO.31 |
| ZOU.02 | 2.078.622 | 0 | 0 | 0 | 25.520 | | 0 | 231.634 | RU | Urbanizaciones exteriores API |
| | 499.715 | 0 | 0 | 0 | 4.600 | 950 | 0 | 57.991 | RU | Urbanizaciones exteriores API.S |
| | 47.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.654,25 | RU | Desarrollo APD.06+07+15 |
| ZOU.03 | 87.808 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,00 | 8.750 | I | Urbanización API.08 |
| | 76.464,22 | 0 | 0 | 0 | 7.708,60 | 3.825,09 | 100,33 | 12.079,70 | I | Desarrollo APR.01+09 |
| ZOU.04 | 191.785,17 | 0 | 0 | 0 | 23.244,14 | 14.231,68 | 491,02 | 47.224,67 | RU | APR.11+14+21+22+23+25+26+27+28+30+34 |
| ZOU.05 | 160.724,00 | 0 | 0 | 0 | 16.055,14 | 9.544,00 | 304,16 | 25.838,42 | RU | Desarrollo SAU.05+06+APR.33 |
| | 16.976,11 | 0 | 0 | 0 | 2.261,80 | 748,44 | 25,84 | 2.046,45 | RU | APD.13. APR.08+13 |
| Total | 3.495.604,50 | 4.907 | 2.220 | 0 | 104.571,68 | 77.678,21 | 946,35 | 451.371,49 | | |

| ZOU | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU- RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Nº vivs. | Nº habitantes |
|--------|------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------------|
| ZOU.01 | EAV-EA-ETE | 0,8716 | 258.693 | 181.085,10 | | 77.607,90 | | 1.228 | 3.622 |
| ZOU.02 | EA | 0,295 | 553.057 | 495.907 | 55.100 | 2.050 | * | 2.453 | 11.020 |
| | EA | 0,222 | 111.671 | 100.170 | 11.130 | 371 | * | | 2.226 |
| ZOU.03 | EA | 0,168 | 7.945,00 | 7.945,00 | 0 | 0 | 0 | 39 | 159 |
| | EAV+EA | 0,60 | 53.524 | 0 | 0 | 0 | 53.524 | 0 | 0 |
| ZOU.04 | EAV+EA | 0,70 | 52.750 | 0 | 0 | 0 | 52.750 | 0 | 0 |
| | EAV+EA | 0,36 | 71.242 | 71.242 | 0 | 0 | 0 | 469 | 1.424 |
| ZOU.05 | EA | 0,35 | 44.294,27 | 44.294,27 | 0 | 0 | 0 | 201 | 886 |
| | EA | 0,35 | 6.041 | 6.041 | 0 | 0 | 0 | 30 | 121 |
| Total | | | 1.159.217,27 | 972.914,37 | | 186.302,90 | | 4.420 | 19.458 |

4.2.2. Suelo urbano no consolidado:

| ZOU | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------|----------------------------|
| ZOU.02 | 116.278,13 | 0 | 0 | 0 | 12.741 | 3.866 | 0 | 14.247,13 | RU | UA.05+06+49+50 |
| | 2.900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 900 | RU | PERI.54 |
| ZOU.03 | 55.990 | 0 | 0 | 1.650 | 5.434 | 2.717 | | | I | UA.02 |
| ZOU.04 | 83.083 | 0 | 0 | 0 | 6.032 | 8.979 | 0 | 24.031 | RU | UA.10+29+38+41+46+52 |
| | 189.682,04 | 1.623,61 | 0 | 0 | 21.209,12 | 15.426,59 | 543,10 | 44.512,95 | RU | UA.16+17+18+19+20+24+39+40 |
| ZOU.05 | 53.179 | 0 | 0 | 0 | 3.095,41 | 2.871,81 | 68,19 | 12.727,91 | RU+TC | UA.32+42 |
| | 30.959 | 0 | 0 | 0 | 3.855,00 | 1.408,00 | 0 | 9.420,00 | RU | UA.12+35+36+51 |
| ZOU.08 | 247.145,46 | 15.284,00 | 0 | 0 | 31.112,88 | 158.433,50 | 217,97 | 42.096,31 | D | UA.47 |
| ZOU.09 | 6.418 | 0 | 0 | 0 | 975 | 0 | 50 | 0 | T | PERI UA.48+53 |
| | 5.569 | 0 | 0 | 0 | 0 | 835 | 0 | 0 | T | UA.37 |
| Total | 791.203,63 | 16.907,61 | 0 | 1.650 | 84.454,41 | 194.536,9 | 879,26 | 133.688,17 | | |

| ZOU | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU- RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Nº vivs. | Nº habitantes |
|--------|------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------------|
| ZOU.02 | EA | 0,20 | 22.660 | 17.470 | 5.190 | 0 | 0 | 101 | 453 |
| | EA | 0,40 | 600 | 600 | 0 | 0 | 0 | 2 | 12 |
| ZOU.03 | EA-EM | 0,485 | 27.170 | 0 | 0 | 0 | 27.170 | 0 | 0 |
| ZOU.04 | EAV-EM | 0,40 | 33.234 | 23.263 | 9.971 | 0 | 0 | 205 | 665 |
| | EA | 0,40 | 68.024 | 68.024 | 0 | 0 | 0 | 454 | 1.360 |
| ZOU.05 | EA | 0,34 | 18.059 | 17.031 | 0 | 1.028 | 0 | 79 | 340 |
| | EA | 0,35 | 10.836 | 7.585 | 3.251 | 0 | 0 | 31 | 217 |
| ZOU.08 | EAV-EM-ETE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZOU.09 | ETE | 0,70 | 3.209 | 0 | 0 | 3.209 | 0 | 0 | 0 |
| | ETE | 0,50 | 2.785 | 0 | 0 | 2.785 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | | 186.577 | 133.973 | 18.412 | 7.022 | 27.170 | 872 | 3.047 |

**4.2.3. Suelo urbanizable:**

| Z.O.U | Superficie POM m ² | SG.DV m ² | SG.DE m ² | SG.DC m ² | DV m ² | DE m ² | DEIS m ² | DC m ² | Uso | Denominación |
|--------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----|-----------------------|
| ZOU.02 | 43.973 | 0 | 0 | 0 | 7.122,69 | 2.251,36 | 991,54 | 8.439,67 | R | SUB.06 |
| | 11.148 | 300 | 0 | 0 | 1.085,00 | 434,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.02 |
| ZOU.03 | 123.915 | 0 | 0 | 0 | 12.440,84 | 6.220,84 | 86,02 | 22.969,10 | I | SUB.07+09 |
| ZOU.04 | 343.313 | 36.300 | 0 | 0 | 30.702,00 | 24.561,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.17+19+20 |
| ZOU.05 | 222.561 | 0 | 0 | 0 | 22.095,66 | 14.626,12 | 167,46 | 45.910,81 | R | SUB.03+04+.08 |
| ZOU.06 | 575.711 | 33.142 | 0 | 1.400 | 54.117,00 | 32.470,00 | S/PAU | S/PAU | R | SUB.10+12+13+16+18+11 |
| ZOU.07 | 379.254 | 20.000 | 0 | 3.664 | 35.559,00 | 17.780,00 | S/PAU | S/PAU | I | SUB.01 |
| ZOU.09 | 152.051 | 10.643 | 0 | 1.486 | 13.992,00 | 6.996,00 | S/PAU | S/PAU | T+R | SUB. 14+15 |
| Total | 1.851.926 | 100.385 | 0 | 6.550 | 177.114,19 | 105.339,32 | - | - | | |

| ZOU | Tipología | Edificabilidad bruta m ² /m ² | Superficie const. m ² c | Superficie RU- RP. m ² c | Superficie VP. m ² c | Superficie T. m ² c | Superficie IA. m ² c | Nº vifs. | Nº habitantes |
|--------|-----------|---|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------------|
| ZOU.02 | EA | 0,255 | 10.067,10 | 10.067,10 | 0 | 0 | 0 | 48 | 201 |
| | EA | 0,194 | 2.170,00 | 1.519,00 | 651,00 | 0 | 0 | 9 | 43 |
| ZOU.03 | EAV | 0,663 | 82.199,75 | 0 | 0 | 0 | 82.199,75 | 0 | 0 |
| ZOU.04 | EAV | 0,357 | 122.805,00 | 85.963,00 | 36.841,00 | 0 | 0 | 768 | 2.452 |
| ZOU.05 | EAV-EA | 0,328 | 71.547,00 | 71.547,00 | 0 | 0 | 0 | 359 | 1.431 |
| ZOU.06 | EAV-EA | 0,282 | 162.350,00 | 113.645,00 | 48.705,00 | 0 | 0 | 811 | 3.242 |
| ZOU.07 | EAV-EA | 0,465 | 177.795,00 | 0 | 0 | 0 | 177.795,00 | 0 | 0 |
| ZOU.09 | EA | 0,472 | 69.961,00 | 9.795,00 | 4.198,00 | 55.969 | 0 | 112 | 281 |
| Total | | | 698.894,85 | 292.536,1 | 90.395 | 55.969 | 259.994,75 | 2.107 | 7.650 |

Hay que hacer constar que el número de viviendas de la tabla anterior y la superficie construida de la misma corresponde con la total compactación del suelo previsto en el POM. Por este motivo las cifras finales anteriores dependerán del resultado final de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales serán los que establezcan las cesiones finales en función de la ordenación final de cada unidad de actuación o sector.

Asimismo hay que realizar una serie de consideraciones:

–En el censo de viviendas del año 2001 existían 3.314 viviendas en total en el municipio de las cuales 2.822 correspondían a segunda residencia y únicamente 492 eran de población de derecho del municipio.

–En el censo de viviendas del año 2011 existen 4.255 viviendas en total en el municipio de las cuales 2.782 corresponden a segunda residencia y 1.473 son de población de derecho del municipio.

–La superficie de suelo urbano correspondiente a las urbanizaciones exteriores, con un uso residencial, asciende a 2.650.240 m², lo que supone casi lo mismo que el resto del suelo urbano y urbanizable clasificado en el POM.

–Dentro del suelo urbano no consolidado se encuentra en desarrollo más del 60% de la superficie total de este tipo de suelo del POM.2003, lo que supone que en la actualidad está en desarrollo una parte muy importante de suelo residencial.

–La cifra anterior se eleva a más del 70% si solamente se consideran los desarrollos en el contorno del casco urbano sin evaluar las zonas de las urbanizaciones exteriores.

–Dentro del suelo urbanizable se encuentra en desarrollo más del 30% de la superficie total de este tipo de suelo en el POM.2003.

–El número de viviendas comprende la suma de las existentes (4.255) más las previstas por la total compactación de los suelos urbanos y urbanizables.

Con respecto a la población se efectúan las siguientes observaciones:

–La población indicada es la correspondiente a la densidad establecida de 2 habitantes por cada 100 m² residenciales en cada ZOU, si bien en la ZOU.01 se contabiliza el 70% de la edificación residencial para usos reales vivideros.

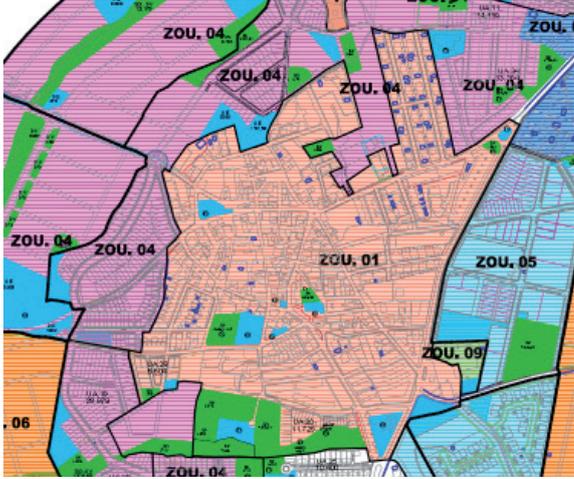
–La población actual asciende a 3.896 y se subdivide entre varias de las ZOUs del suelo urbano consolidado que se han señalado con asterisco.

–El número máximo de habitantes que se estima en el POM, con la total compactación del mismo, tal y como se puede ver en las tablas de cada tipo de suelo, asciende a 19.458 habitantes en el suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento, o en unidades en desarrollo; a 3.047 en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación; y a 6.876 habitantes en el suelo urbanizable.

4.3. Fichas de ZOUs.

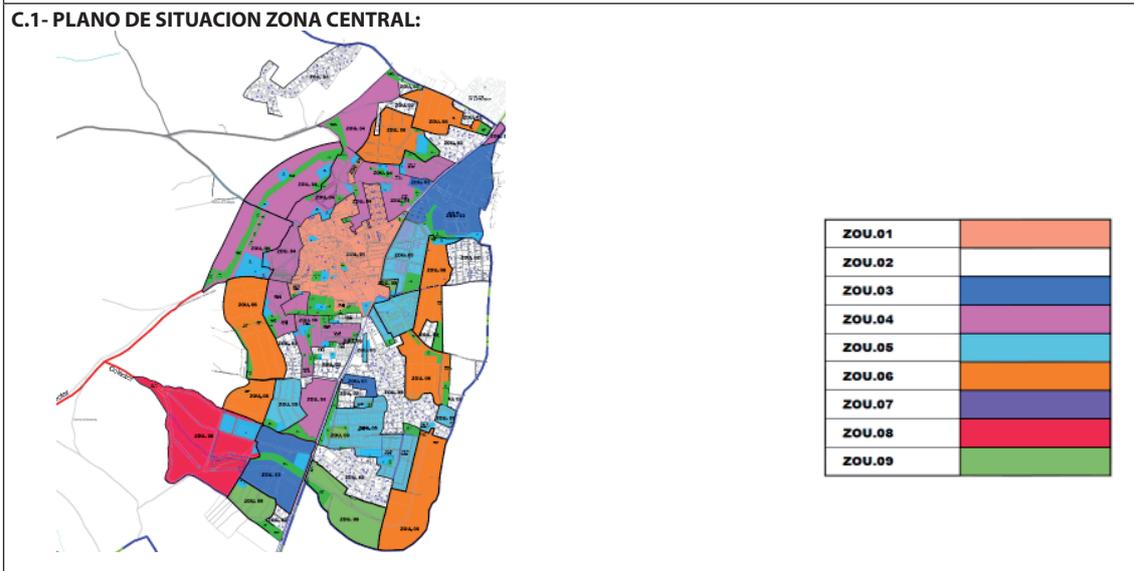
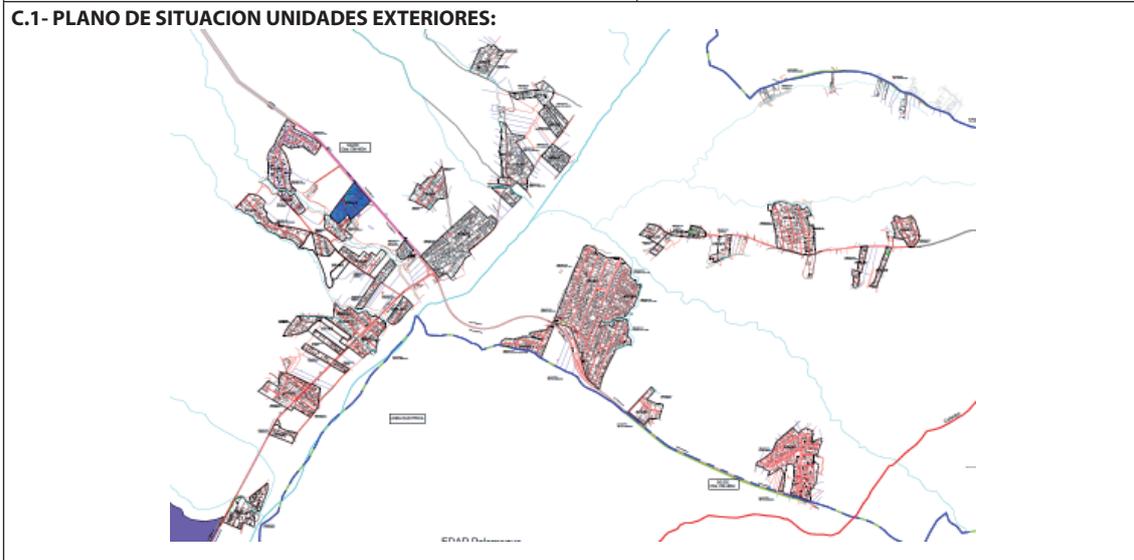
A continuación se adjunta el resumen de todas las Zonas de Ordenación Urbanística del presente POM.



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC+SUNC | Suelo urbano consolidado y no consolidado | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.- PLANO DE SITUACION: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <tr><td>ZOU.01</td><td style="background-color: #f4a460;"></td></tr> <tr><td>ZOU.02</td><td style="background-color: #ffffff;"></td></tr> <tr><td>ZOU.03</td><td style="background-color: #4a7ebb;"></td></tr> <tr><td>ZOU.04</td><td style="background-color: #c06090;"></td></tr> <tr><td>ZOU.05</td><td style="background-color: #66b3ff;"></td></tr> <tr><td>ZOU.06</td><td style="background-color: #ff9933;"></td></tr> <tr><td>ZOU.07</td><td style="background-color: #663399;"></td></tr> <tr><td>ZOU.08</td><td style="background-color: #ff3366;"></td></tr> <tr><td>ZOU.09</td><td style="background-color: #66cc66;"></td></tr> </table> | ZOU.01 | | ZOU.02 | | ZOU.03 | | ZOU.04 | | ZOU.05 | | ZOU.06 | | ZOU.07 | | ZOU.08 | | ZOU.09 | |
| ZOU.01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|-------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. Corresponde con el suelo urbano consolidado y con el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento en el núcleo urbano central, con uso mayoritario residencial. | | |
| Superficie total de la ZOU | 336.576 m ² s | |
| Clasificación suelo | Urbano | |
| Uso global mayoritario | Residencial | |
| Ordenanza aplicación | Ordenanza 1. Zona 1 y 2. Grado 1º y Grado 2º. Se determinará en cada parcela el grado de aplicación, dependiendo de la edificabilidad final de la misma, y de la edificación consolidada existente | |
| Superficie construida existente | 197.657 m ² c | |
| Superficie construida máxima | 258.693 m ² c | |
| Superficie neta manzanas | 278.423 m ² s | |
| Superficie aumento POM | 60.036 m ² c | |
| Superficie incremento aprovechamiento | 35.935 m ² c | |
| Edificabilidad bruta máxima | 0,8322 m ² /m ² | |
| Altura máxima | 3 plantas en calles de más de 12 metros, según plano OD 2 plantas en calles menores de 12 metros, según plano OD | |
| Densidad poblacional | 3.761 habitantes | |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 4.907 m ² s |
| | Equipamientos | 2.220 m ² s |
| | Red viaria | 0 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 11.473 m ² s |
| | DV por incremento | 13.709 m ² s |
| | Equipamientos | 22.859 m ² s |
| | Red viaria | 58.153 m ² s |
| Coeficiente de cesión sobre incremento de aprovechamiento | De conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m ² /100m ² de incremento construibles sobre la edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m ² c/1m ² s. La cesión se materializará por la técnica de transferencias de aprovechamiento. Además deberá cederse el 5% del aprovechamiento sobre el incremento, haciendo constar que cuando la edificabilidad sea inferior a 1 m ² /m ² se contabilizará como 1 m ² /m ² para el cálculo del incremento. | |

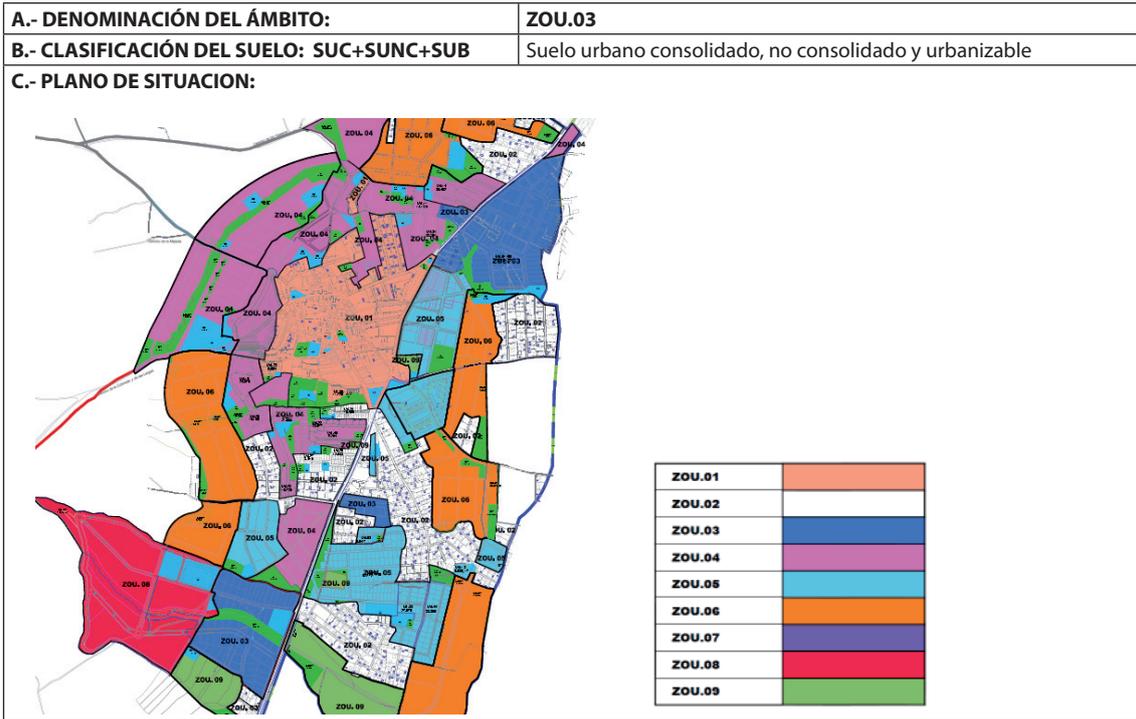
| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.02 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC+SUNC+SUB | Suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable |



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU.02

Delimitación.
Corresponde con el suelo urbano consolidado de las urbanizaciones exteriores. Estas están en su mayoría consolidadas, al haberse legalizado hace más de veinte años, pero cuentan con diversas zonas de suelo vacante que debe ser objeto de desarrollo. Por este motivo esta ZOU incluye las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable que deben desarrollar estas zonas vacantes.

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Superficie total de la ZOU | 2.799.750,13 m ² | |
| Clasificación suelo | Urbano y urbanizable | |
| Uso global mayoritario | Residencial | |
| Ordenanza aplicación | Ordenanza 2 | |
| Superficie construida existente | 635.653 m ² c | |
| Superficie construida máxima | 705.749,10 m ² c | |
| Incremento aprovechamiento | 70.096,10 m ² c | |
| Edificabilidad bruta máxima | 0,252 m ² /m ² | |
| Altura máxima | 2 plantas | |
| Densidad poblacional | 14.106 habitantes | |
| Sistemas generales | Zonas verdes SUB.27 | 300 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red variada | 0 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 51.068,69 m ² s |
| | Equipamientos | 7.501,36 m ² s |
| | Infraestructuras | 991,54 m ² s |
| | Red variada actual | 319.966,05 m ² s |
| | Red variada en SUB.27 | s/PAU |

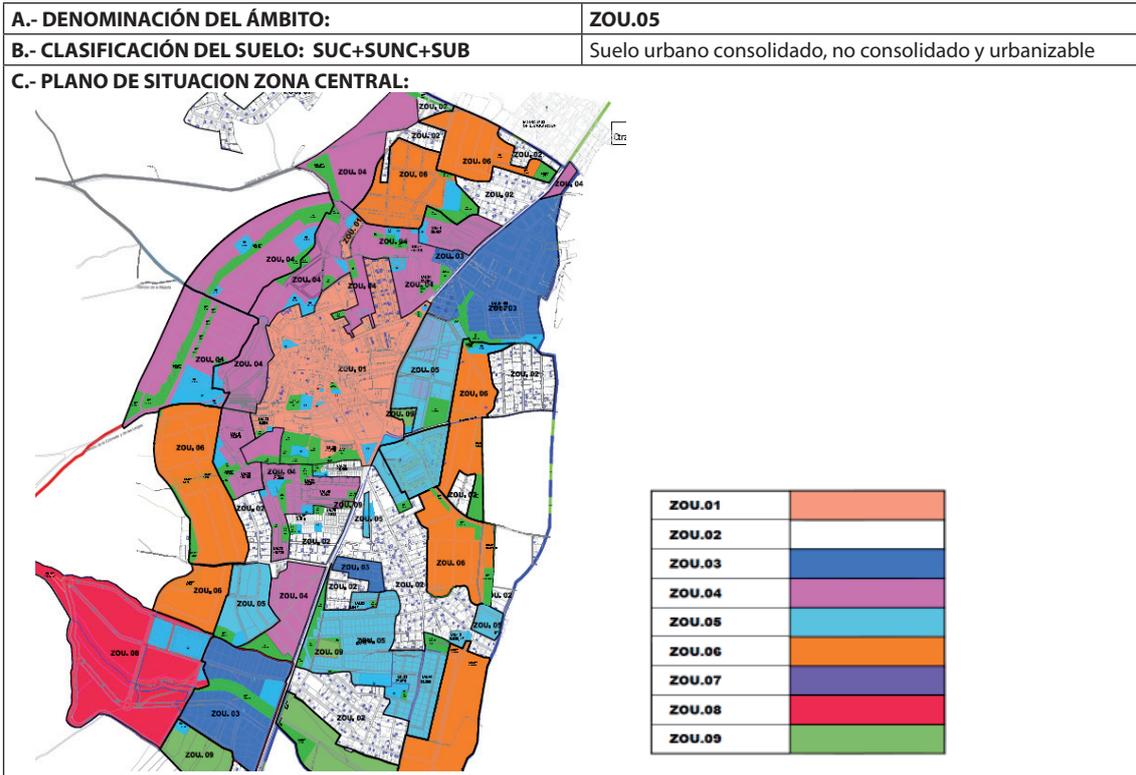


| | | |
|---|---------------------|--------------------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. | | |
| Comprende el uso industrial, ubicado en suelo urbano consolidado (API.08, APR.01 y APR.08 al norte de la población), suelo urbano no consolidado (UA.02 al oeste del municipio) así como suelo urbanizable incorporado (SUB.07 y SUB.09). | | |
| Superficie total de la ZOU | | 344.178,22 m ² s |
| Clasificación suelo | | Urbano y urbanizable |
| Uso global mayoritario | | Industrial |
| Ordenanza aplicación | | Ordenanza 3 |
| Superficie construida existente | | 106.274 m ² c |
| Superficie construida máxima | | 215.643,91 m ² c |
| Incremento aprovechamiento | | 109.369,91 m ² c |
| Edificabilidad bruta máxima | | 0,626 m ² /m ² |
| Altura máxima | | 2 plantas |
| Densidad poblacional | | Uso industrial |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 0 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria UA.02 | 1.650 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 25.583,44 m ² s |
| | Equipamientos | 12.762,93 m ² s |
| | Infraestructuras | 211,35 m ² s |
| | Red viaria actual | 43.798,80 m ² s |
| | Red viaria en UA.02 | s/PAU |



| | |
|--|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.04 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC+SUNC+SUB | Suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable |
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
| | |

| | | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. | | |
| Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano del anterior POM, a través de vivienda unifamiliar adosada preferentemente y en parcela de 200 m ² de superficie. Esta ZOU incluye suelo urbano consolidado al estar desarrollado actualmente, así como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Únicamente se ha previsto un sector de suelo urbanizable con este tipo de crecimiento al norte de la población con el fin de servir de rútila con otras zonas colindantes con distinta tipología. | | |
| Superficie total de la ZOU | | 705.164,21 m ² s |
| Clasificación suelo | | Urbano y urbanizable |
| Uso global mayoritario | | Residencial |
| Ordenanza aplicación | | Ordenanza 4 |
| Superficie construida existente | | 95.068 m ² c |
| Superficie construida máxima | | 256.546 m ² c |
| Incremento aprovechamiento | | 161.478 m ² c |
| Edificabilidad bruta máxima | | 0,37 m ² /m ² |
| Altura máxima | | 2 plantas |
| Densidad poblacional | | 4.703 habitantes |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 32.122,61 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 0 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 71.496,26 m ² s |
| | Equipamientos | 51.446,27 m ² s |
| | Infraestructuras | 1.034,12 m ² s |
| | Red viaria actual | 115.768,62 m ² s |
| | Red viaria en SUB.17+19+20 | s/PAU |



| | | |
|--|--------------------------------------|----------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. | | |
| Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano del anterior POM, a través de vivienda unifamiliar aislada y que se ha ido ubicando al este de la carretera con el fin de poder adecuarse a las urbanizaciones existentes en esta zona del término municipal, en parcela de 500 m2 de superficie. Esta ZOU incluye suelo urbano consolidado al estar desarrollado actualmente, así como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. No se ha previsto ningún nuevo sector con este tipo de crecimiento pero se mantienen los sectores aprobados actualmente con la ordenanza de aplicación del plan parcial aprobado. | | |
| Superficie total de la ZOU | 484.389,11 m ² s | |
| Clasificación suelo | Urbano y urbanizable | |
| Uso global mayoritario | Residencial | |
| Ordenanza aplicación | Ordenanza 5 | |
| Superficie construida existente | - m ² c | |
| Superficie construida máxima | 150.777,27 m ² c | |
| Incremento aprovechamiento | 150.777,27 m ² c | |
| Edificabilidad bruta máxima | 0,312 m ² /m ² | |
| Altura máxima | 2 plantas | |
| Densidad poblacional | 2.598 habitantes | |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 0 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 0 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 47.363,01 m ² s |
| | Equipamientos | 29.198,37 m ² s |
| | Infraestructuras | 565,65 m ² s |
| | Red viaria | 95.943,59 m ² s |

| | |
|---|-------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.06 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Suelo urbanizable |
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
| | |

D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU

Delimitación.
Corresponde con los desarrollos alrededor del casco urbano que se prevén en el suelo urbanizable (SUB.10+11+12+13+16+18), al oeste, este y norte, con el fin de permitir completar estas zonas, que tienen urbanizaciones con parcelas de vivienda unifamiliar aislada y que anteriormente se desarrollaban con la ZOU.05. Dado que la nueva legislación exige la existencia de vivienda protegida en los nuevos desarrollos es necesario ampliar la densidad anterior con el de hacer viable el desarrollo de la misma, pero manteniendo el mismo criterio de través de vivienda unifamiliar aislada y que se ha ido ubicando al este de la carretera con el fin de poder adecuarse a las urbanizaciones existentes en esta zona del término municipal, en parcela de 500 m2 de superficie.

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Superficie total de la ZOU | 575.711 m ² s | |
| Clasificación suelo | Urbanizable | |
| Uso global mayoritario | Residencial | |
| Ordenanza aplicación | Ordenanza 6 | |
| Superficie construida existente | - m ² c | |
| Superficie construida máxima | 162.350 m ² c | |
| Incremento aprovechamiento | 218.954 m ² c | |
| Edificabilidad bruta máxima | 0,282 m ² /m ² | |
| Altura máxima | 2 plantas | |
| Densidad poblacional | 3.242 habitantes | |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 33.142 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 1.400 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 54.117 m ² s |
| | Equipamientos | 32.470 m ² s |
| | Red viaria | s/PAU m ² s |

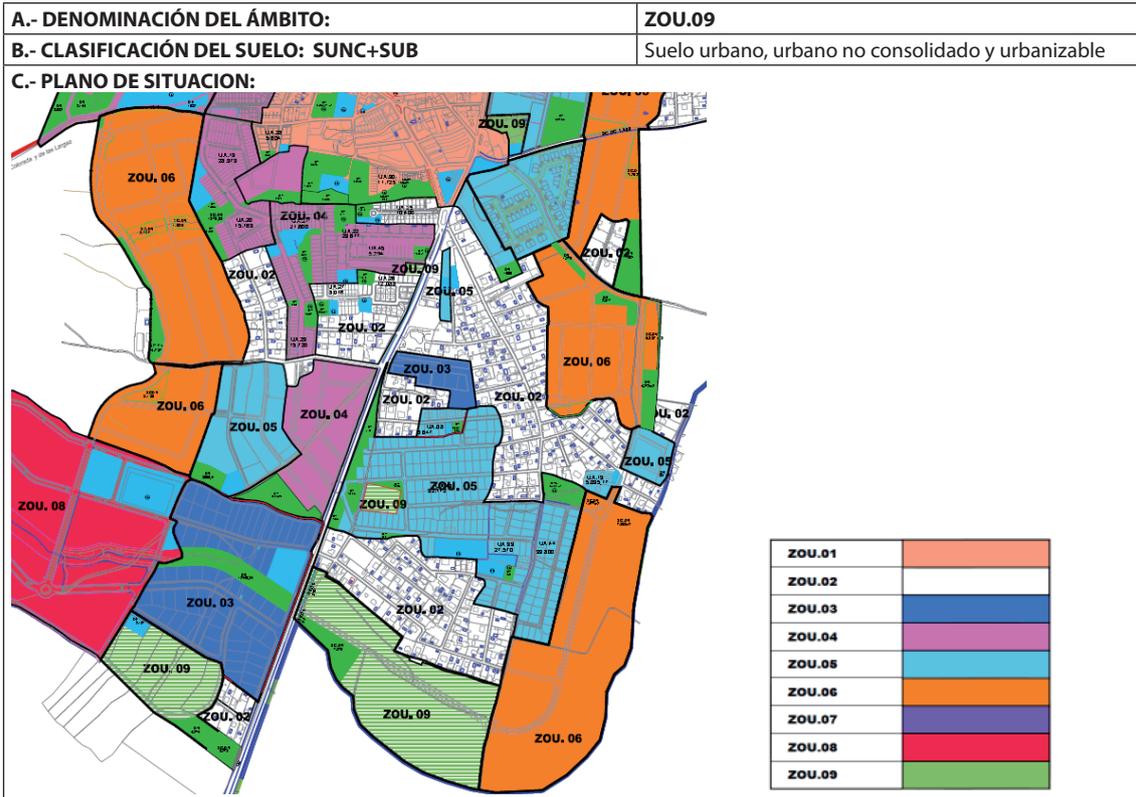


| | |
|---|-------------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.07 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB | Suelo urbanizable |
| C.- PLANO DE SITUACION: | |
| | |

| | | |
|--|---------------|-------------------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. | | |
| Corresponde con los nuevos desarrollos de suelo urbanizable previstos con uso industrial que se prevén en el presente POM al suroeste del término municipal. | | |
| Superficie total de la ZOU | | 379.254 m ² s |
| Clasificación suelo | | Urbanizable |
| Uso global mayoritario | | Industrial |
| Ordenanza aplicación | | Ordenanza 3 |
| Superficie construida existente | | 0 m ² c |
| Superficie construida máxima | | 177.795 m ² c |
| Incremento aprovechamiento | | 177.795 m ² c |
| Edificabilidad bruta máxima | | 0,50 m ² /m ² |
| Altura máxima | | 2 plantas |
| Densidad poblacional | | Uso industrial |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 20.000 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 3.664 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 35.559 m ² s |
| | Equipamientos | 17.780 m ² s |
| | Red viaria | s/PAU |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | ZOU.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | Suelo urbano no consolidado | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.- PLANO DE SITUACION: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr><td>ZOU.01</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.02</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.03</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.04</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.05</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.06</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.07</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.08</td><td></td></tr> <tr><td>ZOU.09</td><td></td></tr> </table> | | ZOU.01 | | ZOU.02 | | ZOU.03 | | ZOU.04 | | ZOU.05 | | ZOU.06 | | ZOU.07 | | ZOU.08 | | ZOU.09 | |
| ZOU.01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZOU.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|------------------|----------------------------------|
| D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU | | |
| Delimitación. | | |
| Corresponde con los desarrollos existentes de este tipo de suelo que se ubican al sur de la población y constituye una zona de concentración de estos usos. Se trata de una única unidad de actuación de titularidad municipal que se desarrolla a través del plan especial aprobado y que está en ejecución actualmente. | | |
| Superficie total de la ZOU | | 247.145,46 m ² s |
| Clasificación suelo | | Urbano |
| Uso global mayoritario | | Dotacional |
| Ordenanza aplicación | | Ordenanza 8 |
| Superficie construida existente | | - m ² c |
| Superficie construida máxima | | 0 m ² c |
| Incremento aprovechamiento | | 0 m ² c |
| Edificabilidad bruta máxima | | 0 m ² /m ² |
| Altura máxima | | 3 plantas |
| Densidad poblacional | | Uso dotacional |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 15.284 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 0 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 31.112,88 m ² s |
| | Equipamientos | 158.433,50 m ² s |
| | Infraestructuras | 217,97 m ² s |
| | Red viaria | 42.096,31 m ² s |



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU

Delimitación.
 Corresponde con los desarrollos existentes y previstos que se prevén en el presente POM, para ubicar un uso terciario comercial preferentemente. Estos se ubican en tres unidades céntricas (37+48+53), de las que dos se remiten a operaciones de reforma interior, y otros dos sectores (SUB.14+15), estos situados al sur de la población con el fin de facilitar la mejor accesibilidad posible y poder equipar convenientemente a los desarrollos residenciales.

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Superficie total de la ZOU | 164.038 m ² s | |
| Clasificación suelo | Urbano y urbanizable | |
| Uso global mayoritario | Terciario | |
| Ordenanza aplicación | Ordenanza 9 | |
| Superficie construida existente | 5.589 m ² c | |
| Superficie construida máxima | 75.955 m ² c | |
| Incremento aprovechamiento | 70.366 m ² c | |
| Edificabilidad bruta máxima | 0,472 m ² /m ² | |
| Altura máxima | 2 plantas | |
| Densidad poblacional | 281 habitantes | |
| Sistemas generales | Zonas verdes | 10.643 m ² s |
| | Equipamientos | 0 m ² s |
| | Red viaria | 1.486 m ² s |
| Sistemas locales | Zonas verdes | 14.967 m ² s |
| | Equipamientos | 7.831 m ² s |
| | Infraestructuras | s/PAU m ² s |
| | Red viaria | s/PAU m ² s |



**ANEXO 2 DE NORMATIVA.
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Generalidades.

El objeto del presente documento es describir bienes inmuebles patrimoniales que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2003, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Titulo IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM 21 de mayo de 2010).
- Decreto 248/2004, de 14.09.2004, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998, de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en adelante RPLOTAU (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSRLOTAU).
- Decreto 177/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6 de julio de 2010).
- Decreto 178/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 7 de julio de 2010).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM de 29 de abril de 2011).
- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

El documento tiene por objeto cumplir con lo determinado en el artículo 48 del RPLOTAU que establece en su apartado 1:

1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

En relación con dicho texto reglamentario el artículo 65 RPLOTAU del mismo establece que:

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

En este sentido el presente documento se completa con la Carta Arqueológica, que por motivos procedimentales se ha redactado como documento separado del presente. En cuanto a las determinaciones que deben tener los catálogos el artículo 67 del RPLOTAU establece:

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) definirán el estado de conservación de los bienes que incluyan y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial que les sea de aplicación.

En este caso el objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, incluidas dentro de la normativa del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de El Viso de San Juan, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el presente documento.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su inclusión en el régimen especial definido en la legislación citada, a la vez que hace que las obras que sobre ellos se hay de realizar estará condicionada a los derechos y deberes establecidos al respecto.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento municipal, del cual el presente Catálogo es un documento complementario, implica asimismo para los bienes incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez de la declaración de utilidad pública que la abre la vía de la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que establece el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicado en DOCM de 21 de mayo de 2010.



Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación de expediente o declaración de Bien de Interés Cultural se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso compete.

Asimismo y en el punto 2 del artículo 67 del RPLOTAU se definen las previsiones que debe contener el presente catálogo:

2. En todo caso las previsiones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) deberán respetar las siguientes reglas:

a) La posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

b) Salvo disposición en contrario del planeamiento o del propio Catálogo, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

c) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Por último se indica que en el artículo 8 de la citada Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha se establece la necesidad de protección preventiva de los Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumentos en los planes urbanísticos. Esta protección puede quedar determinada en unos entornos para proteger al citado bien. De esta forma el plan debe determinar los criterios de intervención en el citado entorno, en los que será preceptivo un informe favorable de la administración competente en materia patrimonial.

Asimismo en los artículos 20 y 21 de la citada Ley se establece la obligada contemplación de la información arqueológica, en los actos preparatorios del planeamiento, en relación con el ámbito espacial correspondiente, que puede conllevar la necesidad de contar con normas de control arqueológico aplicables a concretas áreas del mismo, y que se definen en la correspondiente Carta Arqueológica.

Por último se indica que el régimen de protección que se determina en el presente Catálogo, debe entenderse que afecta a toda la parcela en la que se integra el elemento catalogado, salvo que se disponga lo contrario en la ficha individualizada correspondiente.

El presente catálogo establece la ordenación estructural y la ordenación detallada de acuerdo con el artículo 69 RPLOTAU que establece lo siguiente:

1. La ordenación estructural (OE) de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos (CAT) estará integrada por:

La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales en los que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogado por el órgano competente de la Junta de Comunidades.

La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural (OE).

2. El resto del contenido de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constituirá la ordenación detallada (OD).

1.2. Criterios de catalogación (OE).

En el citado RPLOTAU no se establecen los criterios para efectuar la catalogación citada, por lo que se debe acudir a lo marcado en la normativa sectorial, así como en los criterios establecidos en las distintas Comisiones de Protección que han existido.

La Comisión Provincial de Patrimonio de Toledo, dependiente de la Consejería es la competente en los asuntos que afectan a los Bienes de Interés Cultural y a los inmuebles existentes dentro de todos los ámbitos de protección de estos. Asimismo esta comisión es la que competente para analizar las obras de los edificios catalogados en el presente POM.

En este sentido conviene recordar que en el municipio no hay ningún inmueble declarado expresamente Bien de Interés Cultural, salvo el correspondiente a la declaración genérica por tratarse de un Castillo. En este caso se ha delimitado un ámbito de protección al BIC correspondiente.

Por este motivo los criterios de catalogación se han basado en las siguientes consideraciones previas:

- Criterios objetivos derivados de la legislación sectorial.
- Criterios de actuación de las Comisiones de Protección del Patrimonio.
- Consideraciones de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio.
- Análisis de las edificaciones susceptibles de catalogación y referencias bibliográficas de las mismas.

1.3. Descripción del método de análisis e identificación de los elementos catalogados (OD).

Para poder redactar el presente Catálogo se ha acudido al estudio y análisis de la documentación histórica y cultural existente en relación con el municipio, así como al análisis de toda la documentación o estudios existentes al respecto.

Básicamente se ha analizado la siguiente documentación:



- Estudios históricos de la comarca y del municipio.
- Carta arqueológica del municipio de 1998.
- Inventario de Bienes del Ministerio de Cultura de 1980.
- Reconocimiento visual e identificación fotográfica en el municipio.
- Bibliografía consultada.

Una vez analizada esta documentación se confeccionó un primer documento que se incorporó al avance del Plan de Ordenación Municipal con el fin de iniciar la tramitación correspondiente.

1.4. Descripción de los niveles de protección: Clasificación (OE)

En función de los distintos tipos de planes redactados y vigentes, así como de la cambiante legislación urbanística y patrimonial, existen distintos tipos de protección en todos los bienes catalogados actualmente. Una vez redactado el RPLOTAU, que en su artículo 68 marca tres niveles de protección, debemos hacer un intento de reconducir los distintos tipos a estos tres niveles básicos que son :

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Por tal motivo se considera que se deben mantener los siguientes niveles de protección conjugando las observaciones anteriores:

- a) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Integral.
- b) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Parcial.
- c) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Ambiental.

1.5. Modificación del catálogo (OE)

El presente catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevos elementos, excluir algunos o cambiar alguno de grado o condiciones de protección. La aprobación del nuevo Catálogo modificado seguirá la tramitación expuesta en el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento de la Ley Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 19.01.2005).

1.5.1. Ampliación del Catálogo (OE):

Para la inclusión de un inmueble en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particular o de la administración, deberá elaborarse un informe por el técnico competente, que podrá recabar la consulta previa de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio (actualmente la Consejería de Educación y Cultura), indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele. Posteriormente se deberá someter a información pública y a la aprobación correspondiente, en su caso, establecida en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

A continuación y previo informe vinculante de Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio (actualmente la Consejería de Educación y Cultura), se elevará a aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado (OE):

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por el técnico competente por razón de la materia justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud seguirá la misma tramitación indicada para la ampliación del Catálogo y con la intervención vinculante de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio (actualmente la Consejería de Educación y Cultura).

No se entenderá en ningún caso como motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en este documento.

1.5.3. Modificación de las condiciones de protección (OD):

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Dirección General



correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio (actualmente la Consejería de Educación y Cultura).

Cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen aspectos ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior o inferior al vigente se iniciarían los tramites de la correspondiente modificación de las condiciones de protección.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener los informes spondientes indicados anteriormente.

2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (OD)

2.1. Generalidades.

Para la realización del presente Catálogo, así como para la confección del Plan de Ordenación Municipal se han elaborado diversos estudios y trabajos previos.

Se incluye en el presente POM, como anexo de la memoria, el documento redactado conjuntamente con el presente POM el documento ambiental previo y el informe de Sostenibilidad Ambiental.

En el conjunto de estos estudios se analiza la situación del municipio, elaborando un diagnóstico del mismo, globalmente y por barrios con el fin de conocer las deficiencias y necesidades de cada zona.

El conjunto de estos estudios forma la base a partir de la cual se ha podido elaborar el inventario de edificaciones y elementos de interés del municipio, que ahora se proponen en el presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de El Viso de San Juan.

2.2. Toponimia del municipio.

El nombre del municipio está relacionado con la relación de 1576, por cuanto bastantes de los vecinos declarantes dicen ... que la villa de El Viso se llamó así por estar situada en alto y que desde ella se ven muchos pueblos y tierras...

Por este motivo se considera que Viso es un nombre de origen latino castellanizado, seguramente en el siglo XIV, que significa 'vista desde un alto'.

No obstante se indica que el término Viso, es un vocablo latino castellanizado aproximadamente en el siglo XIV, y que significa ver o vista.

2.3. Consideraciones históricas del municipio.

Aunque se da como pueblo antiguo, es más probable que comenzara a tener cierto relieve cuando se despuebla la villa de Olmos. Por la toponimia existente, se justifica una antigua población romana y arábica, y también una posterior repoblación castellana, que es cuando adquiere su nombre actual.

Durante la reconquista la población vivía agrupada alrededor de los castillos, en los cuales podían refugiarse en caso de ataque. Cuando el terreno se pacificaba esta población podía abandonar el refugio de las murallas y colonizar otros territorios cercanos que les sustentara más fácilmente. Este es el caso de la villa de Olmos, que junto con Canales y Calatalifa defendían por el norte la zona del Toledo musulmana.

El rey Alfonso VI se refugió en la corte del califa de Toledo Almamun, el cual lo protegió dándole como esposa a su hija Zaida (Isabel) de la cual tuvo a su único hijo Sancho, recibiendo de su suegro los pueblos de Olmos y Canales. A la muerte de Almamun acometió la conquista de Toledo.

Alfonso VII, nieto del anterior, donó a la Orden del Hospital de San Juan, en el año 1144, el castillo de Olmos con su Bailía (territorio de alguna encomienda de las órdenes militares) que está en el territorio de Toledo, entre Canales y Calatalifa, con todos sus términos y pertenencias, tierras, viñas, montes, valles, aguas, huertas, pastos y molino.

Olmos estaba integrado por cristianos, mozárabes con algún castellano, y por judíos y mudéjares. En 1196 Olmos resiste o se libra del ataque del sultán Almohade Yaqub al Mansur, perdiendo su importancia a partir de entonces al dejar de estar la frontera en Toledo.

El Viso de San Juan, al igual que el resto de La Sagra, por sus características naturales ha sido desde siempre un territorio privilegiado desde el punto de vista poblacional, con una gran proliferación de lugares una vez que fue definitivamente conjurado el peligro almorávide a partir del primer tercio del siglo XII.

A mediados del siglo XV, debía de estar todavía bien habilitado, como lo demuestra el suceso del reinado de Don Juan II...ardía Castilla en revueltas por la enemistad del Príncipe Don Enrique y de los grandes señores contra Don Álvaro de Luna. El príncipe, el Almirante, el Conde de Benavente y otros magnates, que en 1441 se hallaban en Illescas, marcharon desde allí al Castillo de Olmos, que es del Priorazgo de San Juan, que está ribera del Guadarrama entre Illescas y Casarrubios, y cercáronle y combatiéronle un día; y el Alcayde que lo tenía entretregole al Infante, el cual lo mandó derribar, e todos los labradores de la comarca vinieron luego e lo derribaron".

Después de este hecho el Bailío de Olmos trasladó su residencia y construyó un palacio en la vecina villa de El viso, cabeza de la Encomienda Magistral a la que estaban sujetos los territorios de El Viso, Carranque y Palomeque. La Encomienda, sucesora de la Bailía de Olmos, con sede en El Viso perteneció a la Orden de San Juan, que dependía del Gran Priorato de Castilla y León, hasta su enajenación en la época contemporánea.

Como ya se ha indicado en 1576 ya se conoce simplemente el nombre de El Viso y es villa en el reino de Toledo, situado en la comarca de Las Arenas. En este año en el cuestionario ordenado por el rey Felipe II, recogido en las Relaciones Geográfico-Estadísticas de los pueblos de España, se contestaba por el cura propio de la villa Pedro Alonso de Castrovid, por el Alcalde Alonso Pantoja, y por los ancianos Juan Velázquez y Cristóbal Pantoja ... que la dicha villa de El Viso se llamó así por estar situada en alto y que desde ella se ven muchos pueblos y tierras".

En tal fecha pertenecía al señorío de Fernando de Alarcón, comendador de la orden de San Juan y Galio de la misma. Que en este momento (1576) pertenece al señorío de Fernando de Alarcón, Comendador de la Orden de San Juan y Bailío o Comendador de la misma.

La desamortización en 1841 priva a la Orden de todos sus bienes que, en malaventa, alcanzan la suma de ochocientos millones de reales. La reina Isabel II, mediante Real Decreto de 26 de julio de 1847, convirtió la Orden de San Juan en Orden civil, dotándola de la máxima categoría posible al figurar tras el Toisón de Oro y por encima de la Orden de Carlos III.

De esta fecha es la enajenación de múltiples propiedades de la Encomienda de San Juan, entre las que se puede citar la mezquita del Cristo de la Luz, en la ciudad de Toldo, cuya propiedad pasa al Estado en la década de 1850.

En el diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de Madoz (1848-1850) se detalla el estado de la villa en 1.850, indicándose que correspondía con un municipio que se denominaba por Viso de Illescas, y que contaba con Ayuntamiento propio, perteneciendo al partido judicial de Illescas.

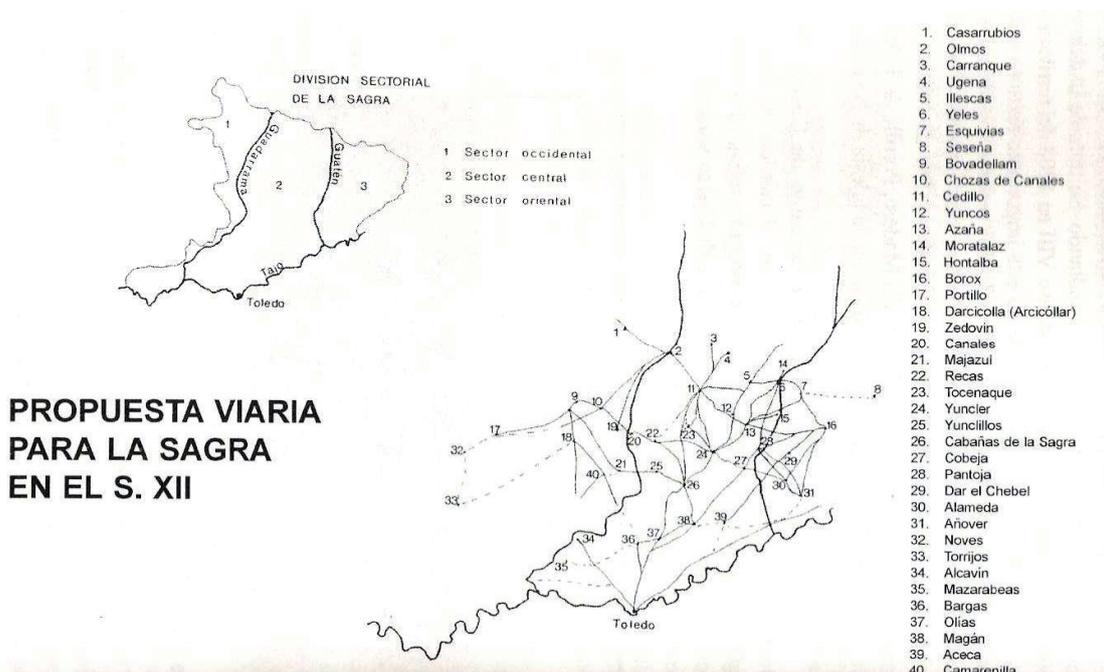
La descripción que se hace es digna de conocerse:

Con clima vario, y se padecen las enfermedades propias de cada estación. Tiene 400 casas de piso bajo, la del ayuntamiento, la encomienda magistral que lleva el nombre de esta villa, y que se dice que fue erigida por el arquitecto Herrera; escuela de primeras letras, dotada con 4.460 reales de los fondos públicos a la que asisten 23 niños; iglesia parroquial /Sta. María Magdalena), curato de primer ascenso de provisión ordinaria, cuyo templo fue reedificado en 1830 y en las afueras el cementerio, es notable en esta iglesia la momia del cadáver de Don Gerardo, prior de San Juan, que se conserva al lado del Evangelio, con sus vestidos de terciopelo negro, e insignias de ballero de la orden. El termino comprende 2 prados boyales, 2 huertas, un soto a orillas del río Guadarrama, propio de la Encomienda magistral, poblado de álamos negros y blancos, y tierras de labor, cuya fertilidad es de 9 por 4. Produce trigo, cebada, centeno, algún vino y verduras, se mantiene el ganado del país, y se cría caza menor. Industria, la arriera para la exportación de cereales y conducción de castañas, judías y pimienta en polvo que traen de la Vera de Plasencia. Población, 400 vecinos, 430 almas.

El rey D. Alfonso VII hizo donación del Castillo de Olmos a la orden de San Juan en 1140, y el comendador de ella que vivía en este castillo hizo edificar su casa cerca del mismo, de lo cual se cree tuvo origen la población.

Las fiestas locales son los días 15 de mayo, 22 de julio y 24 de agosto, con la celebración de San Isidro, Santa María Magdalena y el Cristo de la Buena Muerte.

La localidad ha estado siempre vinculada a la encomienda de San Juan.



MAPA ELABORADO POR SAMUEL RUIZ CARMONA. Los caminos medievales de la provincia de Toledo. 2002.



D. Samuel Ruiz Carmona en su libro *Los Caminos Vecinales de la Provincia de Toledo*, editado por Archivia Ediciones (2002) hace varias referencias a El Viso de San Juan, indicando la importancia que debía tener el municipio en el esquema viario del territorio. En este libro se indica ...que la progresiva despoblación de Olmos propició el lento auge de El Viso de San Juan cuyo nombre lo toma por influencia de la Orden Militar de San Juan. Dentro de su territorio se mantiene el topónimo de La Calzadilla evidenciando alguna posible construcción caminera en piedra.

En el libro se citan los caminos de esta zona de La Sagra central, que en la baja edad media pasaban por Olmos junto al Guadarrama, tal y como se puede ver en la imagen siguiente relativa a la propuesta viaria del siglo XII en esta zona.

Indica asimismo Ruiz Carmona que en El Viso de San Juan se recogen numerosos topónimos: Cañada Miradero (seguramente moderno), Vereda de las Pozas, Vereda del Prado Viejo, etc. Posiblemente su conexión con el paso del Guadarrama y el necesario paso en Olmos de los ganados que discurrían por las cañadas del otro lado del río indujeron a esta abundante toponímica que refleja a su vez una abundancia de vías pecuarias.

2.4. Historia de la comarca de la Sagra.

Como se indicaba anteriormente el origen del nombre de la comarca viene relacionado con la Puerta de Bisagra de Toledo, y sus acepciones romana (Vía Sacra) y árabes (Bab Shara y Bab Charca).

La zona de La Sagra, por sus características naturales será un territorio privilegiado desde el punto de vista poblacional, con una gran proliferación de lugares una vez que fue definitivamente conjurado el peligro almorávide a partir del primer tercio del siglo XII. En la primera mitad del siglo XII encontramos referencias a Pantoja como población ya constituida que se confirmará hacia 1173 cuando se nos hable de ella como una alquería de la zona, si bien se nos presenta el problema de que aparecen citadas tres poblaciones, posiblemente distintas, con esta misma denominación en los documentos de los siglos XII y XIII.

Como fruto de la acción repobladora Magán, Cabañas y Pegina se recuperan como lugares poblados y la primera de éstas fue donada a la iglesia toledana en 1123.

Con mayor exactitud cronológica podemos hacer mención de Casarrubios del Monte desde 1124 y que se consolidará como lugar poblado a mediados del mismo siglo XII, favorecido por su ubicación cercana a la vía que conducía a Extremadura, lo que más tarde será el llamado Camino Real de Madrid a Extremadura. Asimismo también se puede señalar la formación de la Alameda de Tocenaque o Tocemaque, documentada hacia 1139 gracias a una escritura del ámbito mozárabe.

Con motivo de una donación realizada en 1143 protagonizada por la infanta Sancha a favor de la iglesia de Toledo, sumamos nuevos datos a nuestra información. El objeto de la donación es el lugar conocido como Mazarabedala o Mazaravedola o Mazaravedulla, en la ribera del Guadarrama (actual Mazarabeas despoblado en el término de Bargas). Este topónimo, según la opinión más generalizada, es una corrupción de Manzel Oveit A-llah que significa "el parador de Uvay Allah", lo que nos indica su clara relación con la red viaria del momento.

Igualmente significativa es la donación realizada el mismo año de 1143 por Alfonso VII, el Emperador, al arzobispo Raimundo y a la iglesia toledana además del castillo de Canales, del que ya hemos hablado, las aldeas de Recas, Borgelaver (Boadilla?), Ricachio (Regachuelo), a la que también hemos hecho referencia, y Zedouin (en el término de Chozas de Canales). Si analizamos la etimología de la primera aldea, Recas, hallamos un dato interesante para nuestra investigación. Este nombre deriva de una palabra árabe, cuya trascrición es rakab y su significado es "caravana, cabalgata, cortejo" y de aquí se originaría el término castellano "recua". Como vemos de nuevo la toponimia se relaciona estrechamente con la evidencia caminera de la población y su entorno viario. Otra acepción de su significado sería "las torres", pero éste último término es menos fiable.

De mediados del siglo XII tenemos noticias de la existencia de la alquería de Alcavin que es actualmente una dehesa dentro del término de Bargas, es decir, perteneciente a la jurisdicción de la ciudad de Toledo, y casi siempre en aquella época aparece asociado al lugar denominado El Palomar.

La alquería de Alameda (hoy conocido como Alameda de la Sagra) es un punto de referencia para ubicar una villa donada por Alfonso VII a Iñigo Adalil en 1151. Justo un año después se redacta la Carta puebla de la población de Balaguera integrada en el término de Illescas, posteriormente su posesión la detentó la Catedral de Toledo. Actualmente se trata de un despoblado ubicado a unos 5 kilómetros aproximadamente al Norte de Cedillo. De fecha más dudosa, si bien Francisco J. Hernández la data en 1152, es la mención de una viña en Fontalba u Montalba (despoblado de Azaña hoy llamada también Numancia de la Sagra). Con idéntica duda en cuanto a la fecha Alfonso VII donó a la iglesia toledana la aldea de San Nicolás ubicada entre Renales y Pozuela que lindaba con tierras de Portillo y Aldea Vetula, Torrejón (de Maqueda) y Arcicóllar.

Formando parte del término de Illescas, figura ya en 1154 la alquería de Azaña o Aceña; si bien también puede aparecer su nombre con las siguientes variaciones: Fazaña, Senia, Sinia y Hazeña. Posteriormente hacia 1158 Sancho III, el Deseado, dona las cinco yugadas de tierra que comprende, a un almojarife judío llamado Boniuda.

Aunque la fundación de Illescas se remonta al período romano y está acreditada su continuidad en época musulmana, su presencia es constante en el medioevo con un documento de 1154 en el cual se menciona como aldea y sus términos lindaban con Casarrubio, Torrejón, Osenia, Valagera y Hodavela.



A partir de 1161 se dan continuas referencias a Onclelos u Oclelos (hoy en día Yuncillos) cuya etimología parece indicar la existencia de una "pequeña fuente" en torno a la cual se inició el poblamiento. A partir de esta fecha aparecerá de nuevo en diversos documentos confirmando de esta manera la continuidad de su poblamiento: en 1189, 1197, 1231, 1234, 1238, 1240, etc.

De carácter mozárabe es la población que por estas fechas se conoció como Ocner, si bien también aparecerá mencionado en los documentos de los siglos XII y XIII, como Yunquer y bajo las grafías conocidas actualmente de Yuncler. De nuevo aparecerá mencionado en documentos mozárabes de 1179, 1197 y 1212.

El viñedo fue un factor económico de vital importancia en el poblamiento de estos lugares, en íntima conexión con esta idea es la noticia que nos llega procedente de 1179 de que las tierras de Bargas estaban por estas fechas cubiertas de viñedos.

De esta misma fecha es la primera referencia que tenemos de Borox (este topónimo hay que ponerlo en relación sin duda alguna con el término árabe borg (torre) del que ya hemos hablado). Sus noticias documentales se continuarán en 1191 y 1221. En éste último momento se nos habla de unas salinas o alijares situados entre Borox y Seseña, lugar también conocido a finales del siglo XII como Sesennia, Sesenie y Sesenia. Los primeros datos sobre esta población los encontramos hacia 1181 y 1182. También es ahora, 1181, cuando advertimos la existencia de la alquería de Yuncos en donde se da la circunstancia que aparece siempre relacionada con un poblado anterior, Palomeque o Palomequejo, que si bien siempre se le cita como anterior a la fundación de Yuncos, posteriormente se despobló sin duda en beneficio de éste último.

Interesante también resulta la donación realizada por Alfonso VIII en 1188 concediendo al arzobispo de Toledo don Gonzalo la "villa" de Esquivias. Como referencia para ubicar esta población el documento cita su proximidad a Leles (o Yeles) e Illescas, ésta última bastante conocida como ya hemos señalado, no así Yeles pues es la primera vez que aparece mencionada. Este último lugar, pero bajo la denominación de Heles aparece mencionado también diez años después, en 1198, posteriormente se citará a Leles en 1208 para señalar los términos de los concejos de Segovia, Madrid y Toledo.

Para finalizar con el estudio de las noticias sobre las poblaciones de La Sagra en el siglo XI, podemos indicar la existencia de la alquería de Pegines o Pesines indicada en una escritura mozárabe en 1198 y que la sitúa sobre el camino a Olias.

Para comprender mejor las relaciones y el desarrollo conjunto de la comarca de la Sagra, es interesante el estudio realizado por D. Samuel Ruiz de Carmona con respecto a los caminos históricos medievales de la zona oriental y central de la comarca de la Sagra, que es la que afecta al municipio de Villaseca de la Sagra.

Podemos señalar que Pantoja, desde el sector central, es la población que actúa como catalizadora o mejor dicho focalizadora de las vías pertenecientes al sector oriental. Aunque a primera vista el camino que de Dar El Chebel se dirige a Pantoja parece posterior al Pantoja - Añover, esta distribución posiblemente sea engañosa pues Pantoja posiblemente se localizó en un primer momento más al Este, a orillas del Arroyo Guatén.

En cuanto a Borox, son numerosas las vías que parten que enlazan otras poblaciones con Borox, destacando como principales características de las mismas su gran longitud y la claridad de su trazado. En primer lugar tenemos el camino que desde Pantoja llega Borox (vía nº 7), a la que se une la procedente de Alameda. Esta junto con la vía 11, procedente de Anoel (Añover del Tajo) y la 3 y 5 al Suroeste forman una especie de triángulo que enmarca un nudo de comunicaciones. La aparición casi simultánea en la documentación de Anoel, en 1177, y Borox, 1179, nos hace pensar que efectivamente las circunstancias de su formación debieron ser similares y sus relaciones por lo tanto frecuentes de ahí su comunicación directa. Posteriormente se uniría a estas relaciones, posiblemente económicas, Alameda, si bien textualmente está mencionada con anterioridad, en 1151.

Al noreste del término de Añover se emplazaba el actual despoblado de Alondiga (vocablo derivado del árabe alfondega, esto es, "la posada") situado a menos de 3 kilómetros del Tajo en el camino que conduce desde su cauce a Alameda.

Dada la disposición de las vías 14 (Borox-leles) y 15 (Seseña-Azaña) y tras estudiar su trazado y continuidad hemos deducido que Esquivias nació en el cruce de las mismas, siendo por tanto su aparición a las poblaciones que unen ambas vías.

En el sector central se debe mencionar la continuidad en el siglo XII desde época medieval de Olmos y Canales. Ambas fortalezas a pesar de tener una clara funcionalidad en época musulmana, carente de sentido para el período cristiano pues se crearon para obstaculizar las penetraciones norteñas por el Guadarrama hacia Toledo, se mantuvieron durante algún tiempo en actividad como lo demuestra el saqueo de Olmos por los almorávides en 1110, o la razzia realizada por los almohades de su campo en 1196, sin llegar a tomar la fortaleza. Pero precisamente a esta falta de funcionalidad desde finales del siglo XI, en parte debido a la pérdida de importancia de la vía al borrarse progresivamente su vitalidad, si bien aún en 1249 todavía se habla de la carretera toledana derecha como va... a Guadarrama, y que va a unirse a la vía que pasa al otro lado del Guadarrama siguiendo su curso de Norte a Sur. Sin duda aún conservaría parte de su antigua importancia pues afectaba de modo singular a las poblaciones segovianas. Lo cierto es que su despoblamiento se haría inevitable entre los siglos XIII y XIV.

Sobre un elevado cerro cortado se erigía de antiguo el castillo de Canales, controlando el vado del Guadarrama y por tanto la vía que posteriormente sería importante cañada de ganados al otro lado de la orilla del río. Posiblemente tuviera una comunicación visual directa con la fortaleza de Olmos casi con



toda seguridad utilizando fogatas por la noche. Dos aldeas se situaban en sus proximidades y bajo su protección: la aldea de Algariva y la de Monsalud, de la cual se dan referencias a partir de 1186.

La población de Aceca (despoblado de Villaseca de La Sagra) sufrió las continuas razzias de los almorávides, siendo destruida a causa de estas acciones bélicas. No obstante fue reconstruida en 1137. Según González Palencia, se trataba de un lugar de notable importancia estratégica pues en él se cruzaba los caminos de Melgar, Figares y Azucaica.

Son diversas las razones por las que resulta especialmente interesante estudiar la red viaria del entorno de Olias. En primer lugar porque por la población pasaba una modesta vía en esta época, posiblemente de origen romano, que con el tiempo y sobre todo en época bajo medieval se convertiría en la más importante de las que cruzaban el territorio de La Sagra. Nos referimos al camino que desde Toledo pasando por Olias, Cabañas, Pegines, Ocner, Yuncos, e Illescas llegaba hasta Madrid. Además su cercanía a Toledo hacía que numerosos caminos de otras poblaciones confluyeran en este lugar, en sus proximidades, o en la vía que la enlazaba con la ciudad toledana.

El camino procedente de Toledo pasaba por el mismo centro de Olias y posteriormente se dirigía a Cabañas (hoy en día es atravesado por la vía férrea en el Km. 59). La Crónica General de Alfonso X cuenta el épico rescate de la princesa Galiana por Maynet del malvado Bramant. El texto señala que entre Olias y Cabannas el héroe consiguió dar alcance al antagonista de la historia, lugar que se corresponde con el camino principal de La Sagra, el que será camino de Toledo a Madrid. Para explicar la relación entre Olias y Bargas hay que hacer mención de la vía que discurría, bien por lo que hoy es la carretera a Mocejón, o bien, paralelo a la carretera que discurre un poco más al Norte. Desde Bargas hacia el sur partía un camino que se unía a la vía ya comentada Toledo-Olias.

El camino en el término de Olias, citado en la documentación como "camino que va a la fuente" se identifica junto a la actual Fuente Chorrunga junto al ya mencionado Camino Viejo de Madrid, que atravesaba el pueblo hacia el Norte.

En la Dehesa de Higare, el camino que unía Olias a esta población se identifica con el que se dirige a Higare y que en la mitad de su trazado ha sido reformado en una pista forestal.

Julio González señala que la población de Azaña (Numancia de La Sagra) ya tuvo población asentada en su interior en el período musulmán. Un nuevo argumento viene a reforzar esta hipótesis, pues el camino que une a Azaña con Cedillo, o mejor dicho Pantoja con Cedillo, parece ignorar la situación de Yuncos, y su trazado va prácticamente rodeando dicha población por el Suroeste. Este hecho es fácilmente explicable si recurrimos a la interpretación sugerida para estos casos y pensamos que Yuncos fue población fundada con posterioridad a Cidello y a Azaña y surgió orientada hacia el camino Toledo-Madrid y no hacia el de Azaña-Cidello, poblaciones de menor importancia. La documentación parece confirmarlo pues Azaña se menciona en los documentos a partir de 1154 y Yuncos no lo hará hasta 1181; Cidello era anterior a estas dos.

Puesto que ha sido mencionado Yuncos dentro de la red viaria del sector central de La Sagra, quisiera hacer una breve referencia a una vía de esta población para luego retornar a las vías de Cidello. De Ocner (Yuncler) hacia el Norte partía un camino por el que discurría la mencionada vía Toledo-Illescas. El camino hace un curioso giro hacia el Este para finalmente tornar al Norte y llegar al puente por el que cruza la carretera nacional 401 uniéndose ambos trazados hasta Yuncos.

Volviendo a Cidello, tan sólo mencionar el camino que ponía en contacto a la población con la vía Toledo-Illescas, con dirección Este, a la cual se une tras 6 Km de recorrido. Debí existir una comunicación directa entre Cidello y el vado de Olmos pero en la actualidad tal trazado se corresponde básicamente con la carretera que conduce al castillo de Olmos.

Illescas, población romana por excelencia con continuidad en el período musulmán, adquirirá celebrada importancia según vayan transcurriendo los siglos medievales y su desarrollo culminará con el nacimiento de la época moderna, merced al progresivo auge de la vía Madrid-Toledo que pasa por el interior mismo de la población. Pero no hay que olvidar que también mantenía comunicaciones con las poblaciones de su entorno, si bien lo que posteriormente se conocerá como Camino Real de Toledo canalizaba la mayoría de estas comunicaciones. No obstante hay que destacar la existencia de una vía que comunicaba por estas fechas a Illescas con Ugena y que no se corresponde con la actual carretera que las pone en contacto sino que partiendo del Noroeste de la población se separa nítidamente de la carretera para, posteriormente unirse a ella, en las cercanías de Ugena. Hacia el Este parte un camino con dirección a Yeles y pasando esta población sigue hasta Esquivias adentrándose en el sector oriental de La Sagra y continuando hasta Borox. En los mapas presentados hay que añadir, por el Sur una vía directa comunicaba Illescas con Azaña siguiendo el curso del Arroyo Viñuela y el camino con dirección Sudeste que desde Illescas llegaba hasta Fontalba. Por este lugar pasaba también el camino de Azaña a Esquivias y Seseña tal y como se menciona en la documentación.

Completando la identificación de los caminos de esta zona, al Norte del Tajo, el Cartulario nos informa, como era de suponer, de la existencia de un camino a Aceca en la venta de una cuarta parte de una viña que Martín Malo hace con el cabildo de Santa María en 1164. La viña limitaba al Norte y al Oeste con este camino a Aceca.

2.5. Consideraciones paisajísticas del municipio

La definición del paisaje y la valoración de sus cualidades llevan asociadas siempre una importante carga subjetiva, directamente asociada con la sensibilidad del observador hacia determinadas características del territorio o hacia alguno de los elementos que lo conforman.



De esta forma, los paisajes de montaña, los de áreas boscosas, los dominados por pastizales siempre verdes, etc. son muy valorados frente a aquellos otros en los que la vegetación es escasa o no resalta cromáticamente durante la mayor parte del año, pudiéndose citar entre ellos, los ambientes desérticos, las zonas esteparias y las áreas de media montaña cubiertas de matorral o con laderas sin apenas vegetación.

En estos parajes es en el verano cuando se constituye la época de mayor homogeneidad cromática en los secanos, ya que tanto cereales como barbechos y eriales toman tonalidades semejantes. No obstante, la creciente expansión de los cultivos en regadío, con sus verdes permanentes, rompe en algunas zonas del territorio la homogeneidad cromática.

Se definirá el entorno paisajístico, con más objetividad, estudiando el medio físico mediante niveles de aproximación y vinculaciones visuales del medio.

Niveles de aproximación: El medio físico queda definido mediante tres niveles de aproximación:

-La base física principal que queda definida por zonas topográficas no muy onduladas y con relieves moderados.

-La capa vegetal que recubre la zona definida a través de variedades herbáceas. La cobertura vegetal consta de zonas de masa herbáceas sin relevancia significativa.

-Actuaciones humanas, como son las zonas urbanas colindantes con la zona, los tendidos eléctricos, y la red de carreteras y caminos.

Las vinculaciones visuales son:

-Externas:

-Zonas con alto potencial visual

-Zonas con un potencial visual medio- bajo

-Internas:

-Zonas que ofrecen amplias vistas

-Zonas que ofrecen vistas reducidas

La aplicación del conjunto de estos criterios a la zona de estudio, nos permite distinguir el paisaje como elemento singular de alto potencial visual, con una cuenca visual grande, fragilidad baja, y considerándose la capacidad de absorción visual elevada.

Se pueden definir los paisajes según el grado de intervención humana en natural, seminatural y cultural.

El paisaje cultural podría definirse como aquel cuya identidad esta definida principalmente por pautas y estructuras originadas por el uso humano o también como extensión de campo modificada por las actividades humanas donde los signos de prácticas de gestión tradicionales están reflejadas en las características presentes.

Los paisajes actuales son fruto de la intervención humana, e incluso se puede llegar a afirmar que en España no existen paisajes naturales, en el sentido de no haber sido intervenidos en algún momento por el hombre (tan sólo algunas zonas de alta montaña o tierras volcánicas de Canarias podrían definirse con propiedad como paisajes naturales). Encinares adhesados, bosques de encinas, alcornoques, robledales, zonas desérticas de Almería, están de alguna manera y en algún momento intervenidos por el hombre, por una actividad agraria que ha modelado y ha condicionado la presencia de especies silvestres de flora y fauna.

Siendo España uno de los países de Europa con mayor diversidad de flora y fauna, es importante destacar la importancia que para esa diversidad biológica tienen los sistemas agrícolas extensivos. Por ejemplo considerando las aves como uno de los mejores indicadores de biodiversidad disponibles, el 80% de los más de nueve millones de hectáreas identificadas como áreas importantes para las aves corresponden a algún sistema agrícola extensivo. Por lo tanto, se puede afirmar que la conservación de la biodiversidad en España pasa por el mantenimiento de los sistemas agrícolas extensivos o lo que es lo mismo, el mantenimiento de los paisajes culturales.

Algunos de los ejemplos de paisajes culturales españoles son la dehesa, las cañadas, Los prados de montaña, los regadíos tradicionales y los medios cerealistas.

La Comarca de la Sagra pertenece al paisaje cultural de los medios cerealistas, zonas agrícolas de secano que se caracterizan por un uso mixto agroganadero, en general extensivo, basado en el cultivo de cereales. Este tipo de paisaje es el predominante en la mayor parte del centro del país y se caracteriza por un relieve suave, escasas lluvias, veranos calurosos e inviernos fríos.

El paisaje de la comarca de la Sagra, y por tanto, el del El Viso de San Juan comprende mosaico de zonas de cereal, con zonas de leguminosas, pastos, retamares o barbechos, y ocupa un porcentaje muy importante de la comarca que llega a tener una superficie en España de más de diez millones de hectáreas de las que cuatro millones quedan cada año en barbecho.

La geomorfología en la zona es de carácter bastante moderado, propia de la comarca de la Sagra, con un aspecto visual agradable y sin elementos destacables, tanto en su entorno como en los alrededores, no presenta ninguna característica significativa.

La característica dominante del relieve en el municipio son los terrenos llanos o suavemente ondulados. La característica que define esta unidad de paisaje es la práctica horizontalidad de la meseta, en la que la ausencia de cursos de agua y la dedicación agrícola del territorio son también aspectos destacables. Esta extensa meseta elevada no presenta ningún elemento geomorfológico relevante.



Esto es debido a la horizontalidad prácticamente absoluta del territorio y a las características de la propia infraestructura, que no sobresaldrá del terreno en vertical, de forma que un observador situado a una distancia media de la misma no la percibiría como un impacto negativo sobre el paisaje. No obstante, se considera necesario mencionar que existe, y va a existir, una gran densidad de infraestructuras.

Únicamente hay que destacar el valor paisajístico que se tiene en las galerías fluviales del río Guadarrama y en algunos de los arroyos más importantes, si bien estas zonas están muy alteradas por la presencia continua de las urbanizaciones exteriores existentes desde hace décadas.

En este sentido la zona oeste del término municipal en el límite con el municipio de Casarrubios es la más adecuada desde este punto de vista paisajístico si bien también se ha alterado últimamente por el trazado de la autovía de La Sagra en el extremo suroeste del término.

En el Atlas del paisaje de Castilla-La Mancha se incluye el municipio dentro de la comarca de La Sagra que se define de la siguiente forma:

Esta comarca, situada al norte de la provincia de Toledo, es la menos extensa de la región, con tan solo 875 km² que se distribuyen entre 26 municipios de reducida superficie. Por el contrario es una de las más pobladas (122.066 habitantes) y, especialmente, la de mayor densidad demográfica (139 hab/km²) como consecuencia de su cercanía al área de expansión metropolitana de Madrid.

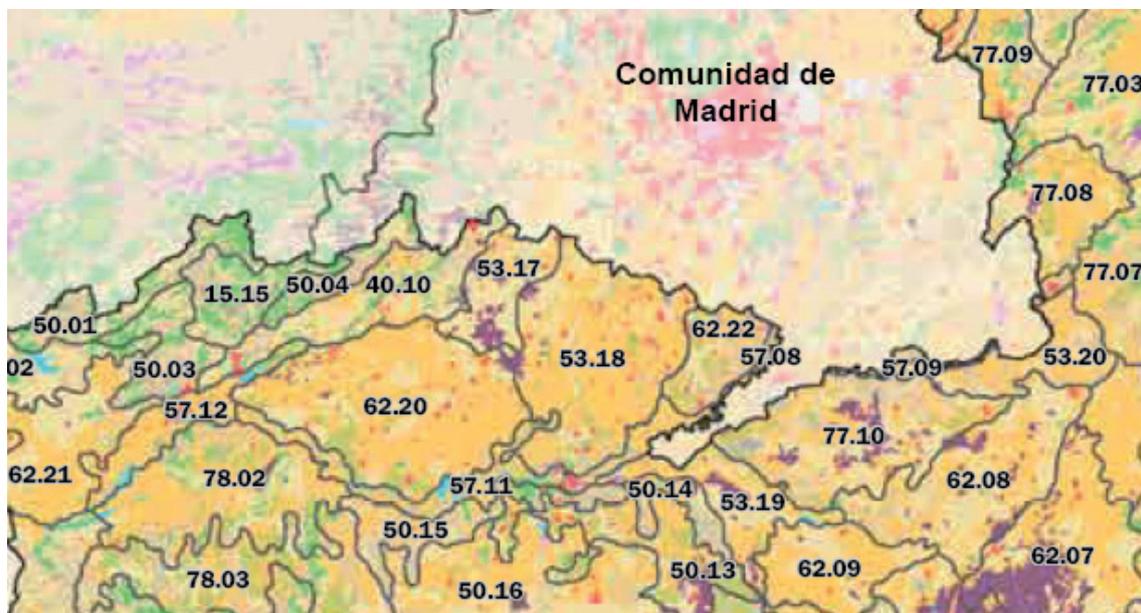
Ocupa el interfluvio comprendido entre la vega del río Tajo, en Aranjuez, y el valle del río Guadarrama, su afluente, que desciende desde las sierras del Sistema Central. En los materiales que dan forma al relieve de la comarca predominan las arcillas, margas y yesos miocenos. Componen un paisaje de campiña caracterizado por una topografía uniforme, con lomas de formas suaves y amplias vallonadas que en algunos lugares aparecen ocupadas por una vegetación esteparia gipsífera, y en las que sobresalen oteros y cerros testigo de los niveles pontienses. Sus estratos sedimentarios sirven de soporte a las actividades productivas principales, la agricultura y la extracción de materiales para la construcción.

La vegetación natural, un matorral esclerófilo adaptado a las condiciones edafoclimáticas, sólo se mantiene en las laderas escarpadas que se asoman al valle del Tajo, en las cercanías de Añover. El resto de su superficie esta ocupado por tierras de labor, en las que predomina el mosaico de cultivos, en su mitad oriental, y la producción de secano, en su mitad occidental. Las tierras con regadío permanente sólo aparecen en la vega del Guadarrama, antes de su confluencia con el Tajo.

Los cereales han ocupado tradicionalmente las áreas de suelos margosos más profundos, con buenas producciones que justifican la fama de feracidad de estas zonas de la comarca. En algunas colinas y lomas se han extendido las plantaciones de olivares, y a estos se unen también los viñedos. La explotación ganadera tiene así mismo su lugar en muchas de sus poblaciones.

Pero la actividad económica de mayor rendimiento es la industrial, representada por la producción de materiales de la construcción y el sector del mueble que se extienden por la zona interior de la comarca. La cabecera comarcal es Illescas (19.167 hab), núcleo urbano con mayor crecimiento (6,6 %), debido a su cercanía a Madrid; son también destacados los crecimientos de Seseña (12,7) y de los núcleos rurales de Ugena (12,5 %), Yeles (12,5 %) y El Viso de San Juan (10,9%). Otras poblaciones de la comarca importantes por diferentes motivos son Alameda de la Sagra y Cobeja (cemento), Añover del Tajo, Esquivias (lugar cervantino que atrae visitantes interesados en conocer la ruta turística del Quijote), y Carranque, donde se encuentra el parque arqueológico regional de mayor riqueza en hallazgos del periodo de la Hispania romana.

En la primera delimitación de unidades de paisaje en Castilla-La Mancha realizada en el año 2008 figura el municipio dentro de la unidad 53.18 que se puede observa en la siguiente imagen del Atlas del paisaje de Castilla-La Mancha:





Se asigna a llanos interiores propios de las zonas cercanas al río Guadarrama que el documento asigna a campiñas de la zona norte de la provincia de Toledo.

Las campiñas constituyen un tipo de paisaje muy característico de Castilla-La Mancha. Sirven de enlace entre ámbitos con una altitud algo mayor y el fondo de la depresión, alcanzando, unas veces, a los llanos propiamente dichos y, otras, a las vegas. No tienen una planitud perfecta, sino más bien les caracterizan las pequeñas ondulaciones; soportan un terrazgo agrícola claramente dominante, sin presencia ostensible de formaciones forestales compactas, y dedicado, sobre todo, al secano cerealista, aunque en algunas partes también están presentes los olivares y, en menor medida, el viñedo.

Los caseríos se apiñan en núcleos compactos y el grado de humanización del paisaje, en suma, es muy elevado.

En el mapa se distinguen seis retazos de este tipo de paisaje que cubren una extensión cercana a los 7.800 km², un 10% del territorio castellano-manchego, y congregan en su interior diecinueve unidades de paisaje.

La Sagra Toledana, entre Illescas y Torrijos, recorrida por el río Guadarrama y por los arroyos Guaten y Vallehermoso, entre otros, dibuja un paisaje que en los últimos quinquenios ha despertado a la influencia de la metrópoli madrileña. La función residencial e industrial se manifiesta en el crecimiento notable del espacio edificado que penetra un tradicional entorno agrícola-cerealista. Al sureste de Toledo, en los aledaños del río Algodor, se perfilan campiñas de similar condición natural y agraria, aunque mucho menos transformada por la función residencial.

Se puede completar la información del presente apartado con la que figura en el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente al presente POM, y que figura como anexo del Plan de Ordenación Municipal.

2.6. Consideraciones estéticas del municipio.

2.6.1. Consideraciones generales:

Originalmente la actividad básica de la población es la misma que la del resto de los núcleos rurales del área de influencia de Illescas y del sur de Madrid. En principio la agricultura, de la que dependían hace veinte años más del 75% de la población activa, se ha reducido considerablemente, hasta valores por debajo del 50%, en la década de los años ochenta y de menos del 5% actualmente.

En el sector industrial existe un porcentaje en torno al 25%, en la construcción se cuenta con un 31% y es el sector servicios el que obtiene el resto por encima del 42%, porcentajes que se pueden verificar en el apartado anterior de esta memoria.

La división parcelaria del término se diferencia lógicamente de la zona urbana en la que existe un gran número de propiedades de pequeña superficie, del resto del suelo rústico con propiedades de mayor tamaño para su explotación agrícola.

La zona urbana central se constituía hasta hace veinticinco años por su uso predominantemente residencial con edificios pequeños de vivienda y patios contiguos para corrales y almacenes. En las dos últimas décadas esta zona se ha alterado considerablemente y hoy únicamente se mantiene unas pocas construcciones de esta época, si bien se mantiene el trazado de las calles de esta zona.

El núcleo urbano está muy consolidado con una zona central muy abigarrada y una más exterior de construcción reciente en la que aparece la vivienda de construcción moderna en parcelas más regulares. Asimismo es de destacar la edificación industrial que se ubica en diversas zonas externas del casco urbano.

Esta zona central se ha visto ampliada en los últimos años con nuevas urbanizaciones que han realizado parcelas residenciales de diverso tamaño y tipología. En la zona del casco urbano antiguo se ha mantenido un uso plurifamiliar y en las ampliaciones se ha consolidado un uso unifamiliar, en distintas tipologías.

En el casco antiguo urbano las construcciones eran de baja altura, con una o dos plantas preferentemente, si bien existen bastantes construcciones con tres plantas de altura, varias de las cuales se han construido en los últimos años.

El núcleo urbano está muy consolidado con una zona central y una más exterior de construcción del último tercio del siglo XX ubicado alrededor del anterior, y que ha llegado hasta la carretera. En estas nuevas zonas las calles cuentan con un trazado más recto, y es donde se recoge la construcción moderna en parcelas de reducidas superficies y con tres plantas, si se trata de vivienda plurifamiliar, y de dos plantas de altura si se trata de vivienda unifamiliar. Exteriormente a esta última existen pequeñas urbanizaciones de los últimos quince años con parcela de mayor tamaño para viviendas unifamiliares de dos plantas de altura.

En la zona central destaca únicamente como edificio singular la Iglesia de Santa María, situada en el centro del pueblo como hito del mismo. El resto de las edificaciones son modernas, incluso las destinadas a equipamientos públicos.

En las urbanizaciones exteriores existe un total de 2.567 parcelas dedicadas al uso residencial unifamiliar. De estas algo más del ochenta y cinco por ciento se encuentran con edificación consolidada. La superficie media de dichas parcelas, en función de los datos de estas urbanizaciones asciende a 1.022 m², cifra que corresponde con la superficie mínima establecida en la ordenanza de aplicación. En estas urbanizaciones existe un porcentaje muy bajo destinado a viales, que asciende al 10,86%. La superficie destinada a equipamientos y zonas verdes en estas urbanizaciones es mínima ínfima al ascender al 1,13% del total.

Estas urbanizaciones exteriores, que en el presente Plan de Ordenación Municipal se incorporan en su estado actual sin modificación alguna, denotan la realidad surgida de su ejecución, en la que destaca la ausencia de los mínimos servicios urbanísticos, la ausencia o nula existencia de zonas verdes



y equipamientos, unido todo ello a la baja calidad de la urbanización. Esto ha conllevado a un sobrecoste de los gastos que han tenido que soportar, en primer lugar los propietarios, y, en segundo lugar, el propio Ayuntamiento, para poder legalizar la actuación efectuada.

En estas unidades las construcciones habituales son aisladas, con existencia de garajes y construcciones auxiliares anexas o separadas de la principal. La mayoría de las mismas es de baja calidad, fruto del proceso urbanístico y edificatorio llevado, como consecuencia de ausencia, en la mayoría de los casos, de proyecto edificatorio. Las primeras construcciones de estas urbanizaciones se levantaron con autoconstrucción de los usuarios.

En el resto del término municipal se mantiene la estructura de la propiedad propia de la comarca de la Sagra, con grandes superficies de terreno de secano, o improductivo, frente a una pequeña zona de zona de cultivo.

En esta última zona destaca como construcción más interesante las ruinas del Castillo de Olmos, construcción que sirvió como nacimiento del pueblo de El Viso. De igual forma y apoyadas en la carretera se ubican diversas construcciones industriales y algunas comerciales en las unidades de este uso previstas en las primitivas NNSS y en el anterior POM.

En la zona rural las propiedades, y sobre todo las existentes junto al casco son de pequeña dimensión, con superficies inferiores a 2 hectáreas. Con esta distribución se puede afirmar que debido a la escasa superficie es difícil que todas las parcelas sean rentables y puedan ser explotables. El desarrollo del sector depende por tanto de las grandes parcelas que son las que pueden influir en la economía del municipio, tanto en el sector primario como en el secundario de transformación directa.

Las viviendas tradicionales de El Viso de San Juan cuentan con ventanas pequeñas, que se insertan en fachadas sencillas revocadas fábrica de mampostería o tapial, existiendo, ya en época más cercana, fábricas de ladrillo. Algunas edificaciones más importantes emplean el ladrillo o la intercalan con la mampostería, dejando visto aquel o recubriéndolo con un enfoscado o un encalado. Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva, asentada sobre barro y con tablazón, constituyéndose un cielo raso generalmente de cañizo en las dependencias de la planta inferior a la cubierta.

El casco urbano central cuenta con varios accesos desde la travesía de la carretera que lo cruza en sentido longitudinal, y divide prácticamente la población en dos zonas. En los últimos cinco años es cuando se produce la ocupación de estas en diversos puntos, y a ambos lados de aquella, con accesos apoyados en los antiguos caminos públicos. En este momento es cuando se produce una alteración de la disposición del casco urbano, que existía únicamente a un único lado de la carretera. Este aspecto el POM lo intentará resolver de forma que se consiga una continuidad urbana entre las dos zonas, de forma que se consiga tener una coherencia completa en el conjunto urbano. Para ello es fundamental poder contar con un vial alternativo a la travesía que es el que el POM propone como una pequeña circunvalación urbana.

La casi totalidad de la red viaria se encuentra urbanizada. En el interior del casco urbano las vías se encuentran urbanizadas en un 90% contando con acabado de adoquín, asfaltado y hormigonado preferentemente.



El casco urbano central cuenta múltiples accesos desde la carretera, que se ha convertido en una travesía, y dispone en el núcleo central de tres rotondas que distribuyen la circulación rodada. Asimismo al sur del núcleo central existe otra rotonda junto al Prado Viejo. Desde esta última rotonda existe un vial de borde urbano que bordea al núcleo por el oeste del mismo, y va enlazando las distintas unidades y sectores, hasta conectar con la primera rotonda situada al norte de la travesía. En los últimos años, los nuevos desarrollos han ido incorporando un vial de servicio paralelo a la travesía que permite una mejor movilidad.

El resto de las urbanizaciones exteriores disponen de accesos independientes a las diversas vías, sin que existan raquetas o vías de aceleración en sus accesos.

En el interior del casco urbano las vías se encuentran urbanizadas en su totalidad, a falta de la conclusión de las obras de urbanización de diversas unidades en desarrollo del anterior POM. Estas calles cuentan con acabado asfaltado preferentemente, y todas ellas cuentan con acerado en ambos lados.

En la anterior imagen se puede ver con claridad la situación del núcleo principal de El Viso de San Juan, en el que se aprecia el crecimiento de las unidades del anterior POM que han permitido ir cosiendo los vacíos de las urbanizaciones de antaño, con el fin de conformar un núcleo único y sólido. Este se apoya en la carretera que ha perdido toda su capacidad de rapidez y se ha convertido en un vial urbano. El continuo urbano que se obtiene en esta travesía alcanza los 2.100 metros entre los puntos extremos del mismo.

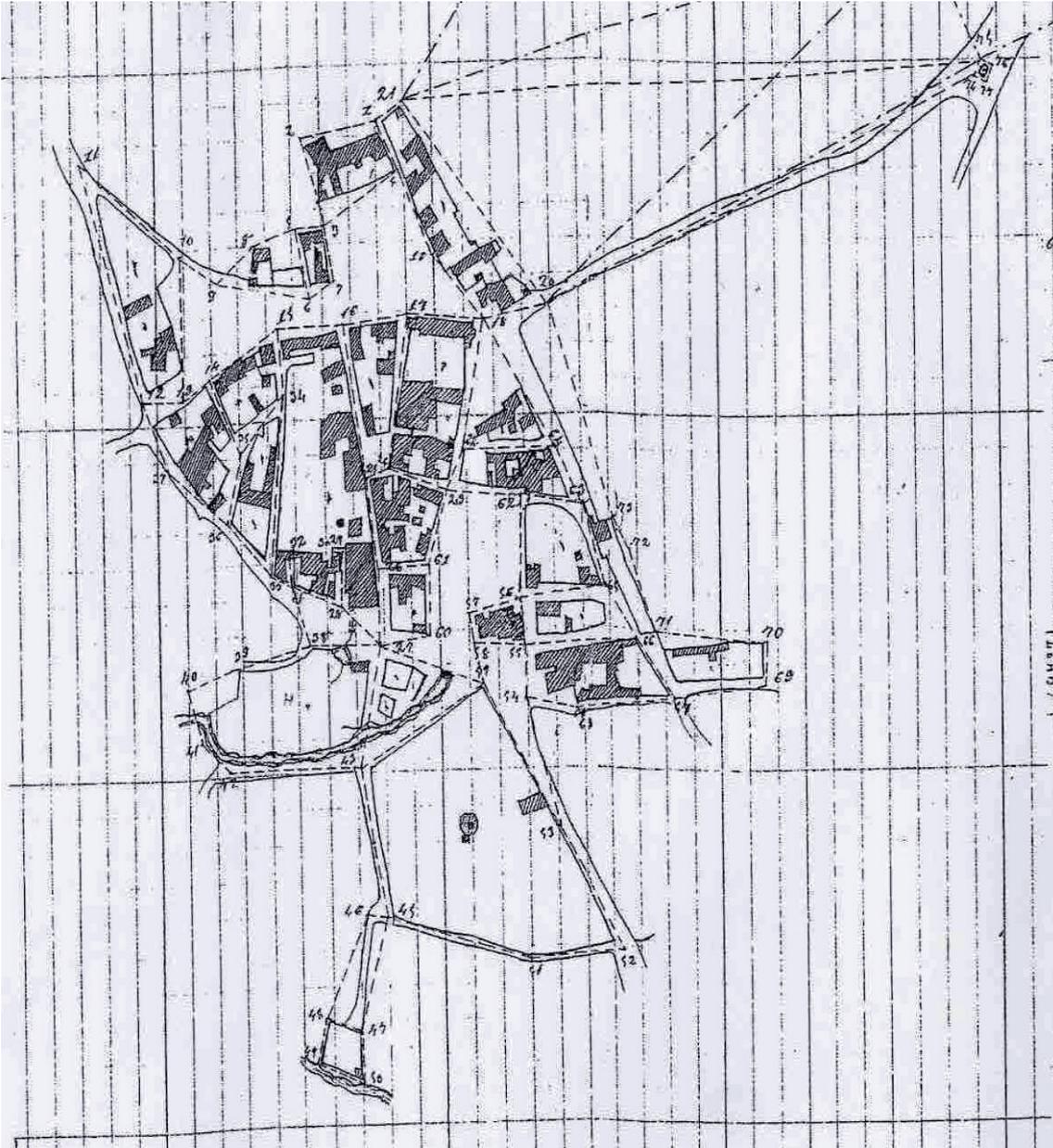
Hay que indicar, que al ser la imagen anterior del año 2007 no figuran todas las urbanizaciones que se han ejecutado en desarrollo del POM anterior, para lo que se debe consultar el plano de información confeccionado al respecto. La siguiente imagen es del año 2010 y se puede ver el trazado de los viales existentes en varias de las unidades y sectores desarrollados en los últimos años.



2.6.2. Morfología urbana:

Se distinguen las siguientes áreas homogéneas

- Casco consolidado antiguo.
- Zonas de ensanche.
- Urbanizaciones exteriores.



Como se ha indicado anteriormente hay que destacar únicamente la zona del casco consolidado del centro de la población y que corresponde con la zona central, tal y como se puede ver en el plano de finales del siglo XIX, que se adjunta a continuación, y que corresponde con la imagen del caserío de tal época.

Este núcleo urbano lo constituye un total de diecinueve manzanas de distintas superficies que se mantienen en su morfología actualmente y que constituyen el núcleo central de El Viso de San Juan. Esta zona discurre desde la calle Carrera al oeste de la población hasta los terrenos donde hoy se ubica el Ayuntamiento, en su interior se contaba con la Iglesia. En el plano anterior se detalla la existencia de la Ermita al noreste, siendo exterior a la población, y no se aprecia el cementerio actual, que estaba fuera de la población, puesto que en tal época si existía.

Comparando este plano con la imagen actual se puede ver que se mantienen las citadas manzanas, y que únicamente se ha producido en esta zona una colmatación de las parcelas y lo que es más importante han desaparecido dos espacios libres que existían, uno de ellos en la fachada norte de la Iglesia.

Dentro de esta zona los cambios de trazado son mínimos y mantienen la trama urbana anterior. Asimismo se observa que la red de caminos es invariable y ha sido sustituida por las calles actuales. Se identifica la fuente y el lavadero que todavía existen en el acceso al pueblo.

En esta zona las calles tienen un trazado irregular, ausente de ortogonalidad, que se apoya en la red de caminos preexistentes, y cuentan con las construcciones más tradicionales, si bien no existen restos de interés actualmente salvo la Iglesia ya comentada. La trama viaria se adapta a una topografía suave, que configura manzanas de edificación cerrada, con fachadas o tapias continuas, determinando un espacio público bien definido.



En este núcleo urbano la sección de las calles obedece a unos usos antiguos (con anchos variables entre cinco y diez metros) cuando el automóvil aún no había aparecido, pero aún así es suficiente para un tráfico rodado que actualmente sigue siendo escaso. La práctica totalidad de las calles existentes dentro de la zona están pavimentadas, siendo su estado bueno en la mayoría de los casos.

Esta pequeña zona central ha permanecido, casi invariable, hasta la década de los años ochenta, que es cuando la población ha ido desarrollándose de una forma extensiva en todo su contorno. Este crecimiento se produjo tan tardío debido a la existencia masiva de construcciones unifamiliares surgidas con anterioridad en las zonas exteriores del propio municipio y que supusieron la presencia de más de dos mil parcelas en urbanizaciones irregulares, hoy ya legalizadas. La ocupación del territorio cercano al río Guadarrama produjo que se estancara el crecimiento del núcleo central.

Tras la legalización y control de todas las urbanizaciones y las limitaciones para que siguieran creciendo, aspecto que se consiguió en la década de los años ochenta, el Ayuntamiento optó por que el desarrollo del pueblo se produjera alrededor del núcleo central. En un primer momento con las NNSS aprobadas, y tras la regularización de las citadas urbanizaciones exteriores, se inició el desarrollo de las construcciones en el propio núcleo central consolidándolo, e iniciando un desarrollo hacia el noreste. Al mismo tiempo la población se desarrolla y el pueblo cruza la carretera desarrollándose con zonas industriales de escasa entidad.

Posteriormente, tras la aprobación del POM anterior en el década de este siglo XXI, se ha producido el desarrollo hacia el resto de las zonas que hoy existen, manteniéndose las urbanizaciones exteriores en la situación anterior y sin posibilidades de crecimiento.

La zona de ensanche urbano es por tanto de formación urbana reciente (últimos quince años), y corresponden con áreas urbanas que por su estructura y tipologías de edificación, se diferencia claramente del núcleo antiguo. Si bien es verdad que el crecimiento urbano se ha efectuado perimetralmente en torno al núcleo poblacional antiguo, este desarrollo se produce consolidando zonas vacantes que existían entre la población y las urbanizaciones exteriores más cercanas.

Como ya se ha indicado anteriormente en estas zonas de ensanche se observan tipologías de construcciones aisladas y pareadas fundamentalmente con una estructura basada más en el cumplimiento de la normativa que la consecución de un trazado adecuado a la imagen de la población anterior.

Los crecimientos en esta zona son en principio radiales y se apoyan en los caminos que partían del núcleo central y se estructuran en pequeñas unidades que se van enlazando a través de viales comunes. Dentro de estos en el anterior POM existía la previsión de un vial de borde urbano de mayor anchura que fuera vertebrando las distintas unidades. Este vial se ha ido ejecutando en todas las unidades siguiendo el esquema marcado en el POM, por lo que en breve se podrá conectar la zona norte y la sur del pueblo a través del mismo a lo largo de toda la zona oeste del núcleo central.



El acabado de las calles es de buena calidad con elementos adecuados en todos los casos, aunque se advierte la falta de arbolado en las calles ejecutadas. El trazado de este viario, si bien muestra una buena conexión con la zona del casco consolidado, no siempre está solucionado ya que la vía principal de penetración sigue siendo exclusivamente la carretera.

Se observa, que con independencia del cumplimiento de las NNSS y del POM anterior se ha perdido la oportunidad de hacer más amable la urbanización con la presencia de arbolado en las calles y entre las bandas de aparcamiento poder, aspecto que se debe proponer desde el presente POM de forma que se pueda conformar un conjunto homogéneo en toda la población.

Para conseguir este efecto es fundamental poder seguir cosiendo todas las actuaciones urbanizadoras existentes de los años sesenta (hoy ya regularizadas) y poder contar con un núcleo sólido central en el municipio.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

El POM incluye los distintos planos de información que contienen la delimitación y situación de los bienes y espacios protegidos. Estos planos corresponden con los dos siguientes:

- Inventario de bienes.
- Afecciones arqueológicas.

Estos planos de completan con los planos de ordenación del POM en los que figura las afecciones arqueológicas dentro de los planos de ordenación estructural, y en los que figura los edificios catalogados y las áreas de protección de los BIC dentro del suelo urbano en los planos de ordenación estructural o detallada.

Los planos se han elaborado tomando como referencia la documentación gráfica correspondiente del catastro de suelo rústico y el catastro de suelo urbano existente en el municipio.

Los planos contienen las referencias que correspondan a cada elemento catalogado, así como los niveles de protección que el catálogo les asigne.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 1 CAT. Generalidades (OE)

A los efectos de aplicación de la normativa en los inmuebles catalogados será de aplicación la totalidad de la normativa del Plan de Ordenación Municipal de El Viso de San Juan, por lo que no se traslada a este CAT con el fin de no producir duplicidades en la documentación de aplicación en el municipio.

Únicamente se recogen a continuación las referencias a los procedimientos de tramitación en los presentes inmuebles.

Artículo 2 CAT. Disposiciones relativas a la edificación de los inmuebles catalogados (OE).

Teniendo en cuenta las distintas épocas, características y valores culturales de los edificios catalogados, es imposible fijar unas disposiciones comunes a todos ellos en cuanto al tratamiento de sus diferentes elementos constructivos.

Los parámetros arquitectónicos concretos de la intervención en estas edificaciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 89 y siguientes de la normativa del POM. Por este motivo el documento técnico, anteproyecto, Estudio de Detalle o Proyecto que se redacte sobre dichas edificaciones deberá justificar el cumplimiento de las mismas en el momento de presentarse en el Ayuntamiento para la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, y antes de su remisión a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.

Artículo 3 CAT. Procedimiento en los inmuebles declarados como Bien de Interés cultural (OE).

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio o del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades o, en su caso del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles declarados bienes de interés cultural:

- Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).
- Obras en el entorno afectado por la declaración (artículo 19.1 LPHE).
- Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE y artículo 67.2. RPLOTAU).
- Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).
- Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE).

2. Para solicitar dicha autorización previa, se elaborará, por técnico competente y teniendo en cuenta el ámbito de la intervención, un plan director, estudio de detalle o anteproyecto que, partiendo de un análisis en profundidad de la evolución histórica y valores culturales del inmueble o el conjunto de inmuebles sobre los que se piensa intervenir, recoja las características básicas de dicha intervención.

3. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (artículo 23.1 LPHE y 23.2 LS).



4. Dicha autorización deberá solicitarse en los edificios que incluyen el catálogo, y en los ámbitos de protección de los mismos (detallados en el plano correspondiente).

5. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

6. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal.

7. Se deberá remitir a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, por parte del Ayuntamiento, los proyectos con los que se ha solicitado licencia de obras y que por su situación catalogada o en entorno deban obtener informe favorable de dicha comisión como requisito previo para la concesión de la citada licencia, además de a las determinaciones establecidas en el Artículo 67 del Decreto 24/2004.

Artículo 4 CAT. Procedimiento en los inmuebles catalogados (OE).

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio o del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades o, en su caso del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones que requieran licencia en los inmuebles catalogados del presente POM, antes de la concesión de la misma.

2. Para ello el Ayuntamiento remitirá al citado órgano la documentación técnica correspondiente con el fin de obtener la autorización correspondiente establecida en la vigente Ley de Patrimonio.

3. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo.

4. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 5 CAT. Control arqueológico (OE).

Por formar parte del patrimonio de la población, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren, se incluirán en la relación de bienes de valor arqueológico contenida en la Carta Arqueológica, a la que se deberá remitir la actuación correspondiente.

Artículo 6 CAT. Tipos de obras y actividades en cada nivel de protección (OE).

En función del tipo de catalogación, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 del Reglamento de la TRLOTAU, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

6.1. Nivel de protección integral:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

–La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

–La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

–Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por sí sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

6.2. Nivel de protección parcial:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

–Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios. elementos de comunicación principales. las fachadas y demás elementos propios.

–La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.



6.3. Nivel de protección ambiental:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

–La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

–La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

6.4. Condiciones en los ámbitos de entorno de los Bien de Interés Cultural (BIC):

Para cualquier edificación, actividad o uso a implantar en las zonas de protección de un BIC se deberá efectuar la misma tramitación que para el resto de las edificaciones catalogadas.

Artículo 7 CAT. El estado ruinoso sobre bienes catalogados (OE).

7.1. El deber de conservación:

1. La catalogación de los bienes identificados en este Catálogo significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la TRLOTAU y la Ley de Patrimonio ordenan proteger, Y comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

2. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino del inmueble en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

3. En este sentido los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

4. En aplicación de la legislación vigente y de las determinaciones citadas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo de la legislación vigente pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente por la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

5. Lo establecido anteriormente relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se deriven de la legislación relativa a arrendamientos.

6. El Ayuntamiento, a través de la vigente ordenanza municipal de conservación, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

7.2. El estado ruinoso:

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 TRLOTAU. Asimismo será de aplicación el Capítulo II, correspondiente con el Procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente, del Título IV, correspondiente al Deber de conservación de obras y construcciones, del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina se establece en el artículo 66 del citado Reglamento de Disciplina. La instrucción del procedimiento se instruirá conforme establece el artículo 67.

La resolución del procedimiento se deberá ajustar al artículo 68, del citado reglamento, y contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Cuando concurran los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,

b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.



c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado

El artículo 139.1 TRLOTAU establece lo siguiente:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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

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

De acuerdo con al apartado 2º del punto 3 del artículo 68 del citado reglamento, a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

1) Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2) Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos.

7.3. Consecuencias de la catalogación de los edificios:

1. Sobre la base de la existencia de los valores monumentales, los inmuebles catalogados quedan excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1.964, de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso, en función de las indicaciones citadas. En el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar los supuestos expropiatorios de la Ley a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles reseñados.

2. La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes reseñados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la legislación urbanística y demás normativa vigentes relativas a esta materia.

3. La aprobación de este Catálogo facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y con la Ley 4/2003, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).

4. En aplicación de las determinaciones del TRLOTAU y subsidiariamente del apartado 3º del punto 3 del artículo 68 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento del deber de llevar a cabo las actuaciones impuestas podrá dar lugar a la realización subsidiaria por parte de la administración de las obras necesarias, con cargo a la persona obligada de efectuarlas.

5. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar las medidas impuestas en el artículo 76 del Reglamento de Disciplina, correspondiente con la ejecución forzosa, y que son las siguientes:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.



d) Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

6. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para proceder a la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

7.4. Infracciones:

En relación con los inmuebles incluidos en el presente catálogo y con los bienes del patrimonio arqueológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

–De acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se considera infracción urbanística muy grave la destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

–De acuerdo con el apartado 2.e) del artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se considera infracción urbanística grave los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

Serán de aplicación específica a las infracciones de bienes catalogados la legislación siguiente:

–Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.

–Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985, de 10 de enero de 1986.

–Ley 4/2003, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).

–Titulo IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM 21 de mayo de 2010).

–Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

5. FICHAS INDIVIDUALIZADAS CATÁLOGO POM

5.1. Inventario de bienes y espacios protegidos.

5.1.1. Bienes de Interés Cultural:

Existe en el municipio el siguiente inmueble:

| Bienes de Interés Cultural | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------|
| Nombre elemento | Situación | Siglo |
| Castillo de Olmos | Parcela 10. Polígono 90 | VIII-IX-XII |

El Castillo de Olmos está declarado BIC en función de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

5.1.2. Edificios inventariados:

Existen en el municipio los siguientes inmuebles:

| Edificios inventariados | | | |
|---|---------------------|-------|------------------|
| Nombre elemento | Situación | Siglo | Nivel protección |
| Iglesia Parroquial de Santa María Magdalena | Calle de la Iglesia | XVI | Integral |
| Ermida de San Francisco | Carretera | XVIII | Integral |

5.2. Aspectos de interés etnográfico.

En principio no existen elementos de interés etnográfico.

5.3. Protección arqueológica.

Como se indicaba en la memoria del Plan de Ordenación Municipal, existen restos arqueológicos frutos de la evolución que ha tenido el municipio y que se recogen en el documento correspondiente a la Carta Arqueológica redactada en el año 1998.

5.4. Resumen.

Se incluye a continuación un resumen de las fichas que se añaden individualizadas en el presente Catálogo para cada uno de los niveles citados anteriormente.

De acuerdo con lo marcado en el apartado 2.b) del artículo 66 del Reglamento de la TRLOTAU se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado, salvo que se disponga lo contrario en la ficha individualizada correspondiente.

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
FICHA DE INVENTARIO**

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| Identificación | Denominación | Castillo de Olmos | Ref. catálogo 01 |
| | Dirección catastral | Carretera CM-4004 | |
| | Referencia catastral | Polígono 10 Parcela 5 Parcela 45200A010000050000US | |
| | Tipo elemento | Ruinas de edificio | |
| | Barrio/entidad | Suelo rústico | |



CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

| | |
|--|---|
| <p>Descripción general</p> <p>Situado en las cercanías de la ribera del río Guadarrama, en lo alto de un otero junto al cruce del río, hacia Casarrubios. Desde este punto se dominaba visualmente varios kilómetros hacia el oeste y algunos menos hacia el este. Dada su estratégica posición servía como vigía y punto de referencia de toda la zona. Se encargaba también de guardar y cuidar del camino que unía Toledo con el Alto de Los Leones, situado en la ribera opuesta del río Guadarrama.</p> <p>Construido entre los siglos VIII y IX por los árabes, fue conquistado por Alfonso VI en 1074. En el año 1114 fue donado a la Orden de San Juan. Durante la guerra civil en tiempos de Juan II, el infante don Enrique y otros señores enemigos del privado del Condestable Álvaro de Luna lo tomaron, y lo destruyeron casi por completo, para inutilizar un punto de control que podía ser ocupado por el enemigo.</p> <p>Después de la demolición ordenada por Juan II quedó una torre cuadrada de unas diez varas o doce de altura, con casi tres de grosor.</p> <p>En la actualidad cuenta únicamente con una torre cuadrangular, incompleta, con una altura entre ocho y diez metros, estando completamente en ruina. El espesor de sus muros es de 230 centímetros, estando formada por fábrica de ladrillo alternado con mampostería de piedras de cantería y cantos rodados. Hace pocos años conservaba un arco de medio punto, estando el resto del castillo arrasado. Destaca la utilización de excesiva argamasa en alguno de los muros y la irregularidad de las hiladas, que demuestra que se construyó muy rápidamente.</p> <p>De los restos de la torre que queda en pie se puede deducir que debió ser más alta, y que probablemente fuera una torre de blanqueo, al presentar una singular cúpula de ladrillo cocido en forma de bóveda de cañón que da indicios de la existencia de un pasillo, y en los alrededores se pueden hallar restos de muro que conducen a la torre. Es demasiado pequeña como para tratarse de una torre del homenaje y presentaba saeteras solo en dos caras de los muros, justamente las que dan al sur y al oeste. La torre es obra del siglo XV, con cubierta de bóveda de cañón apuntada y puerta con arco conopial, por tanto construida en fecha distinta al castillo islámico, seguramente después de derribada la muralla del mismo, y para fortificar el punto estratégico.</p> | <p>Elementos destacables</p> <p>Composición general Historia de la edificación</p> <p>A mucha menos altura que la torre que queda en pie, bajando en dirección oeste hacia el río, se encuentra un aljibe, de planta rectangular con bóveda de cañón con arcos fajones, similar a los islámicos de Calatalifa, Canales o Alcalá de Henares</p> |
|--|---|

| | | | |
|-------------------|---------------|----------------------------|-----------|
| Epoca | Siglo VIII-IX | Propiedad | Público |
| Estilo | | Estado conservación | En ruinas |
| Tipología | Exento | Uso actual | Sin uso |
| Inventario | Si | | |
| BIC | Si | | |

Observaciones
Derruido. Necesita una protección inmediata
Carece de cerramiento alguno y en los últimos años actividades cercanas lo han degradado aún más.



| CONDICIONES DE PROTECCIÓN | | | |
|---|---------------|--|---|
| Nivel protección | Integral | Usos propuestos | Dotacional |
| Obras permitidas | Consolidación | Acciones de mejora | Consolidación Mantenimiento Cerramiento perímetro |
| <p>Observaciones</p> <p>Está en suelo rústico no urbanizable de protección cultural. Es urgente una consolidación del mismo ya que la degradación de los últimos años, y la construcción de la carretera cercana, le ha conducido a la situación actual de total abandono. Se proponen las siguientes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vallado de la propiedad. • Supresión de cualquier actividad en el entorno del área de protección del BIC. • Retirada de la actividad cercana que amenaza su situación. • Exigir a la propiedad la consolidación de las ruinas. • Estudio histórico que permita valorar el Castillo como fortaleza del vado del Guadarrama. • Creación de un uso dotacional que permita su mantenimiento. | |  | |

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
FICHA DE INVENTARIO**

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| Identificación | Denominación | Iglesia Parroquial de Santa María Magdalena. | Ref. catálogo 02 |
| | Dirección catastral | Plaza de la Iglesia 2 | |
| | Referencia catastral | 17427-01 | |
| | Tipo elemento | Inmueble | |
| | Barrio/entidad | Suelo urbano. Casco antiguo | |



CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

| | |
|---|--|
| Descripción general | Elementos destacables |
| <p>Situada en el centro del casco urbano, data del siglo XVI, contando con una reedificación en 1830. Cuenta con una planta de cruz latina. El crucero demuestra una estructura mudéjar de artesa ochavada que se levantaba sobre sus columnas semixentas en las esquinas del crucero. Las columnas son esbeltas y son las piezas de mayor valor en el interior del templo. La cubierta se encuentra restaurada con elementos metálicos en una solución y altura no adecuadas para la solución arquitectónica del conjunto. El exterior del edificio es encalado y tan solo se adivina una tradición en el ábside de fábrica toledana, ochavado en la torre de ladrillo aplantillado, de tres cuerpos un óculo de campana entre pilastras.</p> <p>La presente construcción, al parecer, se levanta sobre restos de un antiguo edificio de la encomienda de San Juan, que fue edificado por Juan de Herrera, aspecto que se detallaba en esta memoria, según la descripción hecha por Madoz en el siglo XIX.</p> | <p>Torre Traza de la edificación</p> |

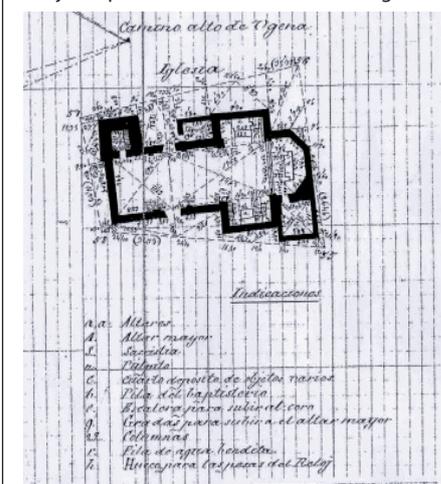
| | | | |
|-------------------|--------------|----------------------------|----------------------|
| Epoca | Siglo XVI | Propiedad | Público |
| Estilo | Renacentista | Estado conservación | Bueno |
| Tipología | Exento | Uso actual | Dotacional Religioso |
| Inventario | Si | | |
| BIC | No | | |

Observaciones

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

| | | | |
|-------------------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Nivel protección | Integral | Usos propuestos | Dotacional Religioso |
| Obras permitidas | Rehabilitación | Acciones de mejora | Mantenimiento |

Observaciones
Se adjunta plano levantado a finales del siglo XIX.





**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
FICHA DE INVENTARIO**

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Identificación | Denominación | Ermita de San Francisco. | Ref. catálogo 03 |
| | Dirección catastral | Carretera de Carranque 2 | |
| | Referencia catastral | 21451-01 | |
| | Tipo elemento | Inmueble | |
| | Barrio/entidad | Suelo urbano. Casco antiguo | |



CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

| | |
|---|--|
| Descripción general Situada al norte del núcleo central de la población en uno de los accesos desde la travesía de la carretera, habiéndose quedado exenta al estar en la rotonda de la misma en dicho acceso. Consta de una única planta de fábrica de ladrillo encalada con cubierta de teja en la que destaca la proporción y su reducida escala. Su construcción data del siglo XVIII, y se dice que a principios del siglo XX estuvo destinada a un uso temporal de cementerio. | Elementos destacables Torre Traza de la edificación |
|---|--|

| | | | |
|-------------------|-------------|----------------------------|----------------------|
| Epoca | Siglo XVIII | Propiedad | Público |
| Estilo | Popular | Estado conservación | Bueno |
| Tipología | Exento | Uso actual | Dotacional Religioso |
| Inventario | Si | | |
| BIC | No | | |

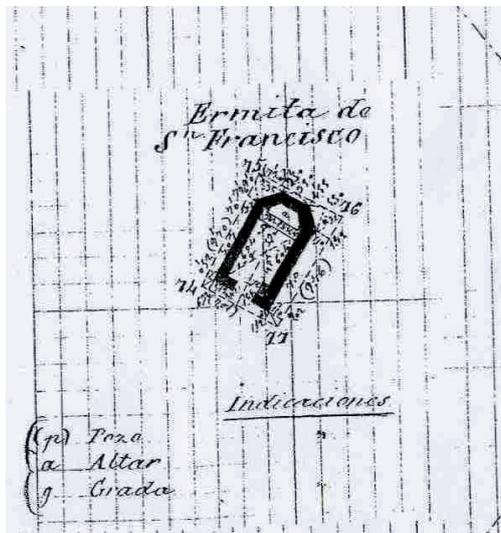
Observaciones

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

| | | | |
|-------------------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Nivel protección | Integral | Usos propuestos | Dotacional Religioso |
| Obras permitidas | Rehabilitación | Acciones de mejora | Mantenimiento |

Observaciones

Se adjunta plano levantado a finales del siglo XIX.



El Viso de San Juan 24 de marzo de 2017.–El Alcalde, José Manuel Silgo Navarro.

N.º I.-1708