



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

Anuncio de 27 de julio de 2018, del Ayuntamiento de Noblejas, mediante el que se publica el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6 de las Normas Subsidiarias de Noblejas y de la adjudicación de su ejecución a la mercantil G.E. WIND ENERGY S.L.

Mediante el presente anuncio, y de conformidad con lo previsto tanto en los artículos 31 y 101 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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, el artículo 42.2 del vigente TRLOTAU, como en el 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, y en la vigente redacción del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, vengo a publicar en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6 de las Normas Subsidiarias de Noblejas y de la adjudicación de su ejecución a la mercantil G.E. WIND ENERGY S.L., adoptado por el Ayuntamiento pleno en su sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2017. El acuerdo es el siguiente:

«6º) ASUNTOS DE URGENCIA:

El Sr. Alcalde presenta el asunto sobre el que se pretende debatir, siempre que previamente así se acuerde por el pleno su inclusión en el orden del día, el motivo es la pretensión del promotor de terminar cuanto antes la tramitación del Sector 6, al haberse emitido el informe técnico-jurídico correspondiente tras la convocatoria de la presente sesión con objeto de cumplir el acuerdo vinculante emitido por la CPOTU en su sesión de 8 de marzo de 2017 y que ha trascendido a la prensa.

Tras lo cual se somete a votación ordinaria siendo ratificado por la unanimidad de los presentes lo que representa la mayoría absoluta legal.

Seguidamente se da cuenta del expediente incoado al efecto, en el que figura el informe técnico-jurídico con propuesta para aprobación definitiva de Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del Sector S-6 de las Normas Subsidiarias de Noblejas,...

...

En base al resultado de la votación, el Sr. Alcalde declara aprobado por unanimidad de los presentes, lo que representa la mayoría absoluta legal:

1. Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6 de las Normas Subsidiarias de Noblejas, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, fechado en marzo de 2016 y registrado de entrada en este Ayuntamiento el 28 de marzo de 2017 con el número 2223.

2. Adjudicar la ejecución del citado PAU al urbanizador GENERAL ELECTRIC WIND ENERGY S.L., con CIF B-83299511, en las condiciones que se desprenden de su proposición jurídico-económica, del convenio urbanístico, cuyo texto se transcribirá a continuación del punto 5. Todo ello de conformidad con la ordenación establecida en el citado PAU, que queda definitivamente aprobado en este mismo acto. Se hace constar que la eficacia de la adjudicación está condicionada a la constitución de la garantía prevista en el artículo 110.3.d) del vigente TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010.

3. Ordenar la notificación de este acuerdo a los interesados.

4. Remitir el PAU al Registro de Programas de Actuación Urbanizadora para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 124.2 del vigente TRLOTAU, una vez se haya dado cumplimiento a la condición establecida en el apartado 2 del presente acuerdo y, en consecuencia, haya adquirido eficacia la adjudicación del mismo.

5. Tras la presentación del PAU en el Registro mencionado en el apartado anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.2 del TRLOTAU y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004:

–Publicar este acuerdo íntegramente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha".

–Publicar igualmente el acuerdo y las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

...».

El PAU, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector S-6 (Exp. 01/16 PL) ha sido inscrito, mediante Resolución de fecha 31-01-2018, en la Sección 1ª del Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, con los siguiente datos registrales: Libro 2, Folio 278, Asiendo 278

El ámbito de la actuación corresponde al Sector S-6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas, siendo el único propietario GE WIND ENERGY SL, que coincide con el agente urbanizador y cuyo plano de localización se insertará al final del presente anuncio.

Contenido del convenio y de la proposición jurídico-económica desagregados en los aspectos establecidos en el artículo 76.4 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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 se indica:

a) Respecto al desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias: Al tratarse de una sola propiedad y coincidir las personas del urbanizador y el propietario, no procede determinar reglas particulares que fijen las relaciones entre ambos, aunque se recogen genéricamente las establecidas por la reglamentación vigente.

b) La totalidad de los gastos de urbanización ascienden a :

Gastos de urbanización	
Gastos de ejecución de las obras (presupuesto de contrata)	66.000,00
Honorarios y tramitación	61.700,00
Gastos de conservación	1.400,00
Gastos de promoción y gestión	6.600,00
Total gastos	135.700,00
IVA (21 % sobre 115.700)	24.300,00
Total gastos IVA incluido	160.000,00

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador:

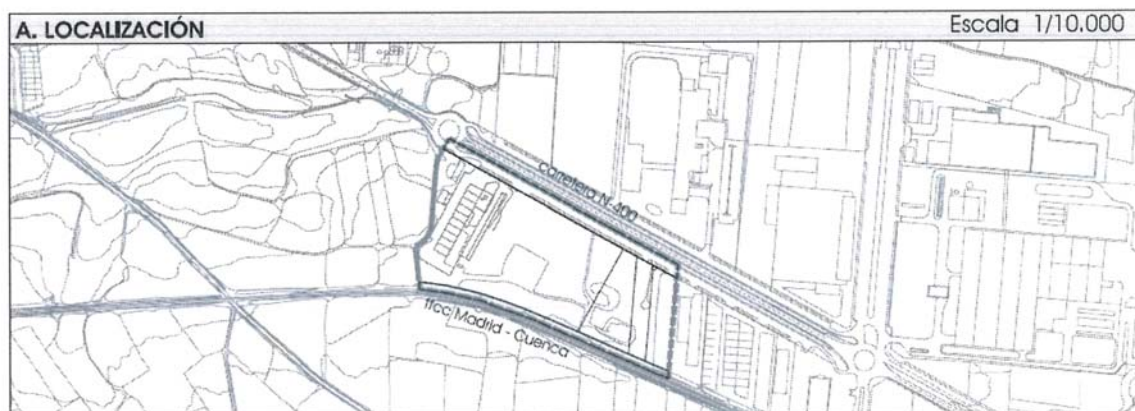
–En caso de pago mediante cuotas de urbanización, cada propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 2,87 euros (IVA incluido) por cada metro cuadrado sin urbanizar que aporte inicialmente a la actuación.

–En caso de pago mediante cesión de terrenos edificables, de la parcela neta edificable (una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas), el porcentaje que el propietario entrega al urbanizador en pago de los gastos de urbanización es del doce con noventa y ocho (12,98%). El suelo restante de parcela neta edificable (87,02%) es el que corresponde al propietario.

d) El urbanizador no ha adquirido ningún compromiso adicional.

Contra el presente acuerdo, al tratarse de planeamiento, cabe interponer directamente y ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro recurso o reclamación que estimen pertinente.

Plano de localización del S-6:



Asimismo, se procede a publicar el contenido íntegro de las normas urbanísticas del Plan Parcial del S-6 de las Normas Subsidiarias de Noblejas, que incluye la Alternativa Técnica aprobada. Tales normas son las siguientes:

Título I. Generalidades

Capítulo 1. Ámbito y disposiciones generales

1.1.1. Objeto (OE)

El objeto de este Plan Parcial (PP) es el desarrollo urbanístico del Sector 6 de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas, estableciendo su ordenación detallada.

1.1.2. Marco jurídico (OE)

El Plan Parcial se ha redactado en el marco básico establecido por el ordenamiento jurídico vigente en Castilla-La Mancha, en concreto el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLAUT) y el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004 (RP).



1.1.3. Documentos del PP (OE)

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.

1.1.4. Entrada en vigor del PP (OE)

El Plan Parcial entrará en vigor en el momento de su publicación conforme a lo establecido en el artículo 42 del TRLOTAU.

1.1.5. Efectos de la aprobación del PP (OE)

La aprobación del PP supondrá, según lo establecido en el artículo 157 del RP:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- La ejecutividad de sus determinaciones por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La publicidad de su entero contenido a cualquier interesado.

Capítulo 2. Condiciones para la revisión o modificación del PP

1.2.1. Vigencia (OE)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 42.3 del TRLOTAU, la vigencia del Plan Parcial será indefinida.

1.2.2. Modificaciones (OE)

Si las circunstancias lo aconsejan, se podrá modificar cualquier elemento de PP, siempre que sea coherente con lo previsto en el artículo 41 del TRLOTAU y con lo que determina el artículo 119 del RP.

La modificación del PP deberá tener como mínimo el mismo grado de precisión de este documento y comprender un estudio que exponga las incidencias de las nuevas determinaciones sobre la ordenación establecida.

1.2.3. Modificación de zonas verdes (OE)

Si la modificación del PP tuviera como resultado una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres deberá, además de seguir el cauce normal, ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 39 del TRLOTAU) previo acuerdo favorable por mayoría absoluta de la Corporación Local de Noblejas. Durante el periodo de información pública todo ciudadano podrá dirigir sus alegaciones, de forma clara y por escrito, al Ayuntamiento, así como solicitar le tengan al corriente de las posibles incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

Capítulo 3. Criterios de interpretación entre los distintos documentos del plan

1.3.1. Interpretación de los distintos documentos en caso de contradicción entre ellos (OE)

Las determinaciones de este Plan Parcial y de estas Normas Urbanísticas se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan al espíritu y finalidad para los que fueron creados así como a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas. La interpretación deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento.
- De los Planos de Información y los de Ordenación prevalecerán los de ordenación y de estos los de escala más detallada, especialmente en caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficiente y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Capítulo 4. Ordenación estructural y detallada

1.4.1. Ordenación Estructural (OE)

En el presente PP se consideran como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo.
- Delimitación de los sectores de planeamiento.
- Definición de usos globales y densidad edificatoria.



- Intensidad edificatoria.
- Delimitación de área de reparto.
- Aprovechamiento tipo.

Estas determinaciones de ordenación estructural se concretan en los correspondientes planos de ordenación.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Estructural con la indicación (OE).

1.4.2. Ordenación Detallada (OD)

Del mismo modo, el PP considera como determinaciones de la ordenación detallada:

- La ordenación urbanística detallada complementaria a la estructural.
- La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

Se incluyen todas las determinaciones gráficas y escritas con carácter complementario a la Ordenación Estructural y que quedan reflejadas en los correspondientes planos.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Detallada con la indicación (OD).

Los apartados no señalados como (OE) ni (OD) se entiende que recogen básicamente determinaciones de la legislación vigente, no propias del PP.

Capítulo 5. Referencias a leyes, reglamentos y normas y abreviaturas utilizadas en el PP

1.5.1. Leyes, reglamentos y otros instrumentos normativos a que se hace referencia en el Plan Parcial (OE)

–TRLOTAU: Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo).

–TRL: Texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio).

–RP: Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre).

–RSS: Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 (Decreto 242/2004, de 27 de julio).

1.5.2. Otras abreviaturas utilizadas en el Plan Parcial (OE)

–NNSS: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas.

–PAU: Programa de Actuación Urbanizadora.

–PP: Plan Parcial.

–ED: Estudio de Detalle.

–SG: Sistema General.

–PU: Proyecto de Urbanización.

–PR: Proyecto de Reparcelación.

–FO: Fuera de Ordenación.

–SUB: Suelo Urbanizable.

–SR: Suelo Rústico.

–SRR: Suelo Rústico de Reserva.

–SRNUP: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección.

1.5.3. Referencias literales a leyes o reglamentos (OE)

En las presentes normas, las referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos se señalan en cursiva y con un tamaño de letra inferior al del resto del texto.

Título II. Regulación de los usos del suelo

Capítulo 1. Criterios generales

2.1.1. Usos globales y usos pormenorizados (OE)

Conforme a lo establecido en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, se entienden como usos globales los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos, que son los siguientes:

- Residencial (R).
- Terciario (T).
- Industrial (I).
- Dotacional (D).

Dentro cada uso global, a efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, se distinguen los usos pormenorizados que se regulan con arreglo a lo establecido en los siguientes capítulos.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir con las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno, a menos que se especifique lo contrario.



2.1.2. Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos (OE)

Los usos tienen distinta naturaleza, que se determina para cada ordenanza de aplicación, conforme a los siguientes conceptos:

1. Uso mayoritario: Se entiende por uso mayoritario o característico de un ámbito el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
2. Uso compatible: Se entiende por uso compatible aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
3. Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala.

2.1.3. Usos en el Sector (OD)

Las condiciones concretas de los usos en el ámbito del Sector se definen en las Ordenanzas Particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

2.1.4. Cumplimiento de la normativa vigente (OE)

Todos los usos y las edificaciones que los alojen deberán cumplir la legislación sectorial vigente, incluido el Código Técnico de la Edificación. Será de obligado cumplimiento, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Capítulo 2. Uso residencial

2.2.1. Definición (OE)

Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.

2.2.2. Clasificación y condiciones (OD)

En el presente PP se considera el uso residencial exclusivamente como vinculado al uso principal industrial y dotacional (como vivienda de vigilante, etc.).

Cumplirá las condiciones establecidas para este uso en las Normas Urbanísticas de las NNSS, y las limitaciones fijadas por cada una de las ordenanzas del PP.

2.2.3. Plazas de aparcamiento (OE)

Se garantizará la previsión de aparcamiento público y privado que recoge el RP en su artículo 22.

Capítulo 3. Uso terciario

2.3.1. Definición (OE)

Comprende las actividades de carácter privado de tipo administrativo, burocrático, comercial, de ocio, hotelero, etc.

2.3.2. Usos pormenorizados (OE)

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se transcriben a continuación:

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

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

III. Oficinas (TO): Aquél 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.

IV. Recreativo (TR): Aquél 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.

2.3.3. Condiciones de los locales (OD)

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación autonómica sobre esta actividad.

Cumplirá las condiciones establecidas para este uso en las Normas Urbanísticas de las NNSS.

2.3.4. Plazas de aparcamiento (OE)

Se garantizará la previsión de aparcamiento público y privado que recoge el RP en su artículo 22.

Capítulo 4. Uso industrial

2.4.1. Definición (OE)

Se entenderá como uso industrial aquel que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se incluyen los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil, así como las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial cuya superficie no sea superior al 15% de la total construida.

2.4.2. Usos pormenorizados (OE)

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se transcriben a continuación:

I. Productivo (IP): Aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

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

Se incluye en estos usos toda actividad industrial desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

–La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

–El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

–Las actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

–El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de completarse la venta con el almacenaje, el volumen de “stock” permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

–Cualquier otra actividad que se asimile a las anteriores, incluidas las relacionadas con el uso agrícola o ganadero.

2.4.3. Clasificación y condiciones (OD)

Seguirá la clasificación y cumplirá las condiciones establecidas para este uso en las Normas Urbanísticas de las NNSS.

2.4.4. Plazas de aparcamiento (OD)

Se garantizará la previsión de aparcamiento público y privado que recoge el RP en su artículo 22, conforme se recoge en la ordenanza particular correspondiente.

Capítulo 5. Uso dotacional

2.5.1. Definición (OE)

Se entenderá como uso dotacional aquel que comprende las 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.

2.5.2. Usos pormenorizados (OE)

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se exponen a continuación:

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

II. Zonas Verdes (ZV): Aquel 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 24.2. del Reglamento de Planeamiento.

III. Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la atención intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

–Infraestructuras y Servicios (DEIS): Aquel 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, cementerios, etc.

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



–Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, 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.

–Administrativo-Institucional (DAI): Aquel que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán los destinados a salvaguarda de las personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

–Sanitario-Asistencial (DSA): Aquel 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.

2.5.3. Condiciones (OD)

Cumplirá las condiciones establecidas para este uso en las Normas Urbanísticas de las NNSS, y las limitaciones fijadas por cada una de las ordenanzas del PP.

Será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha y 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

Las condiciones que se señalan para uso de equipamiento serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el PP para estos usos como a aquellos que, aún sin estar expresamente dedicados a estos fines, se destinen a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

Los usos incluidos en el concepto Dotacional Equipamientos de Infraestructuras y Servicios (DEIS) se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas y en las NNSS que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

Se cumplirá toda la normativa sectorial específica.

Título III. Regulación de las edificaciones

Capítulo 1. Tipologías edificatorias utilizadas en la ordenación

3.1.1. Clasificación (OE)

Con relación a lo establecido en la legislación urbanística y a los efectos de aplicar las tipologías edificatorias a la normativa particular, se recoge la clasificación establecida por el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

1. Edificación alineada a vial (EAV): Incluye las edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, dando continuidad a la alineación oficial.

2. Edificación aislada (EA): Incluye las edificaciones que no se adosan, al menos su en mayor parte, a todos los linderos de la parcela.

3. Edificación tipológica específica (ETE): Incluye las edificaciones de morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento bien a través de Estudio de Detalle.

3.1.2. Categorías de la tipología EAV, Edificación alineada a vial (OE)

Se distinguen dos categorías:

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

–Edificación en Manzana Abierta (EMA): edificaciones alineadas a vial, en todo o parte de la longitud de alineación, regulándose las alineaciones interiores de forma que configuren un espacio libre interior homogéneo, para uso de cada parcela o de toda la manzana, pudiendo estar ocupado excepcionalmente en planta baja.

3.1.3. Categorías de la tipología EA, Edificación Aislada (OE)

Se distinguen dos categorías:

–Edificación Aislada Exenta (EAE): edificaciones separadas de la totalidad de los linderos, tanto públicos como privados.

–Edificación Aislada Adosada (EAA): edificaciones que se adosan al menos a uno de los linderos de la parcela, formando agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3.1.4. Condiciones de aplicación de las tipologías (OD)

Las condiciones concretas de aplicación de las distintas tipologías consideradas en el PP se desarrollan en las correspondientes ordenanzas de las presentes normas urbanísticas.

**3.1.5. Condiciones de la edificación tipológica específica (OD)**

La tipología ETE será de aplicación en los edificios singulares que puedan ser determinados por Estudio de Detalle.

Capítulo 2. Criterios de medición de la altura de las edificaciones**3.2.1. Altura máxima de la edificación (OD)**

Se entiende por altura máxima de la edificación la mayor altura permitida que esta puede alcanzar, expresada en metros o en número de plantas y medida conforme se establece en los apartados siguientes.

3.2.2. Sótano y semisótano (OD)

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante o del terreno. Semisótano es la planta bajo rasante cuyo techo no sobresale más de 100 cm por encima de la rasante. Ambos casos se consideran plantas bajo rasante.

3.2.3. Medición por metros de altura (OD)

La longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la parte superior del último forjado; en caso de no existir éste, se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

3.2.4. Medición por el número máximo de plantas (OD)

Se contabilizará el número de plantas sobre rasante, incluida la baja y las buhardillas o mansardas con altura libre superior a 2,20 m.

Capítulo 3. Criterios de medición de la ocupación y las superficies de las edificaciones**3.3.1. Superficie ocupada (OD)**

Es la que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados y excluidos los aleros. A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán las construcciones bajo rasante.

3.3.2. Edificabilidad (OD)

Es el coeficiente que, en función de la superficie neta de la parcela, determina en metros cuadrados la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela.

3.3.3. Cómputo de la superficie construida (OD)

La superficie construida es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras en su caso.

Computarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a uso distinto de garaje o instalaciones. No computarán terrazas, balcones ni porches.

Capítulo 4. Características y condiciones de las edificaciones**Sección 1. Condiciones generales****3.4.1. Parcela mínima (OD)**

Es la que cuenta con la superficie mínima establecida para ser edificable. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

3.4.2. Frente mínimo de parcela (OD)

Es la longitud mínima de la parcela frente a la alineación oficial que debe tener una parcela para ser edificable. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

3.4.3. Fondo edificable (OD)

Es la distancia máxima perpendicular a la alineación oficial que puede ser ocupada por la edificación. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

3.4.4. Alineación oficial (OD)

Es la línea determinada como tal por los planos de ordenación del PP, como separación entre las parcelas y el viario o los espacios de dominio público.

3.4.5. Retranqueo (OD)

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación oficial o los linderos de parcela. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.



3.4.6. Locales vivideros (OD)

Son las piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Quedan excluidas las naves o salas de producción o almacenamiento industrial, que se regirán por sus normativas específicas.

Los locales vivideros deberán contar con ventilación mediante huecos practicables de superficie no inferior a 1/12 de la superficie del local. Dispondrán de iluminación natural de superficie acristalada no inferior a 1/6 de la superficie del local. Todo hueco de iluminación quedará a una distancia mínima a otro paramento exterior de ½ la altura del edificio y no menor de 3 m.

3.4.7. Condiciones generales de diseño y construcción (OD)

En todas las construcciones se cumplirán las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, así como de las normativas sectoriales de aplicación.

3.4.8. Barreras arquitectónicas (OE)

Conforme a lo establecido por la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables por personas con minusvalías.

Será de aplicación todo lo establecido en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y, en lo que pudiera afectar, 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 2. Condiciones estéticas

3.4.9. Fachadas y cubiertas (OD)

Se utilizarán soluciones dignas y adecuadas al contexto urbano, con materiales de construcción y colores adaptados al entorno, minimizando su impacto sobre el paisaje.

3.4.10. Publicidad en medianerías (OD)

Queda prohibida la publicidad en paredes medianeras al descubierto.

3.4.11. Tendidos aéreos (OD)

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio, eléctrico o telecomunicación será enterrada.

Capítulo 5. Características y condiciones de las instalaciones

3.5.1. Instalaciones de agua potable (OD)

Además de cumplir la normativa vigente se tomarán medidas específicas para el ahorro de agua y, en concreto, en los edificios de nueva construcción las siguientes:

- Se dispondrán contadores individuales para instalación industrial o dotacional.
- Los grifos de cocinas y lavabos dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares, de forma que para una presión de 2,5 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 8 l/min.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 l y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores, como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que, para una presión de 2,5 Kg/cm², tenga un caudal máximo de 10 l/min.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l de agua.

3.5.2. Protección contra incendios (OD)

- Toda instalación industrial deberá cumplir el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.
- Cualquier otra construcción deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación (CTE) y toda la normativa vigente en prevención contra incendios.

3.5.3. Niveles sonoros y vibraciones (OD)

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE.
- En el ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico rodado, no se podrán sobrepasar los siguientes niveles:



Zona	Franja horaria	Nivel sonoro (dBA)
Industrial	8:00-22:00	<70
	22:00-8:00	<55

–No se permitirá al anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en medianeras, techos o forjados de separación entre locales. Los apoyos se realizarán en juntas antivibratorias.

3.5.4. Ventilación (OD)

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE.
- Toda pieza vividera de cualquier edificación deberá tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta de una dimensión no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta de la pieza.

3.5.5. Evacuación de humos (OD)

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE y la normativa sectorial de aplicación a cada actividad.

3.5.6. Evacuación de residuos (OD)

- Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y del agua de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento.
- Los vertidos de aguas residuales industriales deberán cumplir las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre.

3.5.7. Instalaciones eléctricas (OD)

- Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquellas:
- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
 - Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada.

3.5.8. Instalaciones de telecomunicaciones (OD)

Cuando sea de aplicación, deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Título IV. Regulación del suelo

Capítulo 1. Normas técnicas y jurídicas generales del suelo apto para urbanizar

4.1.1. Régimen del suelo apto para urbanizar

El suelo apto para urbanizar sin ordenación pormenorizada así clasificado por las NNSS se equipara a los efectos de régimen y gestión al suelo urbanizable (SUB) conforme se regula en la normativa urbanística vigente (TRLATAU, RP, etc.)

4.1.2. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable (OE)

Son derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable los consignados en el artículo 50 del TRLATAU y en especial:

1. Competir en unión con los restantes propietarios afectados por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta.
2. Participar, en unión con los restantes propietarios, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
3. Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en caso de no participar en la urbanización, el correspondiente justiprecio.

4.1.3. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (OE)

Son deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable los que se incluyen en el artículo 51 del TRLATAU y en especial:

1. Solicitar y obtener las preceptivas autorizaciones administrativas.
2. Edificar los solares en las condiciones previstas por el planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración.
3. Conservar las edificaciones en buenas condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos destinados a dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos).



5. Ceder obligatoriamente y gratuitamente los terrenos en los que se localice el porcentaje del aprovechamiento establecido por el planeamiento.
6. Urbanizar y costear la urbanización que les pudiera afectar, tanto en lo relativo a los sistemas interiores como su conexión con las redes de infraestructuras exteriores a la misma.
7. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización hasta la recepción por el Ayuntamiento.
8. Cumplir los plazos previstos en su caso para su desarrollo y ejecución.
9. Proceder a la equidistribución de cargas y beneficios con anterioridad a la ejecución material del mismo.

Capítulo 2. Condiciones para la ejecución del SUB

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

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

- a) La identificación definitiva del ámbito concreto de la actuación y la vinculación de los terrenos incluidos en él al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios.
- c) La cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones y patrimonios públicos del suelo que comprenden:
 - 1) La superficie total de los viales.
 - 2) Las cesiones para suelo dotacional (zonas verde y equipamientos) establecidas en el artículo 31 de la TR-LOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento.
 - 3) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10 % del aprovechamiento establecido por el PP.
 - d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

4.2.2. Estudios de Detalle (OD)

Se podrán redactar Estudios de Detalle en los términos establecidos en el artículo 28 del TRLOTAU y en los artículos 72 al 74 del RP.

Tendrán por objeto establecer o reajustar las alineaciones o rasantes u ordenar los volúmenes, en manzanas o unidades urbanas equivalentes. No podrán alterar el uso global del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni prever o autorizar el trasvase de edificabilidad entre manzanas. Podrán crear nuevos viales, pero sin reducir la superficie de los previstos por el PP.

Su documentación será la descrita en el artículo 75 del RP.

Título V. Ordenanzas particulares

Capítulo 1. Ordenanza 01: Industrial

5.1.1. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación IPA Industrial productivo-almacenamiento.

5.1.2. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA).

5.1.3. Condiciones de uso (OD)

- | | |
|-------------------|---|
| USO MAYORITARIO. | Industrial (IP, IA) Grupos I y II |
| USOS COMPATIBLES. | Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Recreativo (TR)
Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE)
Administrativo (DAI), Garaje (DC), Servicios (DEIS)
Residencial (R): vinculada al uso mayoritario (máximo una vivienda por cada 2.000 m ² construidos de uso industrial) |
| USOS PROHIBIDOS. | Instalaciones ganaderas |

5.1.4. Condiciones de volumen (OD)

1. PARCELA MÍNIMA (OD):
La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 300 m².
2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD):
No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

**3. RETRANQUEOS (OD):**

Se dejará un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial de parcela (vía de servicio de la carretera) y de 7 metros al fondo (ferrocarril).

En edificación aislada el retranqueo a los linderos será de 3 m.

El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

–Se permite el ajardinamiento, el aparcamiento, la carga y descarga y el paso de vehículos.

–Se prohíbe el almacenaje, la obstaculización al paso de vehículos o peatones y las construcciones, con excepción de instalaciones auxiliares, como centros de transformación, garita de control, etc.

4. ALINEACIONES Y RASANTES (OD):

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA (OD):

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 metros.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD):

Será del 65% de la superficie neta de la parcela.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD):

La altura de la edificación será de 12,00 metros en parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y de 20,00 metros en parcelas de superficie igual o superior a 10.000 m², medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, con un máximo de 2 plantas. Por encima de dicha altura, sólo podrán instalarse elementos no habitables inherentes al proceso productivo.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE):

Será de 0,8071 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizarán las plazas de carácter privado necesarias para el uso específico y al menos una por cada 200 metros cuadrados de edificación.

5.1.5. Condiciones estéticas (OD)

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

5.1.6. Condiciones de vertidos (OD)

Conforme a lo señalado en la evaluación de impacto ambiental, todas las industrias que se instalen en el sector contarán con los sistemas de depuración necesarios para que sus efluentes presenten unas características asimilables al agua residual doméstica.

5.1.7. Cuadro resumen

ORDENANZA 01: INDUSTRIAL	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	300 m ²
FRENTE MÍNIMO	10 m
RETRANQUEOS	FRENTE (Carretera): 5 m FONDO (Ferrocarril) 7 m LINDERO NO ADOSADO: 3 m LINDERO ADOSADO: 0 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	65 %
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS: 2 ALTURA: 12 m (en parcelas < 10.000 m ²) 20 m (en parcelas ≥ 10.000 m ²)
EDIFICABILIDAD	0,8071 m ² /m ²
CONDICIONES DE USO	
MAYORITARIO	Industrial (IP, IA) Grupos I y II
COMPATIBLES	Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Recreativo (TR) Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI), Garaje (DC), Servicios (DEIS) Garaje (DC) Residencial (R): una vivienda por cada 200 m ² industriales
PROHIBIDOS	Instalaciones ganaderas
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza
SECTOR	Programa de Actuación Urbanizadora



Capítulo 2. Ordenanza 02: Dotacional Equipamientos

5.2.1. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación DE Dotacional equipamientos.

5.2.2. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA). En edificios singulares podrá adoptarse la tipología específica (ETE).

5.2.3. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Dotacional: Garaje (DC)
Zonas Verdes (DV)
Servicios (DEIS)
Educativo (DEDU)
Cultural-Deportivo (D-CU-DE)
Administrativo (DAI)
Sanitario (DSA)

USOS COMPATIBLES. Residencial (R): vinculada al uso mayoritario (máximo una vivienda por instalación con edificabilidad inferior al 10 % del total)

USOS PROHIBIDOS. Los no mencionados en los apartados anteriores.

5.2.4. Condiciones de volumen (OD)

1. PARCELA MÍNIMA:

No se limita.

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:

No se limita.

3. RETRANQUEOS:

Se dejará un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial de parcela (vía de servicio de la carretera) y de 7 metros al fondo (ferrocarril).

En edificación aislada el retranqueo a los linderos será de 3 m.

El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

–Se permite el ajardinamiento, el aparcamiento, la carga y descarga y el paso de vehículos.

–Se prohíbe el almacenaje, la obstaculización al paso de vehículos o peatones y las construcciones, con excepción de instalaciones auxiliares, como centros de transformación, garita de control, etc.

4. ALINEACIONES Y RASANTES:

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA:

No se fija.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA:

Será del 100% de la superficie neta de la parcela, descontando los retranqueos.

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN:

La altura máxima de la edificación será de 10 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, con un máximo de 3 plantas construidas.

8. EDIFICABILIDAD:

Será de 1,5 m² construibles por m² de parcela neta (1,5 m²/m²).

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizarán las plazas de necesarias para el uso específico y al menos una por cada 200 metros cuadrados de edificación.

5.2.5. Condiciones estéticas (OD)

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

5.2.6. Cuadro resumen



ORDENANZA 02: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	No se fija
FRENTE MÍNIMO	No se fija
RETRANQUEOS	FRENTE (Carretera): 5 m FONDO (Ferrocarril) 7 m LINDERO NO ADOSADO: 3 m LINDERO ADOSADO: 0 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % excepto retranqueos
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 3 ALTURA 10 m
ALTURA SEMISÓTANO	1 m.
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²
CONDICIONES DE USO	
MAYORITARIO	Garaje (DC) Zonas Verdes (DV) Servicios (DEIS) Educativo (DEDU) Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA)
COMPATIBLE	Residencial (R): una vivienda por instalación
PROHIBIDOS	Industrial Instalaciones ganaderas
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza
UNIDAD EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora, según TR-LOTAU.

Capítulo 3. Ordenanza 03: Zonas verdes

5.3.1. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación DV Dotacional zonas verdes.

5.3.2. Condiciones de uso (OE)

- USO MAYORITARIO. Espacios libres y zonas verdes
USOS COMPATIBLES. Comercial (TC) (Quioscos o similares).
Dotacional Equipamientos (DE) (Escenarios o similares)
USOS PROHIBIDOS. Todos los que no aparecen especificados anteriormente.

5.3.3. Condiciones de volumen (OD)

1. PARCELA MÍNIMA:
No se fija.
2. RETRANQUEOS:
No se fijan.
3. ALINEACIONES Y RASANTES:
Serán libres.
4. FRENTE DE PARCELA:
No se fijan dimensiones, ni mínimas ni máximas.
5. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA:
La superficie de cada edificación permitida (quioscos o similares usos recreativos y auxiliares) no superará los 50 m².
6. ALTURAS DE EDIFICACIÓN:
La altura máxima de la edificación será de 3 metros o una planta, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.
7. EDIFICABILIDAD:
Será de 0,1 m²/m².

5.3.4. Condiciones estéticas

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación y las condiciones para el uso Dotacional Zonas Verdes (DV), recogidas en las Normas Urbanísticas.



Capítulo 4. Ordenanza 04: Dotacional Servicios

5.4.1. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación DEIS Dotacional infraestructuras-servicios urbanos.

5.4.2. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es la correspondiente a construcciones auxiliares de las infraestructuras: centros de transformación, casetas de bombas, etc.

5.4.3. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Dotacional infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)
USOS PROHIBIDOS. El resto

5.4.4. Condiciones de volumen (OD)

Las construcciones responderán a las exigencias del uso concreto de infraestructuras o servicios de que se trate, cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

Capítulo 5. Ordenanza 05: Red viaria

5.5.1. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos destinados a viario público en los planos de ordenación, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos de tráfico rodado y peatonal y estacionamiento.

5.5.2. Condiciones de uso (OE)

Como auxiliar del uso genérico de circulación y estancia, peatonal y rodada, propio de la zona, se autoriza el uso terciario en forma de quioscos de propiedad y explotación municipal o en régimen de concesión temporal, cabinas, mobiliario urbano, etc., sobre suelo de titularidad pública, en localizaciones que no dificulten el tránsito.

5.5.3. Condiciones de desarrollo (OD)

La sección de las calles y su tratamiento se ajustarán a lo establecido en las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial y la normativa sectorial vigente, en especial la relativa a accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Título VI. Regulación de la urbanización

Capítulo 1. Los Proyectos de Urbanización

6.1.1. Concepto y función (OE)

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes, conforme se regulan en el artículo 111 del TRLOTAU y en los artículo 98 y siguientes del RP.

6.1.2. Clases de Proyectos de Urbanización (OE)

Conforme al artículo 99 del RP, se distinguen dos clases de proyectos de urbanización:

1. Los Proyectos de Urbanización en sentido estricto (PU), de obligatoria formulación en las correspondientes unidades de actuación.
2. Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPO), destinados a la reparación, renovación o mejora de 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.

6.1.3. Determinaciones de los PU (OE)

Los Proyectos de Urbanización deben contemplar, como mínimo, las redes y servicios que se enumeran a continuación:

- Movimiento de tierras y pavimentación de vías y áreas peatonales y rodadas.
- Red de alcantarillado, de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua potable, riego e hidrantes.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería de los espacios públicos.
- Mobiliario urbano.
- Señalización vial.
- Otros que se juzguen necesarios.



6.1.4. Documentación de los PU (OD)

Los Proyectos de Urbanización contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva, con justificación de su adecuación a las determinaciones del PP, de los cálculos, en su caso, de las redes de servicio y del cumplimiento de la normativa aplicable, y descripción de los materiales y soluciones constructivas a emplear.
- Planos de información, incluyendo la situación y relación con el entorno urbano y las determinaciones gráficas del PP.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Mediciones y presupuesto, incluyendo los correspondientes cuadros de precios simples y descompuestos.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de obras e instalaciones.
- Estudios de seguridad y salud que procedan.
- Estudio de gestión de residuos, según lo establecido en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

6.1.5. Formulación de los PU (OD)

Conforme a lo establecido en el artículo 146 del RP:

1. Corresponde a las Administraciones Públicas de oficio la promoción y la elaboración de los proyectos de urbanización (PU), con independencia de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

2. Los particulares sólo pueden promover estos Proyectos cuando:

- a) Formen parte o desarrollen un PAU.
- b) Supongan la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la determinación de algún servicio para adquirir la condición de solar, y la ejecución sea simultánea a la del proyecto de edificación, cuando no sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora (UA).

El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras y por tanto se atenderá a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP. En todo caso, el PU deberá detallar y programar las obras con el rigor y precisión necesarios para que pueda ser ejecutado por técnico distinto al que lo formuló.

Un Proyecto de Urbanización no podrá, en ningún caso, contener determinaciones que alteren el régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por particulares como si lo son por organismos públicos, deberán atenerse a lo especificado en las presentes normas o lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales. Su incumplimiento será motivo suficiente para que el Ayuntamiento suspenda la recepción de las obras.

6.1.6. Procedimiento para la aprobación de los PU (OD)

Los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente con Programas de Actuación Urbanizadora o desarrollen su alternativa técnica se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación de estos, salvo en lo relativo a la competencia entre alternativas.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias no precisarán del trámite de exposición pública, debiendo ser aprobados por el Municipio conforme al procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Los acuerdos de aprobación de PU que no formen parte de alternativas técnicas de PAU se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia. La obra de urbanización no podrá comenzarse hasta dicha publicación.

Capítulo 2. Condiciones generales de las obras de urbanización

6.2.1. Condiciones generales de ejecución (OE)

La ejecución de las obras de urbanización se ajustará a lo descrito en los correspondientes Proyectos de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias, que seguirán lo establecido para las diferentes redes y servicios en las presentes normas.

La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias seguirá lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU.

6.2.2. Gastos de urbanización (OE)

Los gastos de urbanización de los terrenos de una unidad de actuación corren a cargo de los propietarios de la unidad. Estos gastos, conforme al artículo 115 del TRLOTAU, son los siguientes:

- Todas las infraestructuras y servicios incluidos en las determinaciones del PU, enumeradas en el apartado 8.1.3 de las presentes Normas.
- Redacción técnica y anuncios exigidos por la tramitación administrativa.
- Promoción y gestión de la actuación urbanizadora.
- Indemnizaciones a propietarios o titulares de derechos.



–Obras y servicios exteriores a la unidad, en el caso de que sean precisas para la adecuada conexión de la unidad.

–Conservación de las redes y servicios hasta su recepción por la Administración.

6.2.3. Obras conjuntas de urbanización y edificación

En conformidad con lo establecido en el artículo 102.3 del TRLOTAU, para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de edificación y reste pendiente de abono por este, y sin perjuicio de la afectación a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

6.2.4. Conservación de las obras de urbanización

Según establece el artículo 135 del TRLOTAU:

1. 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 particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el capítulo siguiente.

6.2.5. Recepción de las obras de urbanización (OD)

La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU. Corresponderá al municipio, de oficio o a instancia de los responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Una vez finalizadas las obras de urbanización y emitido el correspondiente Certificado Final de Obra por parte de la dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán su dictamen a la Corporación, quien acordará si procede la recepción de las obras. De dicha recepción se levantará el acta que marcará el inicio del plazo de garantía, que en ningún caso será inferior a un año.

En caso de que el dictamen señale deficiencias, deberán determinarse y fijar un plazo concreto para su subsanación. En tanto no se produzca esta, la recepción no producirá los efectos que le son propios. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no podrá ser superior a tres meses, con las salvedades expuestas en el citado artículo del TRLOTAU.

Capítulo 3. Condiciones de diseño y ejecución de las redes

6.3.1. Red viaria (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red viaria y su pavimentación, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Las aceras tendrán una anchura mínima libre de 1,80 m.

–En los sectores industriales y vías exteriores al núcleo urbano la configuración del firme cumplirá lo establecido en la Instrucción 6.1 I-C “Secciones de firme” de Carreteras en el Pliego de Carreteras vigente, en función de la densidad de tráfico previsible.

–Las calzadas se limitarán por bordillos de hormigón o piedra natural.

–Los alcorques para árboles de alineación tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado.

En todo caso, la red viaria cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos del viario, indicando datos para el replanteo, dimensiones de calzadas y aceras, aparcamientos, isletas, alcorques, etc; definición gráfica del movimiento de tierras; perfiles longitudinales, con rasantes y pendientes; perfiles transversales; secciones transversales tipo, con indicación detallada de la situación de todos los servicios en cada calle; detalles constructivos de pavimentos y obras de fábrica; señalización vertical y horizontal de tráfico, ajardinamiento, etc.

–Mediciones y presupuesto.



6.3.2. Red abastecimiento de agua e hidrantes (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de abastecimiento de agua potable, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

- La red de agua potable se instalará siempre por vía pública, bajo la acera, en zanja excavada en el terreno. Las dimensiones de las zanjas cumplirán las normas UNE para instalación de tuberías. En caso de que discorra por la calzada, se protegerá adecuadamente.

- La separación mínima de la red de agua potable con otros servicios, sin perjuicio de lo que marque la legislación vigente será de 50 cm. No se instalará ningún otro servicio en un plano superior al de la red de agua potable, en el espacio comprendido entre dos planos verticales paralelos a la conducción, separados de ésta como mínimo 50 cm. La red de agua potable siempre deberá estar a mayor cota que la red de saneamiento.

- Se utilizarán materiales que dispongan de autorización de uso e instalación en redes de agua potable, conforme al artículo número 14 del Real Decreto 140/2003.

- Los codos, tes, tapones, reducciones, y en general todos aquellos elementos que están sometidos a acciones que puedan originar desviaciones perjudiciales, deberán ser sujetos con apoyos de hormigón.

- Estos apoyos deberán tener el desarrollo preciso para evitar que puedan ser desplazados por los esfuerzos soportados. Los apoyos deberán ser colocados en forma tal que sus accesorios sean accesibles para su reparación.

- Se dispondrán válvulas en todos los cruces y derivaciones, registrables en arquetas o pozos con tapa de fundición. En general, las válvulas serán de compuerta, del tipo "Sin Mantenimiento", de cierre elástico, para diámetros de 250 mm y mayores, las válvulas serán de mariposa.

- Se colocarán hidrantes contra incendios que proporcionarán un caudal mínimo de 1000 l/min, y debiendo garantizar este caudal durante un mínimo de 2 horas. Se conectarán a la red de distribución mediante una conducción de al menos 150mm de diámetro, cada hidrante y su instalación se realizarán de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no exceda de 200 metros.

- Las arquetas de la red de agua potable serán preferentemente cilíndricas y con registro de fundición, de un diámetro no inferior a 40 cm. Las arquetas se limpiarán de piedras u objetos sueltos, y se rellenarán con arena lavada de río, de manera que esta cubra totalmente la tornillería de la válvula y deje al descubierto la montura y el volante.

- Para conducciones de diámetro superior a 200 mm las arquetas estarán compuestas por tubo de hormigón de Ø100 cm en la base, cono asimétrico de hormigón Ø100-60 cm y marco y tapa de fundición Ø60 cm. Las arquetas se limpiarán de piedras u objetos sueltos, y se rellenarán con arena lavada de río, de manera que esta cubra totalmente la tornillería de la válvula y deje al descubierto la montura y el volante. Las paredes de las arquetas no deberán apoyar en la tubería.

- Los marcos y tapas serán de fundición, conformes a la norma EN124, con certificado de AENOR u otra entidad acreditada por ENAC. Serán de clase C-250 (si está ubicada en acera) o D-400 ubicada en calzada. Las tapas situadas en calzada estarán dotadas de junta de polietileno o elastómero para amortiguar los ruidos producidos por el tráfico.

- Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 1". En cada acometida se instalará un dispositivo antirretorno (generalmente una válvula de retención tipo YORK) y una llave de registro (de compuerta de cierre elástico, de las mismas características indicadas para las válvulas de corte.). El trazado de la acometida, desde el collarín a la llave de registro, discurrirá en línea recta, perpendicular a la línea de fachada o bordillo.

- Como mínimo se instalará una acometida por cada parcela prevista en la urbanización. En todo caso, las características e instalación de la acometida cumplirán con las especificaciones técnicas establecidas por los servicios municipales.

- La red de agua instalada será sometida a las pruebas de presión interior y estanqueidad que marque la normativa vigente.

- Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

A efectos de promover el ahorro de agua, el Ayuntamiento dispondrá mecanismos para penalizar el consumo excesivo, pudiendo establecer un sistema de tarificación por tramos.

Se procurará que la velocidad mínima de circulación del agua sea de 0,5 m/s y se asegurará un mantenimiento correcto de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos al objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.

En todo caso, la red de abastecimiento de agua e hidrantes cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas, piezas especiales y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

- Planos de la red de agua, indicando diámetros, válvulas, ventosas, desagües, registros, acometidas, hidrantes y otros elementos singulares, y conexiones a la red general; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

- Mediciones y presupuesto.



6.3.3. Red de saneamiento y depuración (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de saneamiento, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

- La red será separativa de aguas pluviales y residuales.
 - Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por viario o zonas de dominio público.
 - Se procurará que la clave de los conductos tenga una profundidad mínima de 1,50 m respecto a la rasante del pavimento, en función de la red existente y preservando la pendiente requerida. Debiendo discurrir, en cualquier caso, a una cota inferior a la de la red de abastecimiento para evitar los riesgos de una posible contaminación.
 - La separación entre las generatrices exteriores de las redes de alcantarillado y las de los restantes servicios será como mínimo de 0,50 m en proyección horizontal longitudinal, debiendo posibilitarse en cualquier caso la instalación de los pozos de registro de saneamiento sin que ninguna otra conducción incida en los mismos. De resultar inevitable el cruce con tuberías de otros servicios, éste se efectuará lo más perpendicular posible debiendo mantenerse una separación mínima entre generatrices de 0,50 m. medida en el plano vertical.
 - Las pendientes de los conductos que deban transportar aguas residuales, no es aconsejable que excedan de 3%, pero en cualquier caso deberá ser tal que en aguas negras la velocidad no sobrepase los 3m/s con el caudal máximo de aguas residuales.
 - En el caso de aguas pluviales y en función de los materiales que constituyen las conducciones, la velocidad máxima podría ser de hasta 4 m/s. Para las acometidas de vertido, la pendiente no resultará inferior al 2,5%, salvo que se den circunstancias que lo impidan. En todo caso nunca serán inferiores al 1%.
 - Los materiales empleados para la fabricación de las tuberías de las redes de alcantarillado serán los autorizados por la compañía concesionaria del servicio municipal de saneamiento, entre los que se incluyen: P.V.C. corrugado, con el marcado especificado en la norma UNE EN 13476; polietileno de alta densidad corrugado, las cuales dispondrán de una pared interior lisa, de tal forma que facilite la inspección visual mediante el uso de cámaras, con el marcado especificado en la norma UNE EN 13476; hormigón armado de base plana: para el caso de diámetros mayores o iguales que 1.500 mm se recomienda su utilización en lugar de la tubería de hormigón armado; poliéster reforzado con fibra de vidrio con el marcado especificado en la norma UNE 53323: 2001 EX o UNEEN 14364.
 - Las acometidas transportan las aguas residuales o pluviales desde un edificio o parcela a la red general. Su trazado será rectilíneo, continuo y con pendiente única no inferior al 2,5 %. Su conexión se realizará al pozo de registro más cercano.
 - Las acometidas domiciliarias y de imbornales deben estar situadas como mínimo en la mitad superior del colector. Se dispondrá de una arqueta sifónica, a la salida de la edificación registrable en zona común de la propiedad, como elemento de enlace entre la acometida y la red interior de alcantarillado. Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 250 mm de diámetro y siempre inferior al diámetro de la alcantarilla receptora.
 - Se dispondrán pozos de registro en cabecera de la red, cambios de alineación, cambios de sección, cambios de rasante, unión de ramales y en tramos rectos de la red a una distancia no superior a 50 metros.
 - Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado o de un pie de ladrillo macizo enfoscado y bruñido, sobre solera de al menos 20 cm de espesor.
 - Las tapas y marcos serán de fundición dúctil, de sección circular y con cota de paso 600 / 700 mm, debiendo cumplir además los siguientes requisitos: conformidad con la norma UNE EN 124, conjunto cerco/tapa con sistema de articulación y con soporte elástico de insonorización, sin orificios de ventilación. En calzadas, la clase resistente será, como mínimo D400, siendo E600 para tráfico pesado.
 - Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.
 - En el medio urbano se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.
 - Las condiciones de vertido a la red general de saneamiento se ajustarán a la reglamentación vigente.
 - En el caso de reutilización de las aguas de la red pluviales para riego, deberá instalarse un sistema de pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables. La calidad del agua a utilizar debe satisfacer las exigencias impuestas por la legislación vigente relativas a las características físicas, químicas y microbiológicas de las aguas para riego, y ser adecuadas a la cultura del regadío y a los procesos de equipamientos de riego utilizados.
 - El inicio de usos y actividades previstos deberá supeditarse a la entrada en funcionamiento de los sistemas de depuración necesarios para que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica.
- En todo caso, la red de saneamiento y depuración cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.
- Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:
- Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados y sistema de vertido y depuración, con los cálculos necesarios.



- Planos de las redes de pluviales y residuales, indicando diámetros, pozos, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; perfiles longitudinales, con cotas de rasante y solera y pendientes; zanjais tipo, detalles y obras accesorias.

- Mediciones y presupuesto.

6.3.4. Red de energía eléctrica (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de suministro de media y baja tensión, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

- Las redes se diseñarán, calcularán, y ejecutarán conforme a las especificaciones de los reglamentos y normativas de aplicación vigentes, y las instrucciones técnicas de la compañía suministradora.

- Se efectuará la previsión de potencia en función de los grados de electrificación correspondientes a los usos residenciales, terciarios y dotacionales, según normativas.

- Todas las redes que discurran por suelo urbano o urbanizable serán subterráneas.

- Los centros de transformación se situarán en parcelas específicas reservadas al efecto en el proyecto de reparcelación.

- Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de energía eléctrica cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía suministradora, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

- Planos de las redes de media y baja tensión, indicando ubicación y características de los centros de transformación, sectores de suministro, número y sección de conductores, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; zanjais tipo, detalles y obras accesorias.

- Mediciones y presupuesto.

6.3.5. Red de alumbrado público (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de alumbrado público, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

- Las redes se diseñarán, calcularán y ejecutarán conforme a las especificaciones de los reglamentos y normativas de aplicación vigentes, y el resto de normativa sectorial de aplicación.

- Las luminarias serán de columna o báculo. El diseño de las luminarias evitará la contaminación lumínica y será eficiente en el consumo energético.

- Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión.

- Los niveles de iluminación serán los correspondientes al tipo de vía y clase de alumbrado de acuerdo con el Reglamento de Eficiencia Energética de Alumbrado Exterior de vigente aplicación.

- Las luminarias utilizadas para alumbrado vial funcional tendrán un rendimiento mínimo del 65%, mientras que para el alumbrado vial ambiental será del 55%.

- Las lámparas utilizadas para alumbrado vial, específico y ornamental tendrán una eficacia luminosa superior a 65 lum/W, mientras que para alumbrado de vigilancia, seguridad nocturna y anuncios luminosos será de 40 lum/W.

- Las instalaciones de alumbrado con potencia superior a 5kW, su accionamiento será mediante reloj astronómico o sistema de encendido centralizado, mientras que para potencias inferiores o iguales a 5kW también podrá utilizarse un sistema de accionamiento mediante fotocélula.

- Las columnas y báculos apoyarán en una placa de acero de 40x40 cm, anclada con 4 pernos a un dado de cimentación con al menos de las siguientes dimensiones:

- o Altura hasta 5 m: dado de 0,50x0,50x0,80 m

- o Altura de 6 a 9 m: dado de 0,80x0,80x0,80 m

- o Altura de 10 a 12 m: dado de 0,80x0,80x1,20 m

- Los cables para las redes de alimentación de alumbrado serán multipolares o unipolares con conductores de cobre y tensión asignada de 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm² para las redes subterráneas y 4 mm² para las redes aéreas.

- La instalación eléctrica en el interior de los soportes se realizará con conductores de cobre de 2,5 mm² de sección mínima y tensión asignada de 0,6/1 kV.

- Columnas, báculos, centros de mando y demás equipos estarán homologados y cumplirán la normativa vigente.

- En cada columna o báculo se colocará un electrodo de puesta a tierra, conectados mediante un cable unipolar aislado, de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, y sección mínima de 16 mm² de cobre.

- En la misma canalización que la red de alumbrado se colocará un conductor de la red de tierra que unen los electrodos mediante cables de tensión asignada 450/750V, con recubrimiento de color verde-amarillo, con conductores de cobre, de sección mínima 16 mm² para redes subterráneas, y de igual sección que los conductores de fase para las redes posadas.



–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de alumbrado público cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía suministradora, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de la red, indicando el trazado, situación y tipo de luminarias y lámparas, ubicación y características de los centros de mando, circuitos, número y sección de conductores, elementos singulares, etc., y conexiones a la red de suministro eléctrico; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

6.3.6. Red de gas (OD)

La dotación de red de gas en una actuación urbanizadora será optativa para el urbanizador, siguiendo en su caso la normativa vigente y las especificaciones de la compañía suministradora.

6.3.7. Red de telecomunicaciones (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de telefonía y telecomunicaciones, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–El punto de entronque será el especificado por la compañía suministradora. El número, dimensiones y características de los conductos seguirá igualmente las especificaciones de la compañía suministradora.

–El diseño de la red de telecomunicaciones garantizará el acceso adecuado desde las manzanas a las redes de alimentación de los operadores, basándose para ello en el uso de arquetas y prismas de canalización o conjunto de tubos con separadores y cintillos, enterrados en una zanja y, en su caso, rellenos de hormigón, formando un conjunto compacto.

–Todas las redes serán subterráneas y se ejecutarán bajo acera.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de telecomunicaciones se diseñará y ejecutará conforme a las determinaciones de los reglamentos vigentes y las instrucciones técnicas de la compañía suministradora.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de las redes, indicando trazados, conductos, arquetas, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Capítulo 4. Condiciones de tratamiento de los espacios públicos

6.4.1. Pavimentación y ajardinamiento (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la pavimentación, ajardinamiento y arbolado de los espacios públicos, con las siguientes prescripciones de diseño y ejecución:

–Los pavimentos, sean duros o terrizos, utilizarán sistemas que garanticen su adecuada conservación y la facilidad en el mantenimiento.

–Se dispondrán recorridos y zonas estanciales que permitan el uso cómodo por parte de los ciudadanos.

–Se procurará introducir arbolado de porte adecuado en todos los espacios libres cuyas dimensiones lo permitan, incluido el viario. Se buscará la formación de masas arbóreas capaces de generar a medio plazo zonas de sombra. Se diseñarán ajardinamientos que creen barreras visuales perimetrales a las zonas edificadas.

–En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua y limitando las superficies de césped.

–Se utilizarán especies y disposiciones jardineras adecuadas al clima y de consumo reducido de agua, dando prioridad a especies y variedades autóctonas o cuya aclimatación esté contrastada. Para las coberturas de suelo podrán utilizarse materiales inertes como gravillas, gravas volcánicas, etc.

–Se utilizarán abonos de liberación lenta y las podas permitirán un crecimiento abierto, de aspecto más natural.

–Las soluciones de diseño buscarán la facilidad de mantenimiento.

–Los alcorques para árboles de alineación en zonas pavimentadas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado.

–Toda la vegetación contará con sistemas de riego, conforme a lo descrito en el apartado 8.4.2.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, especies utilizadas con sus dimensiones y características, marcos de plantación y sistema de cultivo y de riego, con los cálculos necesarios.

–Planos de conjunto, indicando datos para el replanteo, dimensiones de paseos, parterres, alcorques, etc; definición gráfica del movimiento de tierras; perfiles longitudinales, con rasantes y pendientes; perfiles transversales; secciones transversales tipo, con indicación detallada de la situación de todos los servicios en cada tramo o recinto; detalles constructivos de pavimentos y obras de fábrica; ubicación, densidad, especies y características del ajardinamiento y arbolado, etc.

–Mediciones y presupuesto.

6.4.2. Riego (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de riego, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Se plantearán sistemas de riego con reducido consumo de agua, dando preferencia a los sistemas por goteo, manejados automáticamente mediante programadores y electroválvulas, con reguladores de presión en la red para asegurar que el funcionamiento de los goteros es correcto. Se admitirá aspersión localizada.

–Siempre que sea posible, se utilizará agua reciclada procedente de la red de drenaje o saneamiento. La calidad del agua a utilizar debe satisfacer las exigencias impuestas por la legislación vigente relativas a las características físicas, químicas y microbiológicas de las aguas para riego, y ser adecuadas a la cultura del regadío y a los procesos de equipamientos de riego utilizados. En todo caso, estas aguas habrán de cumplir los parámetros de calidad y control del Plan Hidrológico del Tajo.

–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 este. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

–Las conducciones serán de polietileno o similar, subterráneas y registrables. Las redes de goteo que discurren bajo áreas pavimentadas se protegerán dentro de otra conducción indeformable.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de riego cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria de los servicios de agua potable, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Igualmente, el posible excedente de agua de riego de la zona verde deberá revertir hacia las cunetas o colectores adecuados para su reconducción, fuera de la explanación ferroviaria.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, sistema de riego de cada zona ajardinada o arbolada, soluciones constructivas, piezas especiales y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de la red de riego, indicando diámetros, válvulas, registros y otros elementos singulares, y conexiones a la red general; zanjas tipo, detalles de goteros, difusores, aspersores, etc. y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

6.4.3. Mobiliario urbano y señalización (OD)

El Proyecto de Urbanización definirá las características del mobiliario urbano y la señalización vial de los espacios públicos, con las siguientes prescripciones de diseño y ejecución:

–Se dispondrán papeleras en los recorridos de espacios libres y viario.

–Se situarán bancos en zonas estanciales y paseos.

–La señalización viaria se ajustará a las determinaciones del código de circulación y de la normativa de accesibilidad. Se señalará el nombre y número de las calles.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, especies utilizadas con sus dimensiones y características, marcos de plantación y sistema de cultivo y de riego, con los cálculos necesarios.

–Planos de conjunto, indicando datos para el replanteo, dimensiones de paseos, parterres, alcorques, etc; ubicación, densidad, especies y características del ajardinamiento y arbolado, etc.

–Mediciones y presupuesto.

6.4.4. Cerramiento de la zona colindante con el ferrocarril

El Proyecto de Urbanización, conforme a la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, incluirá la ejecución del vallado de la línea en contacto con el ferrocarril con el cerramiento-tipo urbano, consistente en un murete o zócalo de ladrillo u hormigón, sobre el que se eleva una verja de perfiles metálicos, en prolongación del ya existente de este tipo.



Capítulo 5. Condiciones de accesibilidad en la urbanización

6.5.1. Cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (OE)

Los Proyectos de Urbanización, así como cualquier actuación de ordenación o ejecución relativa a espacios públicos urbanizados, cumplirán de forma justificada el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM de 5 de diciembre de 1997), en desarrollo de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994).

También deberán ajustarse a lo establecido en 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. Igualmente, deben cumplir en lo que les afecte lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

De este modo, contendrán 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.

En las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización se justificará expresamente el cumplimiento de las citadas prescripciones.

Capítulo 6. Condiciones de protección ambiental

6.6.1. Evaluación ambiental de las actuaciones

Las actuaciones de desarrollo del PAU deberán tener en cuenta la legislación ambiental y sectorial que les afecte, incluyendo la comunitaria, y prestando especial atención la normativa de evaluación ambiental. En concreto, los proyectos de infraestructuras que desarrollen el PAU deberán someterse a dicho procedimiento.

6.6.2. Control ambiental de las actividades

Las actividades que pretendan obtener la autorización para instalarse en el ámbito del sector deberán ajustarse a la normativa vigente, incluyendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y prestando especial atención la normativa de evaluación ambiental.

6.6.3. Protección de infraestructuras

En lo que se refiere a la carretera N-400 y en tanto se formalice su conversión e travesía, es de aplicación la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento General aprobado por Real Decreto 1812/1994, así como en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a carreteras del Estado.

En el siguiente cuadro se exponen las zonas de protección establecidas en los artículos 73 y siguientes del citado reglamento:

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO (CARRETERAS ESTATALES CONVENCIONALES)		
LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
A 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (3m)
A 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (5m)
A 50 m	ZONA DE AFECCIÓN	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (42m)
A 25 m	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (25 m)

La zona de dominio público es una franja de 3 m a cada lado de la carretera, medida desde la arista exterior de la explanación. En ella solo se pueden realizar obras cuando un servicio de interés general lo exija o que no afecten a la seguridad y a la estructura de la carretera, y siempre con autorización del Ministerio (artículos 74 y 76).

La zona de servidumbre está formada por una franja exterior a la de dominio público y limitada a 8 m medidos desde la arista exterior de la explanación. En ella solo se permiten usos compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio (artículos 77 y 78).

La zona de afección es una franja a cada lado de la carretera, limitada exteriormente a 50 m desde la arista exterior de la explanación. Para realizar en ella obras o cambios de uso se requiere autorización previa del Ministerio (artículos 82 y 83).

La línea límite de edificación se sitúa a 25 m de la arista exterior de la calzada y en ella se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, salvo las de conservación o mantenimiento de lo existente (artículo 84).

A efectos de aplicación de todas las distancias descritas, se considera como arista exterior la de la carretera anterior a su ampliación, esto es, 5 m a cada lado del eje.

En lo relativo a la protección del ferrocarril Madrid-Cuenca, se consideran de aplicación los informes favorables ya emitidos al amparo del Reglamento de la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre (Real Decreto 1211/1990), en base a los cuales se ha consolidado toda la zona. En concreto, la autorización

concedida por la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructuras de la Gerencia del Eje de Levante de Renfe aplicando las zonas recogidas en el citado reglamento:

- Zona de dominio público: 5 m desde la arista exterior de explanación
- Zona de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de explanación
- Zona de afección: 25 m desde la arista exterior de explanación

Estas distancias se miden conforme a lo establecido en dicha autorización, que sitúa la arista de explanación, en este paraje, a 4,00 m de cada carril y por tanto a 4,83 m a cada lado del eje de las vías.

El límite de las parcelas, situado a 15 m del eje de la línea férrea, coincide con el límite de la franja que las Normas Subsidiarias califican como suelo no urbanizable de protección de sistemas, en la que queda incluida, en cualquier caso, la zona de dominio público del ferrocarril.

6.6.4. Protección de la hidrología

Las actuaciones deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, planificando las medidas que permitan reducir las afecciones a la red natural de drenaje y contando, en los lugares en que sea necesario, con las correspondientes obras de restitución. 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 fuera necesario, se construirán barreras físicas, como balas de paja aseguradas con estacas para que actúen como filtro y contención.

Si fuera necesario se realizarán las correspondientes labores de impermeabilización de las áreas de trabajo. En previsión de posibles fugas, los pavimentos de las zonas donde se sitúen los depósitos de almacenamiento de lubricantes o combustibles, o se realicen tareas de repostaje o cambios de aceite, deberán impermeabilizarse con lámina de polietileno de alta densidad, de un espesor mínimo de 1,5 mm, y disponer del equipo de bombeo necesario para, en caso de fugas o vertidos accidentales, proceder a su recogida y almacenamiento.

6.6.5. Protección y ahorro de agua

Con independencia de lo establecido en los artículos correspondientes a la red de agua, se tomarán las siguientes medidas:

-Garantizar la imposibilidad de confusión entre las aguas no procedentes de la red de abastecimiento y el agua potable, así como de contaminación del suministro de esta. Ambas redes serán totalmente independientes y sus tuberías de diferentes colores.

-Asegurar una velocidad mínima de circulación del agua en la red de abastecimiento de 0,5 m/s, para evitar la sedimentación y procurar su correcto mantenimiento, con accionamiento periódico de los desagües previstos en sus puntos bajos.

-Diseñar una red separativa de pluviales y fecales que permita tratar y reutilizar adecuadamente el agua.

También se tomarán las siguientes medidas preventivas de carácter general para el ahorro de agua:

-El inicio de los usos y actividades previstos se supeditará a la entrada en funcionamiento de los sistemas de depuración necesarios para la totalidad de las aguas residuales generadas, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica.

-Cada instalación independiente contará con contador de agua individual.

-Los grifos dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares que aseguren un caudal máximo de 8 l/min para una presión de 2,5 Kg/cm².

-El volumen de descarga de los inodoros se limitará a 6 l, mediante un mecanismo que con posibilidad de detener la descarga o con doble sistema de descarga.

-Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos de ahorro que aseguren un caudal máximo de 10 l/min para una presión de 2,5 Kg/cm².

-Para el riego de las zonas verdes se utilizarán en lo posible aguas residuales reutilizadas, previo tratamiento adecuado. Solo en casos indispensables se utilizará agua procedente de la red de abastecimiento.

-En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, con programadores y riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles. Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se realizará de forma que el crecimiento sea abierto y de aspecto natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

-Se limitará la superficie de césped, favoreciendo los árboles y arbustos de baja demanda hídrica. Se primarán las especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas del lugar.

6.6.6. Contaminación atmosférica, acústica y lumínica

Las emisiones de las actividades que se instalen en el sector se ajustarán a lo establecido en la normativa de aplicación, disponiendo en su caso de los preceptivos sistemas de captación de gases. Las empresas



deberán seguir el procedimiento vigente de evaluación ambiental y obtener cuantas autorizaciones sean pertinentes, incluyendo en su caso el Proyecto de Medidas Correctoras de Contaminación Atmosférica.

Las actividades que se instalen en el sector cumplirán la normativa de aplicación en materia de ruido. Los dispositivos de iluminación evitarán la emisión directa de luz hacia el cielo.

6.6.7. Vegetación en zonas verdes

Aparte de lo establecido en el artículo correspondiente de estas Normas, la vegetación en zonas verdes seguirá los siguientes criterios ambientales:

–Las zonas verdes se diseñarán como áreas de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística del conjunto.

–La jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con el entorno, y de forma que requiera el mínimo gasto de mantenimiento y conservación. Se utilizarán asociaciones que favorezcan la creación de varios estratos de vegetación, evitando monocultivos y favoreciendo la continuidad con la vegetación autóctona de los espacios colindantes.

Se aplicarán los siguientes criterios para la elección de especies:

–Por lo general, se utilizarán especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y fácil mantenimiento, naturales o naturalizados.

–Se combinarán los de hoja perenne con los de hoja caduca, en ambos casos resistentes a la sequía y adaptados a las temperaturas extremas previsibles.

–Se buscarán especies adaptadas al sustrato, resistentes a enfermedades y plagas y, en su caso, que admitan las podas.

–Se potenciará el arbolado que lleve asociada la presencia de avifauna.

En las zonas verdes privadas es de aplicación lo expuesto para las zonas verdes públicas y el viario, si bien su carácter les permite diseños más elaborados y exigentes de mayor atención y cuidado.

6.6.8. Arbolado en aceras

Las alineaciones arboladas en la red viaria cualificarán el espacio de relación y la calidad ambiental del conjunto, debiendo a la vez ser compatibles con el uso adecuado y seguro del viario. Las especies se elegirán en función de la anchura de la acera y la proximidad de elementos construidos. El árbol adulto no debe invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 m (excluida la banda de aparcamiento), ni impedir la visibilidad de la señalización vertical desde al menos 30 m de distancia. En el tránsito de peatones la altura libre de ramas debe alcanzar 2,5 m. Los alcorques permitirán la entrada del agua de escorrentía de las aceras.

6.6.9. Plantaciones

Dado que la mayoría de los terrenos destinados a futuras zonas verdes son antiguas parcelas agrícolas, se procederá previamente a una limpieza y desbrozado del conjunto, eliminando posibles especies invasoras, así como a un arado profundo que descomponga y airee el terreno. Siempre se procurará la recuperación del suelo vegetal, mediante su acopio y reutilización posterior.

La plantación se intentará realizar evitando las épocas de floración o de intenso calor, utilizándose de lo contrario vegetales en contenedor. Tanto las semillas como las plantas procederán de viveros acreditados que garanticen la pureza, poder germinativo y ausencia de plagas o enfermedades. Los árboles tendrán una altura mínima de 1,50 m. Los hoyos de plantación tendrán las dimensiones adecuadas para favorecer el buen desarrollo del sistema radicular. Se rellenarán con un porcentaje de tierra vegetal y con una dosis de abono orgánico. Se regará después de la plantación.

Durante los dos primeros años, árboles y arbustos son vulnerables y requieren un estricto plan de mantenimiento. Cada temporada se efectuará la reposición de marras con ejemplares adecuados.

Los taludes y terraplenes se restaurarán dotándolos de cobertura vegetal que evite la erosión y limite su impacto visual. Se evitarán pendientes excesivas y se cubrirán en su caso con tierra vegetal, plantando vegetación arbustiva autóctona. Se dará un tratamiento análogo a los vertederos de obra, en caso de existir.

6.6.10. Excavaciones y movimiento de tierras

Durante las obras de urbanización, se planificarán adecuadamente los trabajos a fin de obtener un mínimo volumen de sobrantes de excavación. En el plan de obra se organizarán estas tareas y su calendario de forma que se reduzca el volumen de escombreras, vertederos temporales y acopios intermedios. La tierra vegetal obtenida se acopiará para su posterior utilización. Los materiales de aporte procederán en lo posible de canteras o graveras próximas en explotación, que deberán contar con la preceptiva autorización administrativa y cumplir la normativa legal de aplicación a las actividades mineras.

6.6.11. Vías de acceso durante las obras

Se procurará reducir el impacto de los recorridos de obra sobre el entorno, delimitando mediante un cerramiento el área de actuación, restringiendo la circulación de maquinaria fuera de las pistas o caminos habilitados y señalizados, que estarán claramente definidos. Se evitará la producción de polvo,



mediante un adecuado tratamiento de los viales de obra. Se extremarán las precauciones en accesos y recorridos para evitar accidentes.

6.6.12. Instalaciones provisionales

Se procurará que las instalaciones de obra produzcan el mínimo impacto visual, ubicándolas agrupadas en emplazamientos poco visibles, conforme a un programa de trabajo adecuado. Se llevará a cabo una previsión de desmantelamiento de todas las instalaciones de obra, incluyendo demoliciones de soleras y zapatas, silos, etc., así como la restauración morfológica, incluidos el drenaje y la revegetación de las zonas afectadas.

6.6.13. Parque de maquinaria

A fin de minimizar las posibles afecciones al entorno, en las obras se utilizarán medios técnicos de suficiente calidad. Se sensibilizará al personal sobre las repercusiones medioambientales de sus actuaciones y se establecerán normas para la correcta ejecución de tareas como el lavado de hormigoneras, engrases, cambios de aceite, etc.

La maquinaria será revisada periódicamente para evitar pérdidas de lubricantes o combustibles. Las tareas de mantenimiento se efectuarán preferiblemente en taller. En caso de practicarse excepcionalmente en obra, se evitarán los vertidos de residuos, que serán recogidos y trasladados a vertederos autorizados. Nunca se efectuarán próximas a zonas húmedas o cauces y, en su caso, se impermeabilizará el terreno en el que se practiquen.

6.6.14. Vertidos durante la vida útil de las instalaciones

Se supeditará el inicio de la actividad a la efectiva conexión a la red general municipal y, en su caso, al sistema de depuración propio. Cada industria dispondrá, si fuera necesario, de un sistema de depurado previo que garantice que sus vertidos a la red general es asimilable al vertido urbano, cumpliendo los parámetros establecidos en el reglamento de vertidos vigentes desde la entrada en servicio de la estación depuradora de áreas residuales municipal. A estos efectos se dispondrá una arqueta de salida para registro y toma de muestras.

6.6.15. Afecciones por ruidos y polvo

La maquinaria empleada dispondrá de los dispositivos necesarios para minimizar el ruido conforme a normativa, limitando las molestias al personal y a la población en general.

Se procurará que los niveles de polvo en suspensión no superen los 75 microgramos/m³, aplicando riegos frecuentes; a Título orientativo, 0,5 a 1 litro por m², dos diarios en verano y uno en invierno.

6.6.16. Préstamos y vertederos

Los materiales de aporte procederán en lo posible de canteras o graveras próximas en explotación, que deberán contar con la preceptiva autorización administrativa y cumplir la normativa legal de aplicación a las actividades mineras.

Se procurará reutilizar los productos de excavación, reduciendo los excedentes de materiales de obra. Si fuera necesario plantear vertederos de obra se consultará previamente al órgano ambiental. En este caso si minimizarán las afecciones ambientales y el impacto visual con las siguientes pautas:

- Señalizando las áreas de vertido y sus accesos.
- Depositando únicamente materiales inertes según la legislación.
- Conformando los vertidos con la compactación y ataluzado convenientes para su estabilidad.
- Sellando el vertedero al finalizar los trabajos, restaurando los terrenos topográficamente y procediendo, en su caso, a su revegetación.

6.6.17. Protección de la fauna

Durante la ejecución de las obras, se tomarán medidas para la protección de la fauna que pueda localizarse en el ámbito de actuación. Se instruirá a los trabajadores sobre el respeto a las especies y su hábitat. Se evitará la afección a las áreas próximas a la zona de afección, delimitando ésta claramente. Se restringirá al horario diurno la utilización de maquinaria ruidosa, se limitará la velocidad de sus desplazamientos y la emisión de partículas y gases, así como la generación de polvo. La adecuada gestión de residuos impedirá la contaminación y sus efectos sobre la fauna.

6.6.18. Calidad del agua depurada para el riego

Con independencia de lo establecido en el artículo correspondiente de estas Normas y en la normativa de aplicación, se cumplirán los siguientes requisitos:

- Las condiciones sanitarias serán las establecidas por el Plan Hidrológico del Tajo.
- Se señalará con claridad las conducciones y zonas de uso de aguas residuales depuradas, evitando su confusión con la red de agua potable.
- Se prohíbe la reutilización para el riego de agua procedente de circuitos de aire acondicionado, calefacción o refrigeración, ni la procedente de residuos industriales cuando sus características físico-químicas no sean asimilables a las de aguas residuales urbanas.



–Se evitará regar en horas de afluencia de público.

Se efectuará un correcto mantenimiento de la red, revisando anualmente el funcionamiento y realizando una prueba general de estanquidad cada cuatro años.

6.6.19. Ahorro energético en el alumbrado

Además de lo establecido en los artículos correspondientes de estas Normas, la red de alumbrado público se diseñará en coherencia con las necesidades de luz conforme a su configuración geométrica. Para las calzadas, los parámetros de cálculo estarán en función de la tarea visual del conductor. Las lámparas y luminarias se seleccionarán según la superficie a iluminar de modo que su potencia y flujo luminoso garanticen un resultado racional. Se respetarán las siguientes prescripciones:

–Se iluminará únicamente la superficie útil, aplicando criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados.

–Se contemplará la relación luminancia/iluminancia en la valoración de las soluciones luminotécnicas, de modo que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

–Luminarias y proyectores, una vez instalados, no superarán los límites máximos de flujo hemisférico superior, alcanzando los mínimos valores de rendimiento y factor de utilización.

–Las instalaciones se dotarán de sistemas de encendido y apagado que eviten la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento.

6.6.20. Ahorro energético en la edificación

Se recurrirá a soluciones técnicas, constructivas y funcionales que promuevan el ahorro de energía, racionalizando su uso y reduciendo su consumo, entre las que se indican:

–Las instalaciones térmicas en los edificios, destinadas a proporcionar el bienestar a sus ocupantes, dispondrán de sistemas para regular su rendimiento conforme a la reglamentación vigente.

–En la disposición urbana de los edificios se buscará el control climático mediante la consideración de sus condiciones de orientación y ventilación y mediante el uso de la vegetación.

–Las instalaciones de iluminación serán energéticamente eficaces, adecuando su funcionamiento al uso real y regulando el aprovechamiento de la luz natural.

–Se instalarán sistemas de captación y transformación de energía solar conforme a las disposiciones vigentes (CTE).

6.6.21. Gestión de residuos (OD)

–Se aplicarán las determinaciones del Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

–Se dispondrá el lugar de acogida de los contenedores de residuos urbanos conforme a lo establecido en el citado Plan de Residuos.

–Las actuaciones deberán adaptarse, asimismo, al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2001, de 5 de junio), prestando especial atención a lo establecido en el Decreto 833/1988 y en la Orden 21/11/2003 de Castilla-La Mancha sobre normas técnicas específicas de los almacenes e instalaciones de transferencia de residuos peligroso y demás normativa concurrente en materia de residuos. Cada actividad debe contar, en su caso, con las instalaciones dispuestas para el almacenamiento temporal de los residuos (nunca superior a seis meses), modo de almacenamiento y gestión final prevista de cada uno de los residuos producidos, debiendo contar asimismo con la consecuente contratación de empresas gestoras autorizadas para gestionar adecuadamente los residuos, de modo que el impacto que se ocasione al entorno sea escaso.

Noblejas, 27 de julio de 2018.–El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

N.º I.-3938