



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excmá. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 191, fecha: miércoles, 07 de Octubre de 2026

### AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DEL CAMPO

#### CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO, COMPLETO Y ACTUALIZADO, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO

El Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, en sesión ordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2026, ha acordado la rectificación de errores del acuerdo adoptado en la sesión celebrada 27 de noviembre de 2025 por el que se aprobó el Texto Refundido, completo y actualizado, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM), incorporando en dicho Texto las modificaciones aprobadas definitivamente de que ha sido objeto dicho Plan desde su aprobación. Dicho acuerdo y el Texto Refundido íntegro fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara nº 245 de 23 de diciembre de 2025 y anunciados en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 37 de 24 de febrero de 2026 y en el periódico de Guadalajara, Nueva Alcarria, el 20 de febrero de 2026.

El texto completo del acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2026 y el Texto Refundido, completo y actualizado, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo debidamente rectificado, es el que figura como Anexo del presente anuncio y que sustituirá completamente al referido en el párrafo anterior.

Lo que se hace público para general conocimiento mediante su publicación en los mismos medios indicados en el párrafo primero de este anuncio, así como en la Sede Electrónica y Portal de Transparencia municipales.

Cabanillas del Campo, 25 de septiembre de 2026. Firmado.: El Alcalde, José García Salinas

ANEXO:



Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara) de 2005.

Fecha de actualización NOVIEMBRE de 2025.

RECTIFICADOS ERRORES (Pleno 24/09/2026).

## ÍNDICE DE CONTENIDO

### TITULO I. CAPITULO I 4

#### NORMAS DE CARÁCTER GENERAL. 4

#### ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL POM. 4

#### ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN. 4

#### ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN DE ORDENACION. 4

#### ARTICULO 4. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACION.. 5

#### ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACIÓN.. 6

#### ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN DE ORDENACION, CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACION DEL PLAN DE ORDENACIÓN.. 6

#### ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS. 7

#### ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL. 8

#### ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL POM.. 8

### TITULO I. CAPITULO II. 8

#### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.. 8

#### ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANISTICO.. 8

#### ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO.. 8

#### ARTICULO 12. SUELO URBANO.. 9

#### ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE. 9

#### ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO.. 9

#### ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES. 9

#### ARTICULO 16. DEFINICIONES DE TERMINOS INCLUIDOS EN LA NORMATIVA.. 10

### TITULO I. CAPITULO III 15



|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO..                                                                  | 15 |
| ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA..                                                                    | 15 |
| ARTICULO 18. PLANES PARCIALES.                                                                                        | 17 |
| ARTICULO 19. LOS ESTUDIOS DE DETALLE.                                                                                 | 17 |
| ARTICULO 20. LOS PLANES ESPECIALES.                                                                                   | 18 |
| ARTICULO 21. LOS PROYECTOS DE URBANIZACION..                                                                          | 19 |
| ARTICULO 22. PROYECTOS DE PARCELACION..                                                                               | 32 |
| ARTICULO 23. PROYECTOS DE EDIFICACION..                                                                               | 33 |
| ARTICULO 24. DETERMINACION DE LA GESTION DE ACTUACION..                                                               | 34 |
| ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL POM..                                                                         | 34 |
| ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION..                                                      | 34 |
| ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPROPIACION..                                                                                | 35 |
| ARTICULO 28. REPARCELACIONES.                                                                                         | 35 |
| ARTICULO 29. UNIDADES DE ACTUACION..                                                                                  | 35 |
| ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.                                                                               | 36 |
| ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO..                                                                      | 36 |
| ARTICULO 32 LICENCIAS URBANISTICAS.                                                                                   | 37 |
| ARTICULO 33. LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA..                                                               | 38 |
| ARTICULO 34. PLAZOS PARA LA PETICIÓN DE LICENCIAS.                                                                    | 39 |
| ARTICULO 35 CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN. CASOS DE LICENCIAS<br>SIMULTANEAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. | 40 |
| ARTICULO 36. DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.                                                           | 41 |
| ARTICULO 37. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.                                                                                | 41 |
| ARTICULO 38. VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LICENCIAS Y DE LAS DECLARACIONES<br>RESPONSABLES.                                | 41 |
| ARTICULO 39. TERMINACIÓN DE OBRAS.                                                                                    | 43 |
| ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.                                                                              | 44 |



|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.                                   | 44 |
| ARTICULO 42. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.               | 45 |
| ARTICULO 43 CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES.                                   | 45 |
| ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.                                                     | 45 |
| ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA..                                 | 46 |
| ARTICULO 46. ACCIÓN SUSTITUTIVA.                                                  | 46 |
| ARTICULO 47. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.                                      | 47 |
| TITULO I. CAPITULO IV.                                                            | 47 |
| NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.                                                   | 47 |
| ARTÍCULO 48. ÁMBITO Y LEGISLACIÓN AMBIENTAL APLICABLE.                            | 47 |
| ARTÍCULO 49. DIAGNÓSTICO DEL CASCO.                                               | 57 |
| ARTÍCULO 50. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN.                             | 57 |
| ARTÍCULO 51. CONDICIONANTES ESTÉTICOS.                                            | 57 |
| ARTÍCULO 53. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.                               | 58 |
| ARTICULO 54. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CONSERVACIÓN.                             | 58 |
| ARTICULO 55. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.                                           | 59 |
| ARTICULO 56. PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (ARTÍCULO 21 DE LA LEY 4/1990) | 61 |
| ARTICULO 57. ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.                               | 63 |
| TITULO I. CAPITULO V.                                                             | 63 |
| NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.                                           | 63 |
| ARTÍCULO 58. CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES.                                        | 63 |
| ARTÍCULO 59. USO RESIDENCIAL.                                                     | 64 |
| ARTÍCULO 60. USOS PRODUCTIVOS.                                                    | 66 |
| ARTÍCULO 61. USO INDUSTRIAL.                                                      | 66 |
| ARTÍCULO 62. USO TERCIARIO.                                                       | 68 |
| ARTICULO 63. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN..                                         | 70 |



ARTICULO 64. USO DOTACIONAL. 73

ARTICULO 65. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE. 74

TITULO I. CAPITULO VI. 75

NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.. 75

ARTICULO 66. DOTACIONES DE SERVICIOS A LA EDIFICACION.. 75

ARTICULO 67. DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS. 76

ARTICULO 68. MEDICION DE ALTURAS. 79

ARTICULO 69. ORDENANZA DE CAMARAS BAJO CUBIERTA Y ÁTICOS. 80

ARTICULO 70. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS. 81

ARTICULO 71. CONDICIONES HIGIENICAS, DE SALUBRIDAD Y ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS. 81

ARTICULO 72. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES. 86

TITULO II. CAPITULO I 88

NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO.. 88

ARTICULO 73. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 88

ARTICULO 74. DERECHOS Y DEBERES ESPECÍFICOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO. 89

ARTICULO 75. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. 89

ARTICULO 76. DIVISIÓN EN ZONAS PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 89

ARTICULO 77. LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN. 90

ORDENANZA nº 01 CASCO URBANO.. 92

ORDENANZA nº 02 ENSANCHE. 95

ORDENANZA nº 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. 98

ORDENANZA nº 04 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR. 101

ORDENANZA nº 5 RESIDENCIAL - GOLF. 103

ORDENANZA nº 6 RESIDENCIAL Terciario Golf. 106



|                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ORDENANZA nº 7 TERCARIO - GOLF. 109                                                                                           |
| ORDENANZA nº 8 TERCARIO-COMERCIAL. 112                                                                                        |
| ORDENANZA nº 9 USOS DOTACIONALES. 115                                                                                         |
| ORDENANZA nº 10 USOS INDUSTRIALES. 117                                                                                        |
| ORDENANZA nº 11 ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, PÚBLICOS Y PRIVADOS. 120                                                      |
| ORDENANZA nº 12 RED VIARIA.. 122                                                                                              |
| ARTÍCULO 78. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO. 124                                       |
| TITULO II. CAPITULO II. 125                                                                                                   |
| NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE. 125                                                                                         |
| ARTÍCULO 79. DEFINICIÓN DE SUELO URBANIZABLE. 125                                                                             |
| ARTÍCULO 80. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y REGIMEN DE GESTIÓN Y TOLERANCIAS. 126                                        |
| ARTÍCULO 81. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION. 128                                                                 |
| ARTÍCULO 82. CONDICIONES PORMENORIZADAS Y PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS. 128                                                |
| ARTÍCULO 83. SISTEMAS GENERALES. 160                                                                                          |
| TITULO II. CAPITULO III. 161                                                                                                  |
| NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO. 161                                                                                             |
| ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. 161                                                                      |
| ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN.. 161                                                                                              |
| ARTÍCULO 86. NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. 162 |
| ARTÍCULO 87. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO. 164                                                                     |
| ARTÍCULO 88. NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA. 168                                  |
| ARTÍCULO 89. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN. 172                                                         |
| ARTÍCULO 90. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.. 175                                                                                   |
| ARTÍCULO 91. ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA.. 177                                                                               |



### TITULO III. APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS. 177

#### TITULO I. CAPITULO I

#### NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

##### Sección Primera:

Objeto y naturaleza del POM. Ámbito. Efectos. Fuera de Ordenación

#### ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL POM.

El objeto de este Plan de Ordenación Municipal es la organización urbanística del Municipio de Cabanillas del Campo. Es un documento complementario a la legislación estatal y autonómica, de carácter urbanístico, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y la Ley 1/2001, de 17 de enero, de Actualización de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla - La Mancha.

El Plan de Ordenación será ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva.

El desarrollo del Plan y las previsiones que contiene, puede contemplar la redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Compensación, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanizadora y Proyecto establecen en el propio Plan.

#### ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Desde la publicación de la aprobación definitiva, este Plan de Ordenación regirá en todo el Término Municipal de Cabanillas del Campo.

Desde el momento de su aplicación el presente Plan de Ordenación deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha. Los Planes parciales aprobados en virtud del planeamiento anterior quedan incorporados en este.

#### ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN DE ORDENACION.

Tanto los particulares como la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanizadora, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas, aprobadas con arreglo a la misma.

#### ARTICULO 4. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACION.

1. La disconformidad con las determinaciones del presente POM. producirá la calificación de "Fuera de Ordenación" única y exclusivamente en el caso de edificios e instalaciones existentes, en los que en el momento de la aprobación definitiva del Plan concurren algunas de las siguientes circunstancias:
  - a. Ocupen totalmente o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el POM o el planeamiento



- que lo desarrolla expresen su compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.
- b. Hayan sido calificados expresamente como “Fuera de Ordenación” en este POM o en el planeamiento que lo desarrolle.
  - c. Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento o que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental establecidas por la normativa de aplicación.
2. Los inmuebles catalogados por este Plan con algún tipo de protección no les es de aplicación la calificación de “Fuera de Ordenación”.
3. La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación y mejoras que incrementen el valor del inmueble, a excepción de las siguientes:
- a. De reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato, o la conservación del inmueble.
  - b. Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación.
4. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación en ningún caso será indemnizable.

#### Sección Segunda:

Documentos del Plan de Ordenación. Interpretación del Plan. Cédulas, Informaciones y Consultas Urbanísticas.

#### ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACIÓN.

Este Plan de Ordenación Municipal se constituye por los siguientes documentos:

- a. Memoria Informativa. Análisis y Diagnóstico, Objetivos del POM.

Anexo I - Características del Desarrollo, Justificación de Aprovechamientos y Cuantificación de las Áreas de Reparto.

Anexo II - Actuaciones Programadas y Evaluación Económica.

Anexo III - Estudio de Tráfico y Transporte Colectivo.

Anexo IV - Directrices para el Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

Anexo V - Estudio Ambiental.

- b. Normas Urbanísticas
- c. Planos de Información
- d. Planos de Ordenación

#### ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN DE ORDENACION, CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACION DEL PLAN DE ORDENACIÓN.



Para la interpretación y resolución de posibles contradicciones de las determinaciones del POM, se seguirán los siguientes criterios:

- a. La intencionalidad de las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo al contenido, finalidades y objetivos definidos en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- b. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera lo contrario.
- c. Cada uno de los documentos del Plan predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos definidos en el artículo 5 de estas Normas.
- d. En las interpretaciones del Plan prevalecerán como criterios más válidos y deseables los siguientes: el equilibrio entre aprovechamientos urbanísticos y equipamientos urbanos, el menor deterioro del ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana, y el interés más general de la comunidad.
- e. El pleno del Ayuntamiento será el órgano municipal competente para resolver sobre las dudas e interpretaciones posibles que se planteen en la aplicación del Plan.

La ordenación estructural contiene las siguientes determinaciones:

- a. Las directrices del modelo de evolución urbana propuesto en el presente POM y de ocupación del territorio.
- b. La clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico incluso las áreas delimitadas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.
- c. La delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior y las condiciones previstas para su desarrollo lógico.
- d. Los usos globales y mayoritarios junto con los parámetros preestablecidos de densidades edificatorias máximas e intensidades.
- e. La delimitación de las Áreas de Reparto y el estandar del aprovechamiento tipo que corresponda.
- f. Los sistemas generales de comunicaciones. Los sistemas generales dotacionales, equipamientos comunitarios y de espacios libres
- g. Los sistemas generales de las infraestructuras integradas.
- h. Los instrumentos planteados para el desarrollo y régimen del suelo rústico.

El resto de premisas se considera como ordenación detallada.

#### ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS.

La cédula urbanística constituye el documento público administrativo por el que se acredita el régimen legal aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector incluido dentro del término municipal.

Para solicitar la Cédula urbanística no es necesario acreditar interés legítimo alguno. Se realizará mediante instancia en la que conste los datos personales del solicitante y la identificación inequívoca de la finca.



La expedición de la Cédula se realizará en un plazo máximo de un mes, desde la fecha de presentación de la instancia de solicitud.

Igualmente a solicitud de los interesados el Ayuntamiento señalará individualmente las alineaciones y rasantes que estén fijadas por el planeamiento vigente.

Sección Tercera:

Vigencia y Modificaciones del POM:

#### ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL.

El POM tendrá vigencia indefinida. La alteración o sustitución de todos o algunos de sus documentos, se hará mediante la revisión o modificación de los mismos, siguiendo los supuestos que la legislación y el propio Plan establecen.

Solamente el Programa de Actuación habrá de revisarse obligatoriamente cada cuatro años.

#### ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL POM.

Se estará a lo establecido en los artículos 40 y 41 de la LOTAU

#### TITULO I. CAPITULO II.

#### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANISTICO.

1. Según se determina en el Aº 49 de la LOTAU, "La clasificación y en su caso, la calificación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad."

2. Derechos y deberes de los propietarios:

Se contemplan en los artículos 50 y 51 de la LOTAU y a sus modificaciones establecidas en la Ley 1/2003.

#### ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo del término municipal se clasificará en las siguientes clases:

- Suelo urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Rústico.

#### ARTICULO 12. SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano los terrenos que al amparo del artículo 45 de la LOTAU y a su modificación establecida en la Ley 1/2003 se delimitan en los planos de



ordenación. Para su edificación deberán contar con la condición de solar, es decir, contar con los servicios urbanísticos, excepto en los casos que la urbanización y la edificación sean simultáneas.

La ejecución de este suelo se contempla en la Normativa específica del Título II, Capítulo I de estas normas.

#### ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE.

Constituye el suelo urbanizable los terrenos definidos en la documentación gráfica de acuerdo con el artículo 46 de la LOTAU y con su modificación establecida en la Ley 1/2003. Este tipo de suelo puede ser objeto de transformación, mediante su urbanización, paso previo o simultáneo al acto de edificar e independientemente de los demás deberes que esta sujeto.

La ejecución de este suelo estará sujeta a lo determinado en el Título II, Capítulo II de estas normas.

#### ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO.

Son los definidos en la documentación gráfica que complementa este documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la LOTAU y en su modificación por la Ley 1/2003.

Distinguimos dos tipos de suelo rústico: el de Reserva y el Protegido, este último con varias subdivisiones en función del motivo específico a proteger.

La utilización de este suelo se regirá por lo establecido en las normas particulares contempladas en el Capítulo III del Título II, de estas normas.

#### ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES.

En el desarrollo del planeamiento se han considerado los Sistemas Generales como aquellas infraestructuras no adscritas a ningún polígono y que, sin embargo, son necesarias para la interrelación entre todas ellas.

#### ARTICULO 16. DEFINICIONES DE TERMINOS INCLUIDOS EN LA NORMATIVA.

Para una mejor interpretación de las Normas, a la hora de su aplicación práctica, daremos una definición, el concepto y contenido real de los: Instrumentos, Edificaciones, Parámetros o Indicadores y obligaciones, más utilizados. Dichas definiciones no pueden tener un valor universal y sólo pretenden servir de orientación a los usuarios de estas Normas.

##### 1. Aprovechamiento real

Se define la superficie o volumen edificable que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

##### 2. Aprovechamiento privativo



Es la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de la parte del Aprovechamiento real, es decir de los usos e intensidades permitidas por el Plan, susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la LOTAU y en este Plan.

### 3. Aprovechamiento tipo

Es el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresando en unidades de aprovechamiento, del uso y tipología característicos de un área dividido por la superficie total del Sector, excluidos solamente los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes, tanto generales como locales. Los equipamientos públicos proyectados, no se considerarán a efectos de aprovechamiento, sí de suelo.

### 4. Aprovechamiento urbanístico patrimonializable

Será el resultado de referir a la superficie del terreno, el 90% del aprovechamiento tipo del Área de reparto en que se encuentre.

### 5. Aprovechamiento tipo no patrimonializable

Será la diferencia entre el aprovechamiento patrimonializable y el aprovechamiento del Plan del Ordenación en Unidades de Aprovechamiento, cuya propiedad será el Ayuntamiento.

### 6. Área de reparto

Son los ámbitos territoriales delimitados por el POM para distribución de cargas y beneficios. Cada área de reparto define un aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica por cada metro cuadrado de suelo de su área de reparto respectiva.

### 7. Coeficiente de homogeneidad entre usos

Es la ponderación relativa de un uso, en relación con el uso y tipología característica de un Área de Reparto.

### 8. Coeficiente de ponderación entre usos y tipologías.

Son coeficientes que homogeneizan Valores de Suelo por razón de uso y tipología

### 9. Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela o terreno.

### 10. Dimensiones máximas y mínimas de fachada y parcela mínima.

Estas dimensiones se fijan para mantener la escala urbana de las calles consecuencia de las dimensiones de la parcelación y de la edificación original.



Ambas dimensiones acotan, por arriba y por abajo, el tamaño de las arquitecturas entre medianerías o divisiones verticales en fachada, de la composición.

Con los mismos objetivos, se fija la Parcela mínima que será de aplicación en los casos de división o parcelación de fincas de mayores dimensiones.

Las anteriores puntualizaciones serán de aplicación general, a excepción de aquellos casos de fincas hoy existentes en Suelo Urbano, cuyas dimensiones sean inferiores a las necesarias para cada zona y no exista la posibilidad de unión con finca colindante.

Cuando se solicite licencia para la edificación una finca de dimensiones inferiores a las citadas como mínimas, se presentará documentación catastral y técnica en la que se demuestren las características de dicha finca.

#### 11. Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, se atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

- a. Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
- b. Indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Urbanísticas, específicas de cada clase de suelo.
- c. Dotaciones de carácter público o privado.

La LOTAU, señala como una de las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal el señalamiento del carácter público y privado de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas, centros docentes, asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social.

En cuanto a los sistemas locales que se proyecten en los Planes Parciales, se reflejará el carácter público o privado de las dotaciones, con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos.

#### 13. Normas urbanísticas.

Disposiciones aprobadas que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo en el término municipal. Sus dos "características" más definitorias son:

a) Atienden los aspectos generales o detallados de:

- Régimen urbanístico del Suelo
- Usos del Suelo
- Edificación de las zonas ordenadas o susceptibles de ello
- Régimen de Protecciones
- Planeamiento de Desarrollo derivados del Plan General



- Sistemas normativizados de actuación
- Otras obligaciones derivadas del Plan

b) Se refieren a localizaciones muy concretas señaladas en el Plan.

#### 14. Ordenanzas:

Condiciones detalladas que regulan la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia. Se distinguen de las Normas por las siguientes "características":

a) Regulan los aspectos más particulares y detallados de:

- Tramitación de autorizaciones y licencias
- Desarrollo del Planeamiento
- Limitaciones y Protecciones referentes a los Usos
- Higiene y Seguridad
- Estética
- Detalles constructivos

b) Su aplicación no necesita específicamente referencia espacial; pueden ser de ámbito municipal total y pueden ser exigidas en todos los casos en los que sean congruentes.

#### 15. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser: rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, o a cualquier otro de los usos admisibles en Suelo Rústico.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción. La parcela resultante del Planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

#### 16. Parcela mínima

Es la establecida por el Planeamiento basándose en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

#### 17. Sistemas de Actuación.

La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.



#### 18. Sistemas estructurales, generales y locales.

Los Planes de Ordenación Municipal distinguen, como una de sus determinaciones más importantes, el Suelo destinado a los “Sistemas Generales” de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, por estar al servicio de toda la población y sin perjuicio de la clasificación urbanística del Suelo. Por el contrario, los “Sistemas locales”, son aquellos que están al servicio de la población incluida en los barrios, sectores o polígonos, aunque estos deban tener carácter complementario a los del Sistema General.

#### 19. Sector

Área de actuación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Sirve de ámbito de aplicación para los Planes Parciales.

#### 20. Solar

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano, y definidas como aptas para la edificación por el Planeamiento, que posean los requisitos de urbanización establecidos en la LOTAU, y aquellos otros de carácter complementario que determine el Plan en cuyo ámbito se encuentren.

#### 21. Superficie edificable

Es la Superficie máxima total, expresado en m<sup>2</sup>. de edificación que puede realizarse sobre el terreno, por aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

#### 22. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

#### 23. Transferencias de aprovechamiento

Constituye el procedimiento para ajustar las diferencias por exceso o defecto entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares y el aprovechamiento real de la parcela de que se trate. Estas transferencias son de aplicación, con carácter general en las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, se realizan en el momento de solicitar las correspondientes licencias de obra, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

#### 24. Unidad de actuación.

1. Son conjuntos de Propiedades o partes de ellas, delimitadas sobre la Ordenación prevista y que conforman de alguna manera, partes de dicha ordenación. Para la ejecución del Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbano, se delimitan Unidades de Actuación con el criterio de facilitar al máximo dicha ejecución, en cuanto a lo dispuesto en la ley para que se consiga la justa distribución de beneficios y cargas del Planeamiento y



permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

2. El ámbito territorial de las Unidades de Actuación podrá tener carácter continuo o discontinuo.

#### 25. Vivienda unifamiliar

Es la vivienda situada en parcela independiente como edificio aislado, agrupado o adosado con otros, pero con entradas independientes desde la calle.

#### 26. Vivienda colectiva.

La vivienda colectiva o multifamiliar, es la que está agrupada con otras en edificios con acceso común.

#### 27. Zona

Clase de suelo homogéneo a efectos de la tipología de su edificación y de sus usos característicos. Es por esto la delimitación espacial de la regulación de la misma por una Normativa específica.

### TITULO I. CAPITULO III

#### DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

##### Sección Primera:

Instrumentos del Planeamiento y Ejecución del P.O.M.

#### ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la LOTAU y su modificado en la Ley 1/2003, los Programas de Actuación Urbanizadora, “determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora”. Pueden abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c. Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.
- d. Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- e. Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el



aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.

Por otra parte los P.A.U.:

- a. Describirán las obras de urbanización a realizar y en su caso las de edificación con el grado de detalle, al menos de anteproyecto.
- b. Preverán el inicio de la ejecución material dentro del primer año de vigencia, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
- c. Determinarán un calendario de su desarrollo en distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- d. Asegurarán el cumplimiento de las previsiones mediante crédito retenido, con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de actuar por gestión indirecta.

Los documentos que contendrán los P.A.U.s serán los determinados en el apartado 4 del Artículo 110 de la LOTAU modificado por la Ley 1/2003.

#### ARTICULO 18. PLANES PARCIALES.

Tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en estos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal. Tal y como se determina en el artículo 26 de la LOTAU.

Las determinaciones que contendrán serán:

- a. El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando las alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones, previsto en el P.O.M.
- b. La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- c. La división en unidades de actuación, señalando para las de urbanización, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- d. La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la LOTAU.
- e. La precisión de las características y el trazado de las galerías y las redes de los servicios urbanísticos así como sus conexiones con las existentes.

#### ARTICULO 19. LOS ESTUDIOS DE DETALLE.



Según el artículo 28 de la LOTAU los Estudio de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Tendrán por objeto, la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a. Las alineaciones y las rasantes.
- b. La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

Los estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

#### ARTICULO 20. LOS PLANES ESPECIALES.

En función del artículo 29 de la LOTAU, podrán formularse Planes Especiales en desarrollo, complemento o mejora de los P.O.M. con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional
- b. Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio rural.
- c. Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d. Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e. Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior, podrán formularse planes Especiales de Reforma interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Los planes especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

El contenido de los Planes Especiales, deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 30 de la LOTAU.

#### ARTICULO 21. LOS PROYECTOS DE URBANIZACION. (Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la transformación en solares del



suelo urbano obtenido por algún tipo de instrumento de planeamiento.

Se ajustará a lo dispuesto en la LOTAU y en su modificación (Ley 1/2003), así como a los Pliegos de Prescripciones Técnicas vigentes del Ayuntamiento y vendrán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial.

Los servicios mínimos urbanos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, distribución de “aguas grises” hasta las zonas verdes públicas, alumbrado público, comunicaciones, así como las canalizaciones para las redes de gas, pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado.

La dimensión de las aceras será la necesaria para alojar bajo ella todos los servicios.

En los Pliegos de Condiciones, habrá que fijar los plazos de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la realización de las obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen necesarios.

Será preceptivo el cumplimiento de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

Determinaciones de los Proyectos:

Los Proyectos contendrán las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que para cada tipo de proyecto se exijan la totalidad o parte de ellas;

- a. Movimiento de tierra
- b. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aceras, espacios peatonales no motorizados y públicos previstos por el Plan así como su adecuada señalización.
- c. Suministro de agua incluyendo captación, regulación, distribución domiciliaria, piezas especiales y acometidas; así como riego (prioritariamente por sistemas de reducción de agua, tal como por goteo) e hidrantes contra incendios.
- d. Saneamiento y depuración que comprenderán tanto colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas, piezas especiales para aguas pluviales y residuales según el sistema de evacuación elegido; como las estaciones depuradoras de la totalidad o en la proporción que afecte al polígono o unidad de actuación.
- e. Suministro de energía eléctrica incluyendo transporte, reparto, distribución, transformación, distribución de la misma y del alumbrado público.
- f. Conducción subterránea de telefonía y televisión por cable.
- g. Suministro de gas ciudad cuando fuese disponible ese fluido.
- h. Jardinería y arbolado y mobiliario urbano de parques jardines y vías públicas.
- i. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen necesarias y/o



imprescindibles.

Los Proyectos de Urbanización diseñarán la red de servicios con el criterio de unicidad de canalizaciones, previendo en general un único canal para conductos de infraestructuras básicas, situado preferentemente bajo la acera.

Condiciones mínimas de las obras de urbanización:

1. Abastecimiento de aguas.

- Todo Proyecto garantizará un consumo interno de agua potable 320 litros/habitantes/día, con punta de 2,5 en áreas residenciales y de 40 m<sup>3</sup>/hab/día con punta de 2,5 en áreas industriales.
- Derogado por la Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector SI-20 del Plan de Ordenación Municipal (BOP nº 29 de 8 de marzo de 2013).
- La red será mallada en cualquier caso.
- La presión mínima a pie de parcela será de 2 Kg/cm<sup>2</sup>
- Será preciso demostrar la disponibilidad de caudal suficiente en la documentación del proyecto de urbanización.
- La ubicación de los contadores individuales se realizará en fachada o cuarto accesible por las personas encargadas del Ayuntamiento de este servicio.
- Materiales a emplear:

Red General – Fundición

Red Secundaria – Fundición, PVC o Polietileno.

Diámetros inferiores a 90 mms. Y acometidas – Polietileno de baja densidad.

2. Evacuación de aguas residuales:

- Se exigirá siempre una red de alcantarillado unitaria o separativa, según las características de la ordenación.
- Las aguas residuales verterán a colector público para su posterior tratamiento en la depuradora. En suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la utilización de fosas sépticas.
- Sumideros a ambos lados de la calzada en esquinas y cada 50 metros como máximo.
- Profundidad mínima de los tubos 1,20 metros desde la clave.
- Los efluentes industriales se someterán a control de forma que las redes saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios, no se vean afectados ni por volumen ni por las concentraciones químicas y bacteriológicas de los vertidos industriales, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red general como el sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo o cuantía de vertidos. En cualquier caso, los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas.
- Las condiciones mínimas serán:
- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5m/sg.



- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5 m/sg.
- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m<sup>3</sup> en los casos estrictamente necesarios.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 m. en tramos rectos.
- El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo.
- Diámetro mínimo de los colectores de 40 cm.
- El material será el descrito por el Ayuntamiento.
- Todas las acometidas a parcelas industriales contarán con un registro en la acera para inspección y limpieza.

### 3. Suministro de Energía Eléctrica

- El cálculo se realizará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.
- En suelo urbano y urbanizable, todas las líneas eléctricas deberán enterrarse o desviarse fuera del Sector o por parte de éste, siempre que no afecten negativamente a su desarrollo
- Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.
- Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con la zona donde se establezca, siendo subterráneos en áreas residenciales.

### 4. Alumbrado Público

- El alumbrado público debe formar un ambiente visual nocturno adecuado a la actividad ciudadana, potenciándola siempre que sea posible.
- Las vías públicas deberán contar con los niveles de iluminación que se indican a continuación. Estos niveles de servicio se consideran en servicio, por lo que en la puesta en funcionamiento de los mismos, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

- El nivel de iluminación de las vías principales será de 22 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 6 metros, y la separación de la base del poste del límite exterior del bordillo será de 50 cm.

- El nivel de iluminación en vías secundarias será de 15 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 4 metros. Se admiten en estas calles báculos adosados a fachada.

Los lucernarios de iluminación de calles, parques y jardines, y otros espacios públicos en general, tendrán un diseño tal que dirija la luz hacia abajo, evitando la proyección de haces luminosos hacia el cielo.

- El nivel de iluminación en áreas ajardinadas y sendas peatonales será de 7 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,12. la altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 4 metros. Se admiten báculos adosados a fachada.



Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores y contarán con mando manual y automático dotado de reloj y célula fotoeléctrica. Se prohíbe la utilización de lámparas incandescentes. En las áreas de especial interés ambiental el Ayuntamiento determinará el tipo de báculo a emplear, recomendando el de tipo farol.

- Se tendrá en cuenta la normativa existente respecto a este aspecto así como las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
- Las instalaciones como mínimo dispondrán:
- Conductores en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE.
- Soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- Luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento.
- Lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.
- Los materiales a utilizar deberán estar homologados.
- Las redes de distribución serán subterráneas.
- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como las indicaciones realizadas por los servicios técnicos municipales.

#### 5. Pavimentación de vías

En cuanto a la urbanización se distinguen tres tipos de vías, cuya clasificación se establecerá en el Proyecto de Ejecución material correspondiente:

- Vías primaria o principales que son las que configuran la estructura urbana prevista en el Plan, y en especial las señaladas como sistemas generales.
- Vías de conexión con otras áreas colindantes.
- Vías secundarias o locales cuya función principal es dar acceso al interior de las diferentes áreas urbanas previstas por el Plan y/o ámbitos del Proyecto correspondiente.

Condiciones de dimensionamiento para la red viaria del suelo urbanizable:

- La red viaria grafiada en los planos es vinculante en cuanto a su anchura mínima y "tendencia de trazado".
- Por anchura se entiende el ancho grafiado en los planos, y que puede ser:

+ Mayor de 19 metros para el viario principal o vías primarias.

+ Mayor de 16 metros para el viario de conexión.

+ Mayor de 13 metros para el viario interior del Sector.

+ Entre 10 y 13 metros, en las condiciones señaladas mas adelante.

- Por tendencia de trazado se entiende la vinculación de una intersección o un viario, a otros; y el formato de intersección. Deberán respetarse las rotondas señaladas en los planos; pero puede variarse cuando fuese interior a un Sector y, razonadamente, su diámetro y diseño. Podrá variarse el trazado



grafiado del viario interno a un Sector, respetando la tendencia de trazado.

- Deberán respetarse los puntos de entronque con el viario de los sectores colindantes, salvo que existiese acuerdo documentado con la propiedad de aquellos, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá aprobar otra propuesta de trazado teniendo en cuenta el mayor beneficio de sectores afectados.
- La propiedad de cada sector urbanizable previamente a la formulación del correspondiente Plan Parcial, deberá recabar del Ayuntamiento información sobre el trazado actual aprobado del viario de conexión entre sectores urbanizables.
- Las siguientes secciones viarias(distribución de anchos y disposición de aceras, aparcamiento, calzada y zonas peatonales o vegetadas) deberán tomarse como referencia para el diseño del viario del suelo urbanizable. Los Planes Parciales, razonadamente en relación con su propuesta de ordenación interior, podrán proponer variaciones en su viario interior, siendo el Ayuntamiento responsable de señalar el tipo de sección que hayan de respetar en cada caso para mantener la unidad de diseño en los viarios comunes a varios sectores.

Perfil mínimo del Viario de 19 metros -

+ 2 aceras de 2,50 metros.

+ 2 calzadas de 6,50 metros.

+ 1 mediana de 1,00 metro

Perfil mínimo del Viario de 16 metros -

+ 2 aceras de 2,50 metros

+ 2 aparcamientos de 2,00 metros

+ 1 calzada de 7,00 metros

Perfil mínimo del Viario de 13 metros -

+ 2 aceras de 2,00 metros

+ 1 aparcamientos de 2,00 metros

+ 1 calzada de 7,00 metros

- Las rotondas tendrán un diámetro exterior, al menos doble del ancho de la calzada mas ancha que acometa a la rotonda, hasta un diámetro normado como mínimo de 40 metros. No obstante, se admiten variaciones razonadas en función del diseño de la intersección y de la importancia de la misma; y en todo caso se estará a lo dispuesto por la autoridad competente cuando se trate de carreteras.

El diámetro interior será el establecido en el diseño técnico de los viarios de acceso.



- La ordenación de plazas de aparcamiento deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
- La documentación del Plan Parcial incluirá un plano de planta general con la localización de plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que deberán compatibilizarse con la previsión de vados de entrada de vehículos al interior de las parcelas.

#### Determinaciones de diseño de nuevas calles:

##### a. Para vías primarias:

- El ancho no será menor del señalado anteriormente en este mismo artículo.
- Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de una vía primaria de nueva creación, la calzada excluidos aparcamientos (excluidos aparcamientos) no superará el 70% del ancho total.
- Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2,00 metros, se preverá la localización de arbolado con separación máxima de 10 metros entre cada elemento y de la intersección. Los proyectos de urbanización incluirán la disposición de alcorques y un sistema de riego con ahorro de agua.
- La distancia al borde de la calzada del arbolado o báculos de luz será como mínimo de 0,40 metros.
- Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada mas próxima de 0,10 metros. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de paramento antideslizante para permitir el paso de personas discapacitadas, coches de niños, caritos y bicicletas. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar aceras, y siempre que ello comporte acuerdos verticales dentro de los límites tolerados en las Instrucciones Técnicas.
- Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea, las dimensiones de cada plaza estarán comprendidas entre 2,00x4,50 y 2,50x5,00 metros. El tamaño de plaza de camiones será de 3,00x10,00 metros.
- Para las calles en que se proyecte aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad mínima de 4,50 metros, si es oblicua, y de 5,00 metros, si es de 90 grados. La calzada tendrá como mínimo un ancho de 5,00 metros y la anchura por plaza será de 2,25 metros.
- Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

##### b. Para vías secundarias:

- El ancho mínimo de calzada y aceras en vías secundarias de nueva construcción no será inferior a 13,00 metros, con un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros; salvo que sean privadas o que den servicio exclusivamente a viviendas unifamiliares en número inferior a 21 y sean de dirección única, en cuyo caso el ancho mínimo es de 10 metros, pudiendo ser peatonales con tráfico restringido a los vecinos de la calle.

#### Condiciones de circulación



- a. Para las vías Primarias. Con carácter general las vías principales serán de doble circulación salvo que la especial configuración de la trama viaria permita el desdoblamiento en pares de vías semejantes y equiparables funcionalmente, previo acuerdo de los órganos municipales competentes.
- b. Para las vías secundarias. El viario local será preferentemente de un solo sentido de circulación

#### Condiciones de trazado

- a. Para las vías primarias:
  - Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a 50 km/h.
  - La distancia mínima de visibilidad en los accesos a intersecciones será de 30 metros.
  - Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8 metros en ángulos inferiores a los 100 grados.
  - Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de los órganos competentes.
  - El viario principal previsto en el presente Plan, o por los órganos gestores de tráfico y circulación rodada en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los Proyectos, a excepción de que razones especialmente justificadas lo aconsejen, siendo en este caso preceptivo y vinculante el acuerdo de los órganos competentes.
- b. Para las vías secundarias. Estas vías adoptarán unas características geométricas y elementos reductores de velocidad que no permitan superar una velocidad de 30 km/h.

#### Condiciones de los materiales

- a. Para las vías primarias. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales vigentes o que puedan aprobarse en función de las competencias respectivas. En defecto de las mismas, se considerará recomendable, salvo justificación razonada, el diseño de la siguiente sección: la pavimentación de aglomerado asfáltico en dos capas, la inferior de 5 cms. y tipo III b y la segunda (rodadura) de 5 cms. y tipo IV a, y la solera de hormigón de 25 cms. de espesor medio sobre capa de zahorra de 25 cms. En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.
  - b. Para las vías secundarias. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales vigentes o que puedan aprobarse en función de las competencias respectivas. En defecto de las mismas, se considerará recomendable, salvo justificación razonada, el uso de una capa de aglomerado asfáltico de 5 cms. de espesor sobre solera de hormigón con un mínimo de 20 cms. de espesor medio sobre será suficiente las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.
- En el casco urbano predominará el tratamiento con materiales naturales



como la piedra ya sea en embaldosados o en adoquinados coexistiendo el tráfico rodado con el peatonal.

#### 6. Áreas peatonales y ajardinadas.

El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano etc...

Se establece como criterio de áreas ajardinadas, tanto para suelo urbano como urbanizable, el mantenimiento de la vegetación existente dentro de las áreas ajardinadas y espacios libres de los ámbitos y parcelas, especificando la aplicación de la Norma Granada, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

El Proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a la concesión subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

El Proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito, estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurrieran por su ámbito.

De los materiales -

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los órganos municipales competentes.

De la vegetación -

El arbolado establecido en las aceras respetará lo dispuesto en el diseño del viario siendo de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros. En los espacios ajardinados se justificará el uso de especies adecuadas al microclima de la zona, drenándose los espacios favorables para evitar la formación de charcos. El tamaño mínimo de los árboles en plantación ha de ser de 2,00 metros de altura para especies de hoja perenne y de 16 cms. mínimos de perímetro de tronco a 1,00 metro de altura de suelo en las especies de hoja caduca.

Espacios destinados a circuitos ciclables -

- La anchura mínima de las vías será de 1,60 metros por sentido cuando discurran por carriles separados y de 2,40 metros cuando sean bidireccionales.
- El pavimento de las vías ciclables será de igual material pero distinto color que el de la acera, Será sin resaltos, antideslizante y se encontrará al mismo nivel que la acera, separado de la misma por una banda de color de la señalización y de la calzada por una banda de protección de 20 cms. mínimos que incluyen el bordillo.
- En calles con carril-bici unidireccional se dispondrá el arbolado entre este y la



acera, y cuando sea bidireccional se dispondrá una hilera de arbolado en cada margen del mismo.

- En las calles con aparcamiento, el carril discurrirá entre los automóviles aparcados y la acera, existiendo una banda de protección con un ancho mínimo de 70 cms.
- Se dispondrá la adecuada señalización y balizamiento en las vías ciclables. En la embocadura de cada tramo, se instalará una señal expresiva del uso.

Cumplimiento de la normativa de promoción y supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos anteriores, los planes y Proyectos que incluyan diseño y urbanización de red peatonal, deberán cumplir todas las determinaciones vigentes referentes a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En cualquier caso en los espacios libres, tanto de carácter privado como público y dependiendo de su función se arbolará y tratará principalmente con especies autóctonas de la zona o comarca donde se enclava el municipio. Se tratará con una red de riego definida en el proyecto.

#### 7. Mobiliario Urbano.

Los proyectos de urbanización, contendrán un apartado que incluya el mobiliario urbano de los espacios libres, bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes, etc., que sea necesario en función de sus propias necesidades.

#### 8. Telefonía y gas.

La documentación del proyecto de urbanización contemplará la ejecución de las canalizaciones necesarias para el tendido de teléfonos y de gas si existiese, de acuerdo a las normas de las empresas suministradoras y la Consejería de Industria.

#### 9. Requisitos medioambientales de cumplimiento para los instrumentos de ejecución.

Residuos gaseosos –

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Las actividades calificadas como insalubres en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las instalaciones correctoras adecuadas.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial, deberá ser inferior a 50 kG. por hora.

A los efectos restantes, se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el Decreto 6 de febrero de 1975.



#### Niveles sonoros y vibraciones -

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición, por ello se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje, para su corrección.

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

- a. Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- b. En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.

#### Contaminación de aguas -

La instalación de nuevas actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la legislación de aguas aplicable, así como en la legislación de protección medioambiental que le afecte.

#### Depuración -

Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, cumpliendo al legislación aplicable relativa a vertidos líquidos y protección de las aguas.

#### Residuos sólidos -

En todas las áreas de nuevo desarrollo se preverán espacios anexos al viario para situar contenedores separativos de residuos sólidos en número y capacidad suficientes para garantizar el servicio de recogida, debiéndose justificar en el Proyecto de Urbanización

En los vertederos de residuos sólidos se distinguen tres tipos:

- a. Vertederos de residuos urbanos, que son los depósitos de basura para material de deshecho urbano.
- b. Vertederos de residuos inertes, que son los depósitos para material de deshecho de la construcción.
- c. Vertederos de residuos industriales, que son depósitos de desechos de industria y de lodos de las depuradoras.

Los criterios comunes de ubicación serán los siguientes:

- a. Situar a más de 2 km de distancia de los núcleos urbanos o suelos urbanizables.
- b. Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que estos no puedan llevar olores a núcleos de población; y localizarse en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.



Además de estos criterios, se considerará el criterio hidrogeológico según el cual:

- a. Los vertederos de residuos industriales solo se podrán ubicar en terrenos considerados como invulnerables, definidos estos como aquellos que tienen materiales geológicos muy poco permeables que no contienen acuíferos.
- b. Los vertederos de residuos inertes y urbanos se podrán ubicar en los anteriores, y además en terrenos considerados poco vulnerables, definidos estos, como aquellos en que los materiales geológicos no presentan acuíferos continuos.

En cualquier caso, la ubicación de vertederos de residuos industriales debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los servicios Técnicos Municipales competentes. Se permitirá en ambos tipos de vertedero los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

En cualquier caso se, se dará cumplimiento a la legislación aplicable sobre protección del medio ambiente y evaluación de impacto ambiental.

Deslumbramientos -

No podrán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados debidos a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a alta temperatura desde el exterior del local donde se producen.

Posibilidades de fuego y explosión

Todas las actividades que supongan posibilidades de fuego o explosión instalarán los sistemas de seguridad adecuados. Queda prohibida la quema de materiales o desperdicios al aire libre.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales cercanos a usos de vivienda, La instalación de los diferentes elementos de seguridad y protección de incendios y explosiones deberá cumplir las disposiciones legales pertinentes.

Radioactividad y perturbaciones eléctricas -

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinto o a la salud de personas expuestas a la misma. Se deberán cumplir las disposiciones legales pertinentes.

ARTICULO 22. PROYECTOS DE PARCELACION.



Se considera parcelación urbanística a toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

- a. En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.
- b. En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que de lugar sean susceptibles de actos de construcción o de edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el número 2 del artículo 54 de la LOTAU modificado por la Ley 1/2003 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

La indivisibilidad de fincas y parcelas se ajustará a lo determinado en el artículo 90 de la LOTAU.

Contenido de los proyectos de parcelación:

1. Memoria justificativa
2. Plano de estado actual donde se representen las fincas originarias registrables con las edificaciones y arbolado existente.
3. Plano de la parcelación propuesta en la que aparezca las fincas o parcelas resultantes, con las acotaciones necesarias para su reconocimiento formal.
4. Propuesta de Cédula Urbanística para aplicar a todas o cada una de las parcelas o fincas resultantes de la parcelación.

Toda división de parcelas, deberá contar con la preceptiva licencia de parcelación.

#### ARTICULO 23. PROYECTOS DE EDIFICACION.

El proyecto arquitectónico tiene por objeto definir las condiciones y detalles para la ejecución de la edificación, determinando sus características físicas, los materiales que lo forman, las instalaciones que posee, los cálculos necesarios para su resistencia y funcionamiento, así como los costes de todos estos extremos.

Los podemos clasificar según las obras a realizar:

1. Obras de restauración. Restitución total o parcial de un edificio, incluso reposición o reproducción de sus condiciones originales. EL uso puede ser modificado.
2. Obras de conservación o mantenimiento. Restablecer las condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura o distribución.
3. Obras de consolidación o reparación. Afianzan, refuerzan o sustituyen los elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
4. Obras de acondicionamiento. Mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él.
5. Obras de reestructuración. Afectan a los elementos estructurales del edificio.
6. Obras de nueva edificación. A su vez se puede dividir
  - a. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción.
  - b. Obras de reconstrucción. Es la reedificación de un edificio o parte de él, reproduciendo sus cualidades morfológicas.
  - c. Obras de ampliación. Incrementan el volumen ya existente.



7. Obras de demolición. Hacen desaparecer lo existente total o parcial. Para su tramitación cuando no se trate de una orden de ejecución, su autorización estará supeditada a la tramitación y aprobación simultánea del proyecto básico de la nueva edificación.
8. Obras complementarias. Son las obras de explanación, cerramiento, o acondicionamiento del terreno.
9. Obras provisionales. Son las de utilización transitoria que deban ser objeto de licencia independiente de la obra principal. Comprenden obras como instalaciones de maquinaria auxiliar, cerramientos de obra, andamiajes, grúas, etc.
10. Obras en edificios catalogados. Su actuación se determina en las fichas de características pormenorizadas de cada uno.

Sección Segunda: Instrumentos de Gestión.

#### ARTICULO 24. DETERMINACION DE LA GESTION DE ACTUACION.

Para la ejecución del Plan de Ordenación y de su planeamiento de desarrollo y de acuerdo a las determinaciones del mismo para las distintas unidades de actuación, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha y en su modificación (Ley 1/2003).

#### ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL POM.

La ejecución del POM se efectuará:

1. Mediante actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias, en los términos previstos en los artículos 99 y 100 de la LOTAU modificados (Ley 1/2003). La ejecución de las Unidades de Actuación delimitadas por el POM o que se determinen posteriormente, así como los diferentes sectores de suelo urbanizable, se efectuará mediante actuaciones urbanizadoras.
2. Mediante actuaciones edificatorias, definidas en el artículo 102.1 de la LOTAU modificado (Ley 1/2003), se ejecutarán aquellas que tienen por objeto un único solar o parcela para su edificación, con previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización precisas.

#### ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación:

- a. De la ordenación urbanística pormenorizada en función de la clase de suelo de que se trate.
- b. Del programa de Actuación Urbanizadora, en el supuesto de ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de actuaciones que deban realizarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y las que se desarrollen en régimen de obras públicas ordinarias.
- c. Del Proyecto de Urbanización, salvo en el supuesto de ejecución por actuaciones edificatorias que, por la escasa entidad de las obras de urbanización a ejecutar para la calificación de los terrenos como solar,



puedan éstas integrarse en el Proyecto de Edificación.

#### ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPROPIACION.

La ejecución del POM podrá efectuarse mediante expropiación en los supuestos previstos en la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha y en su modificación (Ley 1/2003).

#### ARTICULO 28. REPARCELACIONES.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento y los terrenos destinados a dotaciones.
3. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de la Unidad hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

#### ARTICULO 29. UNIDADES DE ACTUACION.

1. Constituyen Unidades de Actuación las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan de Ordenación Municipal y en la legislación urbanística, a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la Ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.
2. La ejecución del Plan de Ordenación Municipal y el planeamiento que lo desarrolle se realizará mediante las Unidades de Actuación que se delimiten dentro de cada Área de Reparto, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos, o se trate de ejecución de Proyectos de Singular Interés o de actuación en régimen de obras públicas ordinarias.
3. La delimitación de Unidades de Actuación no previstas en este Plan de Ordenación, ni en los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la LOTAU y artículo 38 del Reglamento de Gestión.
4. Las Unidades de Actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo y se delimitarán de forma tal que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
5. Cuando en Suelo Urbano no pueda delimitarse una Unidad de Actuación que permita el cumplimiento conjunto de los deberes a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de la misma los terrenos, tanto con



aprovechamiento lucrativo como dotaciones locales, que resulten necesarios.

#### ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en Suelo Urbano que se desarrollen fuera de unidades de actuación. Las actuaciones asistemáticas podrán efectuarse, según proceda, bien mediante actuaciones edificatorias o bien mediante obras públicas ordinarias.
2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación que, en su caso, resulten necesarios, podrán realizarse mediante transferencias de aprovechamiento o cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales, o dotaciones locales no incluidas en Unidades de Actuación.

#### ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.
2. La transferencia de aprovechamientos urbanísticos entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.
3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte superior al patrimonializable, podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.
4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos, los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
  - a. Instancia justificando la necesidad de la transferencia
  - b. Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
  - c. Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
  - d. Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
  - e. Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.
5. Recibida la solicitud los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de transferencias será de 20 días.
6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa, los interesados podrán proceder a la



formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que lo acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

#### Sección Tercera. Control de las actuaciones

#### ARTICULO 32 LICENCIAS URBANISTICAS.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados en cada caso por la LOTAU y su modificación, por lo que se disponga en el Plan de Ordenación Municipal, o sus instrumentos de desarrollo y gestión, por cuantas ordenanzas o instrucciones estén aprobadas por el Ayuntamiento, así como lo dispuesto por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con la solicitud de licencia además de los documentos requeridos por normativa se podrá aportar la cédula urbanística y la alineación oficial.

#### ARTICULO 33. LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:
  - a. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
  - b. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
  - c. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  - d. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones de todas clases.
  - e. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
  - f. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - g. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  - h. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
  - i. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
  - j. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - k. La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
  - l. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
  - m. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
  - n. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o



- permanentes.
- o. La instalación de invernaderos.
  - p. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública
  - q. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
  - r. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
  - s. La construcción de presas, balsas, obra de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
  - t. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dominio público.
3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la paralización de la actividad objeto de la licencia y la suspensión provisional cautelar de la misma hasta que por la autoridad competente pueda establecerse las medidas a adoptar.

#### ARTICULO 34. PLAZOS PARA LA PETICIÓN DE LICENCIAS.

1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos que lo desarrollen o por la legislación urbanística, y las obras deberán iniciarse y terminarse en los plazos que al efecto se determinen en cada licencia.
2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos por el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causa imputable al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.
3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo un mes antes de la terminación del plazo, y en ellas se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá la solicitud, pudiendo conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que en su caso se acude no podrá exceder del plazo señalado inicialmente.

#### ARTICULO 35 CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN. CASOS DE LICENCIAS SIMULTANEAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.



1. Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario que:

- a. La parcela tenga la calificación de solar.
- b. Se hayan realizado las cesiones obligatorias.
- c. Se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondientes.
- d. Se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

Tendrán consideración de solar las parcelas que dispongan de los siguientes servicios:

- a. Acceso por vía pavimentada según se determina en la LOTAU.
  - b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - c. Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente se permitirá la disposición de fosas sépticas en suelo rústico, en unidades constructivas de muy baja densidad de edificación.
  - d. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.
2. Para autorizar en suelo urbano la iniciación de la edificación sin tener los terrenos la consideración de solar en el caso de actuaciones gestionadas indirectamente será preciso para garantizar la urbanización el compromiso en la solicitud de licencia a: -independientemente de lo determinado en el artículo 117 de la LOTAU-.
- a. Realizar simultáneamente la urbanización y edificación de la parcela fijando un plazo menor para la terminación de las obras de urbanización.
  - b. Realizar la urbanización que le corresponda efectuar, teniendo en cuenta que esta urbanización comprenderá las obras necesarias para dotar a la edificación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, comunicaciones y pavimentación de aceras y calzadas hasta enlazar con las redes generales existentes.
  - c. Prestar fianza por un cien por cien del costo de urbanización que corresponda a la obra de urbanización a ejecutar.
  - d. A la no utilización de la edificación hasta que no esté terminada la urbanización y recepcionada provisionalmente por el Ayuntamiento.

#### ARTICULO 36. DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

La solicitud de licencia de edificación se realizará por medio de instancia y aportando la documentación exigible con arreglo a las Ordenanzas Municipales.

#### ARTICULO 37. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

1. El otorgamiento de las licencias se registrá por las Ordenanzas Municipales en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio, del Reglamento de Disciplina Urbanística y del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. La resolución de denegación de licencia urbanística deberá de ser motivada.

#### ARTICULO 38. VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LICENCIAS Y DE LAS DECLARACIONES



RESPONSABLES. (Redacción según Modificación Puntual nº 2 BIS DEL POM, BOP 80 DE 28-04-2025).

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, para las autorizaciones en suelo rústico, las licencias urbanísticas de obras contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de las mismas.
3. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:
  - a. Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.
  - b. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.
  - c. El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.
4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga. En todos los casos de prórroga, su concesión implicará la liquidación de tributos en un porcentaje del cien por cien de la tasa normal por las obras pendientes de realizar.
5. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, una vez acreditado el transcurso de los plazos previstos en los apartados anteriores, así como de las prórrogas que en su caso se hubiesen otorgado. La declaración de caducidad de una licencia requiere la cumplimentación de los siguientes trámites:
  - a. Comunicación, en su caso, a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
  - b. Informe técnico, que verifique el incumplimiento voluntario de los



- plazos previstos en la licencia.
- c. Informe jurídico.
  - d. Audiencia a las personas interesadas.
6. La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se extinguirá la autorización que la misma comporta. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden de la Administración municipal.
  7. El Municipio, cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que al efecto se conceda, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, dará lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.
  8. Sin perjuicio de su adaptación a su especial régimen jurídico, las actuaciones de obras e instalaciones sujetas a Declaración Responsable conforme al artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, tendrán la vigencia prevista en el número 3 del presente artículo, computados desde el día siguiente a la finalización de los plazos de antelación previstos en el artículo 158 de la citada Ley, y estarán sujetas al régimen de prórroga y caducidad previsto en el presente artículo.

#### ARTICULO 39. TERMINACIÓN DE OBRAS.

1. Terminada la construcción de un edificio, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará certificado o documento de final de obra. Se exceptúa de esta licencia únicamente el supuesto que el edificio se destine a establecimiento mercantil o industrial a que se refiere el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en cuyo caso la licencia de primera ocupación se sustituirá por la licencia de apertura o de funcionamiento.
2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de conformidad con las determinaciones del proyecto y, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si su uso es conforme con las previsiones del planeamiento.
3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la LOTAU y su modificación (Ley 1/2003).
4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación o es su defecto de apertura del edificio.

#### ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.



Para modificar el uso de la edificación ya construida, se requerirá solicitud al Ayuntamiento que previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Sección Cuarta. Normas de Conservación del Patrimonio Edificado. Ruinas.

#### ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

1. Se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, carteles e instalaciones, así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, carteles e instalaciones de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la licencia de primera ocupación.

#### ARTICULO 42. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y coberturas deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o bienes.

En caso de edificios abandonados, estos deberán mantenerse de forma tal que se impida el libre acceso al interior, por tanto, los huecos de estos edificios al exterior deberán permanecer cerrados.

2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:
  - a. Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
  - b. Los edificios, espacios abiertos y solares deberán mantenerse libres de parásitos y roedores, escombros y basura, que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
3. Condiciones de ornato: las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los



componen.

#### ARTICULO 43 CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES.

El deber de conservación de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la LOTAU.

#### ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.

Se encuentra determinado en el artículo 139 de la LOTAU: procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumando al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

#### ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

La declaración de ruina constituirá al propietario en la obligación de:

- a. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación, salvo que la edificación estuviera en situación de fuera de ordenación, o a la demolición, cuando se trate de una construcción no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a su catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- b. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa, en los términos dispuestos por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

#### ARTICULO 46. ACCIÓN SUSTITUTIVA.

1. En el caso de que los propietarios no atiendan los requerimientos de la



Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, incluidas obras de demolición y conservación, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, se seguirá el procedimiento de apremio.

#### ARTICULO 47. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

1. En el supuesto de incoarse expediente sobre posible estado ruinoso de Bienes declarados de Interés Cultural, o con expediente de declaración iniciado, la tramitación del expediente sobre posible estado ruinoso de las construcciones se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Artístico Español.
2. La declaración de ruina de inmuebles protegidos conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.3.B) de la Ley 2/1998. LOTAU.

#### TITULO I. CAPITULO IV.

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

#### ARTÍCULO 48. ÁMBITO Y LEGISLACIÓN AMBIENTAL APLICABLE.

Con carácter general, será de aplicación en todo el municipio y especialmente en aquellos edificios o conjuntos edificatorios sujetos a ordenanza de conservación y especificados en el plano 6.3 - Ordenación Urbanística detallada y Unidades de Actuación

#### Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental

##### Comunitaria

- Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refiere a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/CE del Consejo. (DOUEL 25 de Junio de 2003).
- Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental y por la que se deroga la Directiva 90/313/CEE del Consejo. (DOUEL núm. 41, de 14 de febrero de 2003).

##### Estatul

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 157 de 2 de julio de 2002).

#### Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística



### Autonómica

- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM, de abril de 2003).
- Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM núm. 10, de 27 de enero de 2003). Corrección de errores (DOCM, de 8 de abril de 2003).

Figuras de protección que puedan ser determinantes a la hora de llevar a cabo la clasificación del suelo y de establecer los usos permitidos y prohibidos en cada una de las clases de suelo, como pueden ser:

### Comunitaria

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales (DOCE núm. L021, de 28 de enero de 1975).
- Resolución del Consejo, de 2 de abril de 1979, referente a la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. C 103, de 25 de abril de 1979).
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm L 115, de 8 de mayo de 1991).
- Directiva 94/24/CE, del Consejo, de 8 de junio de 1994, por la que se modifica el Anexo II de la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm L 164, de 30 de junio de 1994).
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm L, de 13 de agosto de 1997).
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre (DOCE núm L 210, de 19 de julio de 1982).
- Directiva 97/62 CE del Consejo, de 27 Oct. 1997 (adaptación al progreso técnico de la Directiva 92/43/CEE, conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres). (DOCE núm L 305, de 8 de noviembre de 1997).

### Estatat

- Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (BOE núm 266, de 6 de noviembre de 1997).
- Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen determinadas especies del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo (BOE núm 191 de 11 de agosto de 1998). (rectificación error de omisión en la presente Orden (RCL 1998, 1786)
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real



Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (BOE núm. 151, de 25 de junio de 1998).

#### Autonómica

- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (DOCM núm 119, de 13 de noviembre de 2001).
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza. (DOCM núm 119, de 13 de noviembre de 2001).

#### Conservación del Patrimonio

##### Estatul

- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes (BOE núm 61, 12 de marzo de 1962). Corrección de erratas (BOE, 19 de marzo y 21 de mayo).
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Ley 44/1995, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 23/1982 de 16 de junio, de patrimonio nacional (BOE, 28 de diciembre de 1995).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE, de 28 de enero de 1986), modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE, 2 de marzo de 1994).
- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. (BOE, 9 de febrero de 2002).

#### Autonómica

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 50, de 8 de abril de 2003).

#### Legislación aplicable en actividades clasificadas

##### Estatul

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961).
- Orden de 15 de marzo de 1963, por el que se aprueba la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm 79, de 2 de abril de 1963).



- Decreto 3494/1964, de 5 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm 3494, de 5 de noviembre de 1964).
- Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, del Ministerio de la Gobernación, por el que se regula la aplicación del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en zonas de dominio público. (BOE núm 227, de 20 de septiembre de 1968); (Corrección de errores: BOE núm 242, de 8 de octubre de 1968).

Legislación referente a la contaminación atmosférica y a la calidad del aire que permita fijar criterios para el emplazamiento de determinados tipos de actividades. Para ello habrá que tener en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y autonómico, las Ordenanzas Municipales, en lo que se refiera a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, niveles máximos admisibles de partículas contaminantes presentes en la atmósfera y regulación de contaminación acústica en el sector del tráfico, del transporte y la vivienda:

#### Estatal

- Real Decreto 2512/1978, de 14 de octubre, por el que se dictan normas en aplicación del artículo 11 de la Ley 38/ 1972, de 22 de diciembre, sobre protección del ambiente atmosférico (BOE núm 258, de 28 de octubre de 1978).
- Real Decreto 547/1979, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE núm. 71, de 23 de marzo de 1979).
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la Contaminación Atmosférica Industrial (BOE núm 290, de 3 de diciembre de 1976). Corrección de errores (BOE; de 23 de febrero de 1977).

#### Autonómica

- Orden de 30 de abril de 2002 (Castilla-La Mancha, Consejería de Agricultura y Medio Ambiente), por la que se regulan el trámite de notificación y determinados aspectos de la actuación de los organismos de control autorizados en el ámbito de calidad ambiental, área de atmósfera, en Castilla-La Mancha (DOCM núm. 61, de 20 de mayo de 2002).

Legislación de aguas, tanto en lo referente a la protección del Dominio Público Hidráulico, al Régimen de Utilización del agua, como a la calidad de las aguas:

#### Estatal:

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm 103, de 30 de abril de 1986). Corrección de errores (BOE núm 157, de 2 de julio de 1986).
- Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE núm 288,



- de 1 de diciembre de 1992).
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE núm 147, de 20 de junio de 2000).
  - Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm 135, de 6 de junio de 2003).
  - Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (Desarrolla los títulos II y III, de la Ley de Aguas) (BOE núm. 209, de 31.08.1988).
  - Orden de 12 de noviembre de 1987, normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE núm. 280, de 23 de noviembre de 1987).
  - Orden de 13 de marzo de 1989 por la que se incluye en la de 12 de noviembre de 1987, la normativa aplicable a nuevas sustancias nocivas o peligrosas que pueden formar parte de determinados vertidos de aguas residuales. (BOE, de 20 de marzo de 1989).
  - Orden de 25 de mayo de 1992 por la que se modifica la de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. (BOE, de 29 de mayo de 1992).
  - Orden de 19 de diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertido de aguas residuales (BOE núm. 307, de 23 de diciembre de 1989).
  - Resolución de 27 de septiembre de 1994. Convenio-Marco de colaboración con las CC.AA. para actuaciones de protección y mejora de la calidad de las aguas. (BOE núm. 258, de 28 de octubre de 1994).
  - Orden de 30 de noviembre de 1994. Se modifica la OM 11 may. 1988, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de aguas continentales superficiales destinadas a la producción de agua potable. (BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1994).
  - Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
  - Resolución de 28 de abril de 1995, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales. (1995-2005). (BOE núm. 113, de 12 de mayo de 1995).
  - Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 77, de 29 de



marzo de 1996.

- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998).
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca. (BOE núm. 191, de 11 de agosto de 1998).
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio. (BOE núm. 207, de 30 de agosto de 1999).
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los planes hidrológicos de cuenca del Guadiana I y Guadiana II, aprobados por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio. (BOE núm. 208, de 31 de agosto de 1999).
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001). Corrección de errores (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001). Modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE núm. 313, de 31 de diciembre de 2003).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (BOE núm. 45, de 21 de febrero de 2003; corrección de errores BOE núm. 54, de 4 de marzo de 2003).

#### Autonómica

- Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. (DOCM núm. 83, de 8 de julio de 2002).

Legislación referente a residuos, que ayude a determinar los tratamientos necesarios para desarrollar en el municipio, la conveniencia o no de determinados emplazamientos de industrias o actividades que pudieran generar residuos clasificados como peligrosos o tóxicos, la ubicación de los diferentes vertederos...Las decisiones que respecto de los residuos se tomen a nivel municipal, deberán estar en consonancia con los distintos Planes de gestión de Residuos vigentes a diferentes escalas. Para ello habrá de considerar las diferentes Directivas que en materia de residuos dicta la Comunidad Económica Europea, así como la legislación y planes de residuos estatales y autonómicos

#### Comunitaria:

- Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos (DOCE núm. L 182, de 16 de julio de 1999).
- Decisión 2003/33/CE, del Consejo, de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE



(DOCE núm. L 11, de 16 de enero de 2003).

#### Estatal

- Orden de 13 de octubre de 1989, sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos, métodos de caracterización (BOE núm. 270, de 10 de octubre de 1989).

#### Autonómica

- Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha. (DOCM núm. 37, de 5 de junio de 1999).
- Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el plan regional de residuos peligrosos de Castilla-La Mancha. (DOCM núm 81, de 19 de julio de 2001).

#### Legislación en materia de ruido

##### Comunitaria

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Declaración de la Comisión ante el Comité de Conciliación de la Directiva sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DOCE núm. L 189, de 18 de julio de 2002).

#### Estatal

- Norma Básica de la Edificación NBE-88. Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (BOE núm 214, de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12 de agosto de 1982. Modificado por Orden de 29 de septiembre de 1998 (RCL 1988/2066).

#### Autonómica

- Resolución de 23 de abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre las normas de protección acústica (DOCM núm 54, de 3 de mayo de 2002).

#### Legislación en materia de Uso Público

##### Autonómica:

- Decreto 34/2000 de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DO Castilla-La Mancha núm 25, de 21 de marzo de 2000).
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha (DOCM, 4 de agosto de 1993). Corrección de errores (DOCM 6 de agosto de 1993). Corrección de erratas (DOCM, 1 de octubre de 1993).
- Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento



General de aplicación de la Ley 2/1993 (DOCM, 20 de diciembre de 1996). Corrección de errores (DOCM, 17 de enero de 1997). Corrección de errores (DOCM, 19 de diciembre de 1997).

- Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial (DOCM, 24 de julio de 1992). Corrección de errores (DOCM, 23 de septiembre de 1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V y VI, y parcialmente el título VII, de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de pesca fluvial.

#### Legislación en materia de Infraestructuras

##### Estatal:

- Orden de 13 de marzo de 2002, de la Consejería de Industria y Trabajo, por la que se establece el contenido mínimo en proyectos de industrias y de instalaciones industriales (DOCM núm 39, de 29 de marzo de 2002).
- RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividad de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE núm 310, de 1 de diciembre de 2000).
- Ley 54/97, de 27 de noviembre de 1997, del Sector Eléctrico (BOE núm 54, de 27 de noviembre de 1997).
- Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (BOE núm 311, de 27 de diciembre de 1968). Corrección de errores (BOE núm 58, de 8 de marzo de 1969).
- Ley 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes terrestres, publicado en el BOE el 31 de julio de 1987.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE, 8 de octubre de 1990).
- Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado. (BOE núm 234, de 30 de septiembre de 2003) rectificado por Corrección de errores y erratas (BOE de 1 de octubre de 2003).
- Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE núm 45, de 21 de febrero de 2001).
- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifican preceptos del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. (BOE núm 102, de 29 de abril de 1999).
- Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. (BOE, de 10 de enero de 1998).
- Orden de 13 de septiembre 2001 de modificación parcial de la orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la orden 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la norma 3.1-IC.



Trazado, de la Instrucción de carreteras (BOE, de 26 de septiembre de 2001).

- Orden ministerial, de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras (BOE, de 24 de enero de 1998), corrección de errores (BOE, de 20 de febrero de 1998).

#### Autonómica

- Ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM núm 65, de 27 de mayo de 2002), (BOE núm 169, de 16 de julio de 2002).
- Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna. (DOCM núm 9, de 12 de febrero de 1999).

#### ARTÍCULO 49. DIAGNÓSTICO DEL CASCO.

Analizando el casco del Municipio podemos apreciar los siguientes aspectos:

- a. El abandono de los usos primitivos y tradicionales.
- b. Estructura urbana formada por manzanas con aprovechamientos limitados en el interior de las mismas. Esta situación genera solares en semirruinas o abandonados impidiendo la imagen compacta que corresponde a un casco renovado donde no se procede ya a las faenas agrícolas tradicionales.
- c. La ausencia de elementos suficientes de caracterización de casco urbano en cuanto a su valor tipológico funcional y formal.
- d. La falta de homogeneización en la pavimentación donde predominaba el tráfico rodado deteriora su imagen urbana.

#### ARTÍCULO 50. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN.

Los objetivos a considerar dentro de la aplicación de la normativa específica y en función del punto anterior serán:

- a. La protección del patrimonio como legado a futuras generaciones.
- b. La conservación y mantenimiento del ambiente urbano fomentando los usos característicos de este entorno pudiéndose ampliar dicho uso en función de las demandas actuales derivadas de su atractivo.
- c. La coexistencia entre lo nuevo y lo antiguo integrándolos en un solo conjunto con la finalidad de formar un núcleo coherente, compacto y atractivo tanto en el ámbito edificatorio como urbanístico.
- d. La utilización de materiales adecuados tanto en nueva edificación como en obra civil potenciará una uniformidad coherente del casco.

#### ARTÍCULO 51. CONDICIONANTES ESTÉTICOS.

Se distinguen dos criterios:

- a. Formalmente la composición arquitectónica será sobre fachadas donde



predomine el muro sobre el hueco. Éste deberá mantener una proporción vertical no superando la proporción 1/1 respecto a su dimensión horizontal. No obstante no se obviará el tratamiento de lenguajes arquitectónicos claros que, previo estudio de integración en la zona de implantación, demuestre un diálogo claro con la situación preexistente.

- b. Respecto a los materiales serán de aplicación básicamente los utilizados en los edificios catalogados. Se evitará la utilización de materiales que no correspondan a una solución constructiva propia, pudiéndose utilizar materiales actuales siempre que obedezcan a una solución constructiva, honesta y formal adecuada al entorno y coherente con el lenguaje constructivo propuesto.

#### ARTÍCULO 53. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 140 de la LOTAU.

#### ARTICULO 54. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CONSERVACIÓN.

Se aplicará a los edificios que se señalan gráficamente en el plano 6.3 – Ordenación Urbanística detallada y Unidades de Actuación como “Edificio Sujeto a Ordenanza de Conservación”, así como a los incluidos en la Carta Arqueológica señalados en el Plano 6.4 “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico” y solo se permitirán obras de conservación y mantenimiento.



Los edificios que se relacionan a continuación, estarán sujetos a esta Ordenanza y quedará prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, autorizándose asimismo la reestructuración, rehabilitación o reconstrucción cuando se justifique y acredite su estado ruinoso y su inadecuada composición interior debiéndose, en cualquier caso, respetar el aspecto exterior original. En caso de realizar algún tipo de obras en ellos, estas se someterán a informe de la Comisión Provincial competente, previa a la concesión de la licencia municipal.

- Centro de la Mujer (Glorieta Mariano, entre C/ Santa Ana y C/ Benalaque)
- Iglesia de San Pedro (Plaza de la Iglesia)
- Centro Polivalente (C/ San Mateo c/v C/ Santa Ana)
- Ermita de la Soledad.
- Cortijo de Valbueno.

El Ayuntamiento conforme al lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/1985, y en el concordante artículo 4 de la Ley regional 4/1990, está obligado a:

- Cooperar con la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia de los bienes del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.
- Notificar a dicha Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes puedan experimentar.

#### ARTICULO 55. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En el Plano 6.4 "Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico" se señalan los enclaves arqueológicos que se incluyen en la Carta Arqueológica del Municipio. El entorno de protección es de 100 metros medidos desde el perímetro exterior de cada yacimiento.

Será de obligado cumplimiento en los enclaves arqueológicos los siguientes preceptos de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha:

- Art. 1.2. Forman parte del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha los inmuebles y objetos muebles de interés histórico, artístico, arqueológico, científico o técnico de interés para Castilla-La Mancha.

- Art. 4. Los Ayuntamientos y demás corporaciones públicas territoriales e institucionales de Castilla-La Mancha cooperarán con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha comprendido en su ámbito territorial de actuación, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Vendrán obligados a notificar a la Consejería de Educación y Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes.

- Art.16.1. Toda excavación o prospección arqueológica o paleontológica, excepto



las realizadas en inmuebles o terrenos de titularidad estatal, deberá ser expresamente autorizada antes de su inicio por la Consejería de Educación y Cultura, que mediante los procedimientos de inspección y control idóneos comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico.

La Consejería de Educación y Cultura comunicará al Ayuntamiento respectivo las autorizaciones concedidas, en el plazo de un mes.

- Art.17. La realización de excavaciones o prospecciones en terrenos de valor arqueológico de Castilla-La Mancha que carezcan del oportuno permiso y que se realicen con el fin de obtener cualquier tipo de resto arqueológico serán ilícitas y sancionadas conforme a lo dispuesto en la presente Ley. Se incluye en este concepto la utilización de cualquier aparato cuyo funcionamiento esté encaminado a la obtención de restos arqueológicos. Igual consideración tendrán las excavaciones o prospecciones realizadas con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Consejería de Educación y Cultura.

- Art.21.1. En las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

- Art. 21.2. La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.

#### ARTICULO 56. PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (ARTÍCULO 21 DE LA LEY 4/1990).

PRIMERO: Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar los inmuebles considerados Yacimientos Arqueológicos, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

SEGUNDO: Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

- a. Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.



- b. Acreditación de su calidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.
- c. Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de la Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TERCERO: Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

- a. Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquellos.
- b. Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/ 1985, del Patrimonio Histórico Español.
- c. Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos; y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:
  - Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen; y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.
  - Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO: El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO: La Dirección General de Cultura podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO: El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la



protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO: Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

En lo que se refiere a la picota así como a los emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares (Bienes de Interés Cultural en virtud del Decreto 571/63 de 14 de Marzo y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español) les serán de aplicación los artículos de las Leyes 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y 4/90, de 25 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, referidos a este tipo de bienes.

#### ARTICULO 57. ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley de Régimen Local.

#### TITULO I. CAPITULO V.

#### NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.

#### ARTÍCULO 58. CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES

Son las que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones según las actividades que en ellos puedan desarrollarse.

Definición de los conceptos de usos según la LOTAU en su punto 14 de la disposición preliminar, incluido en la modificación (Ley 1/2003):

- a. Usos globales: los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
- b. Usos pormenorizados: los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc...) y que reglamentariamente deben definirse.
- c. Usos mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.
- d. Usos compatibles: los que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- e. Usos prohibidos: son aquellos que prohíben específicamente este POM, por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación del ámbito territorial. También son aquellos que no estando específicamente vedados son incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.



ARTÍCULO 59. USO RESIDENCIAL. (Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

Es el correspondiente al alojamiento de personas. Se distinguen dos categorías:

- a. Uso residencial privado: corresponde al alojamiento familiar.
- b. Uso residencial público: corresponde al alojamiento comunitario o temporal de personas. No se prevé ninguna reserva de suelo urbano ni urbanizable destinado a Suelo residencial público.

Categoría 1ª: Uso residencial privado.

- a. Vivienda unifamiliar: situada en parcela independiente con acceso independiente desde la calle.
- b. Vivienda colectiva o multifamiliar: agrupada en edificio con acceso común. Dentro de este grupo consideraremos el apartamento o la vivienda mínima.

Categoría 2ª: Uso residencial público.

- a. Residencia comunitaria: como edificios destinados a la residencia de grupos de personas específicos. Podemos incluir en esta categoría: las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, colegios universitarios, residencias religiosas y similares.
- b. Alojamientos hoteleros: edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y demás.

Serán de aplicación las condiciones exigidas por la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha en esta materia.

CONDICIONES ESPECÍFICAS: PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

Toda VIVIENDA excepto la vivienda mínima definida como apartamento se compondrá de las siguientes piezas:

- a. Salón o comedor - estar: superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup>
- b. Un dormitorio de dos camas: superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>.
- c. Un dormitorio de una cama: superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>
- d. Cocina: superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>
- e. Baño: compuesto al menos por lavabo, inodoro y ducha.

La VIVIENDA MÍNIMA o apartamento: compuesto como mínimo por Salón - comedor - cocina de 14 m<sup>2</sup>, el dormitorio de 10 m<sup>2</sup> y un baño compuesto al menos de lavabo, inodoro y ducha. La superficie útil mínima será de 30 m<sup>2</sup>.

PORTALES: los de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,50 m desde el hueco de la entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,20 m de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas. Los espacios de distribución a las viviendas serán de 1,20



metros de anchura en todos sus puntos. No tendrán comunicación directa con la actividad comercial.

ESCALERAS: las de utilización por el público serán dimensionadas según la NBE-CPI 96 y en su caso nunca serán inferiores a un metro de anchura. Tendrán luz y ventilación natural -1 m<sup>2</sup> en cada planta - y en el caso de ser cenital se dispondrá un lucernario de al menos 1/3 de la superficie de la escalera en planta, con ojo de escalera o espacio similar de 0,60 m<sup>2</sup> -.

En viviendas unifamiliares la dimensión mínima de la escalera será 0,80 m.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: todas las piezas habitables contarán con iluminación y ventilación natural. Además, las cocinas dispondrán de salida de humos forzada a cubierta. La superficie mínima de iluminación y ventilación natural será de 1/10 de la superficie útil de las piezas habitables. Los baños y aseos contarán con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial en caso de no poseer ventilación e iluminación natural.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES: queda prohibido la emisión a fachada, de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua sanitaria y/o cocina, siendo obligatoria la evacuación en conductos independientes y con salida directa a cubierta.

INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO: todo edificio de carácter residencial colectivo deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio, como mínimo centralización de contadores de agua, contadores de energía eléctrica, contadores de gas y de recepción audiovisual (también en conjuntos de viviendas unifamiliares en hilera).

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD: Será de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barrera de Castilla la Mancha y el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad.

#### ARTÍCULO 60. USOS PRODUCTIVOS.

Es el correspondiente al almacenaje de materias primas, la transformación de las mismas o la producción, distribución y comercialización de bienes de consumo, así como la prestación de servicios.

- a. Uso industrial: operaciones de transformación y/o almacenaje de productos para su distribución o venta al por mayor.
- b. Uso terciario de oficinas: comprende las actividades administrativas, burocráticas y de servicios profesionales y personales.
- c. Uso comercial: son actividades dedicadas a la exposición y venta de productos al detalle.

ARTÍCULO 61. USO INDUSTRIAL. (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).



1.- En el uso industrial se distinguen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Industria inocua compatible con la vivienda: no causa riesgo, ni inconvenientes, ni molestias a la vivienda en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transporte. Serán artesanales y de explotación familiar. Se situarán en planta baja con tolerancia en planta primera la superficie máxima será de 100 m<sup>2</sup> y la proporción de esta superficie entre la planta baja y primera será de 3/1. Los aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio. Y no sobrepasará durante el día los 35 dBA y durante la noche los 25 dBA de nivel sonoro. Estas actividades compatibles con la vivienda serán:
  1. Talleres de construcción
  2. Talleres de electromecánica.
  3. Talleres del sector textil y adornos.
- b. Categoría 2ª. Industria no inocua compatible con la vivienda: aquellas que no son insalubres ni peligrosas pero que por su actividad pueden ser admitidas en zonas de uso residencial. Tendrán las siguientes condiciones:
  1. Se situarán en planta baja.
  2. No existirá comunicación directa entre esta y las viviendas.
  3. La potencia de los motores que accionen las máquinas, vendrá limitada por condiciones reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones, que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades.
  4. Las máquinas no pueden estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.
  5. Pueden estar en edificio independiente, siendo su superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>.
  6. En ningún caso se superará la potencia de 3 C.V. y 50 dBA de nivel sonoro.

Las industrias de la Categoría 2ª serán las del carácter siguiente:

- a. Construcción
  - b. Electrodomésticos y menaje
  - c. Textil, Vestido y Adorno
  - d. Alimentación
  - e. Artes gráficas, fotomecánicas, y Cinematográficas
  - f. Transporte y comunicaciones (sin incluir talleres de reparación).
- c. Categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda. Es aquella que por sus características es incompatible con la vivienda. Deben instalarse en polígonos independientes de uso exclusivo industrial, es de aplicación la calificación y reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - d. Categoría 4ª Almacenes. Son los destinados a la guarda, distribución y conservación de materias primas o manufacturadas. Sus condiciones serán establecidas en función de las materias almacenadas y de las personas que por ocupación se determinen.
  - e. Categoría 5ª Industria en el medio rural. Aquella que por su proceso o por los



materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. Se regulará dentro del apartado correspondiente a las Normas para el Suelo Rústico.

2.- Sin perjuicio de lo indicado en el número 3 del presente artículo, las condiciones generales para la dotación de servicios higiénicos para estos edificios y establecimientos de uso Industrial, dependiendo de la superficie total construida y del número de trabajadores de dicha actividad, serán:

- a. Si el edificio o establecimiento posee menos de 250 m<sup>2</sup> se instalará, al menos, un servicio que contará con un lavabo y un inodoro.
- b. Si el edificio o establecimiento posee más de 250 m<sup>2</sup> se instalará, al menos, un servicio independiente para cada sexo que contará como mínimo con un lavabo y un inodoro. Esta dotación se aumentará en un inodoro y un lavabo por cada 5 trabajadores hasta un número máximo de 40 empleados. A partir de 40 empleados se añadirá un lavabo y un inodoro por cada 20 trabajadores.
- c. Para la dotación de servicios en este tipo de establecimientos se tendrá en cuenta que si el número de empleados es superior a cinco (5), al menos, uno de ellos deberá ser accesible de acuerdo a lo establecido en el RD 158/1998, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3.- En todo caso, serán de aplicación preferente a lo dispuesto en los números anteriores las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad.

**ARTÍCULO 62. USO TERCIARIO.** (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).

1.- El Uso Terciario es el uso de los inmuebles o de parte de ellos para la actividad administrativa, burocrática o empresarial. Son generalmente usos compatibles con la vivienda. En el Uso Terciario se distinguen tres categorías:

- a. Categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas.
- b. Categoría 2ª Oficinas en planta baja y planta primera.
- c. Categoría 3ª Edificio de oficinas exclusivamente.

2.- Las condiciones generales para el Uso Terciario serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad:

- a. La altura libre mínima para el desarrollo de esta actividad será de 2,50



metros.

- b. La dotación de servicios higiénicos se determinará en función del número de trabajadores, a razón de:
  - 1. Hasta 5 trabajadores: Un servicio compartido para ambos sexos. No se exige que sea accesible.
  - 2. De 6 a 50 trabajadores: Un servicio para cada sexo. Al menos uno de ellos deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.
  - 3. De 50 en adelante: Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10. Al menos uno de ellos deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.
- c. La ocupación se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para plantas o zonas de oficina, uso administrativo.
- d. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.
- e. En el caso de que exista atención al público para una ocupación de más de 10 personas (calculada a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para vestíbulos generales y zonas de uso público, uso administrativo), deberá dotarse de servicio de uso público con separación de sexos, pudiéndose compartir una zona de anteaño común con lavabos. Esta dotación de servicios para uso público se computará como parte de la exigida para los trabajadores.

ARTICULO 63. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN. (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).

1.- El Uso Comercial y de Almacén es aquel en que los edificios son destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancías, como servicio a los particulares, incluso bares y restaurantes, distinguiéndose en el mismo las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª Bajos Comerciales. Locales abiertos al público, situados en planta baja, con tolerancia de almacén en planta sótano.
- b. Categoría 2ª Superficies Comerciales. Edificios exclusivos que agrupen o no locales destinados al comercio, pudiéndose ubicar en los terrenos destinados a usos terciarios. Dentro de este apartado se contemplan las grandes superficies comerciales, a las que les será de aplicación la legislación sobre comercio.
- c. Categoría 3ª Almacenes anexos a locales comerciales. Locales destinados al almacenaje como actividad vinculada a la comercial y complementaria a la misma.
- d. Categoría 4ª Almacenes anexos al uso residencial. Son pequeños almacenes



situados en los edificios residenciales (trasteros). Se situarán en Planta baja o en planta sótano, con una superficie útil máxima de 13,50 m<sup>2</sup>.

2.- Las condiciones generales del uso comercial y de almacén serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad:

- a. La altura libre en la zona de atención al público será como mínimo de 2,80 m. libres. Los aseos y almacenes vinculados a los comerciales tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. En el resto de los espacios su altura nunca será inferior a 2,50 m.
- b. Sobre la dotación de servicios higiénicos, se distinguirá entre establecimientos comerciales independientes y superficies comerciales con varios establecimientos que comparten zonas comunes en los siguientes términos:

A) Establecimientos comerciales independientes:

A.1) Servicios de uso público: La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público, a razón de:

- a.  $P \leq 10$ : Un servicio para ambos sexos.
- b.  $10 < P \leq 50$ : Un servicio para cada sexo, pudiendo compartir un anteaseo con lavabos (mínimo dos).
- c.  $P > 50$ : Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10.
- d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso de cada zona concreta del establecimiento.

En cualquiera de los tres casos anteriores, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha, si se da alguna de las siguientes condiciones:

- a. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 250 m<sup>2</sup>, con más de una planta.
- b. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 50 m<sup>2</sup> en planta baja, incluso cuando, teniendo más de una planta, no se superen 250 m<sup>2</sup> en total.

A.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

- a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.



- b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.
- c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1
- d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.
- e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

B) Superficies comerciales con varios establecimientos que comparten zonas comunes.

B.1) Servicios de uso público:

- a. La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público de todo el centro, a razón de un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de  $P = 50$  personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10. No se permite compartir un anteaño con lavabos.
- b. No podrá existir un establecimiento de los que forman el centro comercial, a más de 50 m de un servicio. Para que no se dé esta circunstancia, se construirán varios núcleos de servicios, cada uno de ellos con separación de sexos. La dotación total de lavabos e inodoros se repartirá entre el nº de núcleos implementados.
- c. En cualquier caso, en cada núcleo de aseos, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.
- d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso concreto de cada zona

B.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

- a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.
- c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1.
- d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.
- e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro



estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

#### ARTICULO 64. USO DOTACIONAL.

El correspondiente a las actividades de equipamiento de carácter público, privado o colectivo. Están al servicio de la población, incluyendo los espacios libres verdes y deportivos.

En estas Normas distinguimos las siguientes tipologías:

- Dotaciones para infraestructuras
- Docente
- Social, incluyendo el uso religioso, cultural, administrativo, sanitario-asistencial, espectáculos y salas de reunión.
  - Deportivo.
- Equipamientos especiales.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.

En los edificios de usos dotacionales serán de aplicación las siguientes normativas:

- Reglamento electrotécnico de baja tensión
- Reglamento de calefacción y aire acondicionado
- Reglamento de comedores colectivos y Reglamentación técnica-sanitaria de manipulación de alimentos.
- Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Espectáculos Taurinos.
- Normativa sobre Instalaciones Deportivas y para el Esparcimiento. ( Normas N.I.D.E.)
- Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha y Decreto 158/1997 Código de Accesibilidad.

#### ARTICULO 65. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE.

Se incluyen los usos de garaje, aparcamiento y suministro al automóvil.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª Garaje Privado. No mayor de 100 m2.

Categoría 2ª Garaje Comunitario.



Categoría 3ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.

Condiciones generales de diseño:

Las plazas de garaje aparcamiento tendrán una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup>. Incluida la parte proporcional de rampas, pasillos, etc.

Para la consideración de plaza de garaje o aparcamiento la dimensión mínima será de 2,20 x 4,50 m. Estas dimensiones no pueden ser disminuidas en ningún caso por la existencia de obstáculos de cualquier clase.

En los garajes de más de 600 m<sup>2</sup> útiles el ancho de la puerta será de cuatro metros cuando el ancho de la calle por la que se acceda sea menor de 10 m.

En garajes de más de 2.000 m<sup>2</sup> útiles se dispondrán dos accesos diferenciados de al menos tres metros cada uno.

Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16 % en los tramos rectos y del 12 % en los curvos.

El ancho de la rampa mínimo es de 3 metros en cualquier caso.

En Casco Urbano y en viviendas unifamiliares las puertas de garaje podrán tener 2,50 metros de anchura.

La altura mínima del garaje aparcamiento será de 2,00 metros en cualquier punto.

En garajes de más de 600 m<sup>2</sup> útiles se dispondrá de un aseo compuesto de lavabo e inodoro.

Se dispondrá ventilación natural en relación de un metro cuadrado por cada 200 m<sup>2</sup>.

Cuando se disponga de ventilación forzada se calculará en función de seis renovaciones hora.

La ventilación se realizará en conductos a la cubierta al menos a un metro por encima de la cumbrera.

#### INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

Parcela mínima:.....1.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad:.....0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima:..50 %

#### TITULO I. CAPITULO VI.

#### NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

**ARTICULO 66. DOTACIONES DE SERVICIOS A LA EDIFICACION.**

Todo edificio dispondrá en su interior servicio de agua potable, saneamiento con desagüe a la red general de saneamiento, excepto en el suelo rústico que se puede disponer de fosas sépticas o estación depuradora.

Así mismo contará con acometida eléctrica y distribución interior de acuerdo al reglamento electrotécnico de baja tensión.

En relación con las antenas de recepción audiovisual, se mantendrán las siguientes condiciones:

- Se instalará una antena por edificio y en la cubierta del mismo.
- No se podrán instalar en las ventanas, balcones, terrazas y en general en las fachadas de los edificios.
- En las ordenaciones de tipo unifamiliar, será obligatorio la colocación de una antena colectiva por manzana, prohibiéndose la instalación individualizada de antenas receptoras.

**ARTICULO 67. DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS. (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).**

1. Alineación. Línea establecida por el Plan de Ordenación, los Planes Parciales o Especiales, o los Estudios de Detalle, que separa:
  - a. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
  - b. Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
  - c. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela.

La definición exacta de la alineación se efectuará por el Ayuntamiento con motivo y si procede de la concesión de licencia de alineación, que será la definición geométrica y gráfica, previa comprobación sobre el terreno de las alineaciones previstas en los planos de ordenación. Podrá modificarse en función de la situación de la realidad física existente.

A efectos de concesión de licencia de alineación, los interesados presentarán, además de la instancia, el levantamiento topográfico de la parcela a una escala mínima de 1/500, reflejando la calle o calles a que de frente.

2. Altura de la línea de cornisa. La distancia vertical, medida desde la rasante de la acera, el terreno o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado inclinado que define la cubierta del edificio, medido en la intersección de este con un plano paralelo a la fachada a una distancia de 0,50 m de esta. En caso de cubierta plana la altura máxima se medirá hasta la cara inferior del último forjado.
3. Altura de piso y altura libre. Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



La altura libre se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

4. Área de movimiento de la edificación. Define el límite de la posición de la edificación dentro de parcela, definida por las alineaciones y retranqueos.
5. Balcones, cuerpos volados cerrados, salientes. Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos fijos, como miradores o similares.

Se entenderán abiertos, aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus paramentos laterales (balcones, terrazas abiertas,...).

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos, computará al 50%.

En el caso de balcones o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Urbano, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0,40 m. Su vuelo estará siempre por encima de los 3 m desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 m de la medianería correspondiente.

Regulación.- según ámbitos de Ordenanza en cada caso

6. Cámaras bajo cubierta y áticos. Las cámaras bajo cubierta son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de cubierta. Los áticos son los espacios ubicados entre la cubierta plana del edificio y el último forjado.
7. Edificabilidad neta. Es la edificabilidad definida en el punto 11 de artículo 16 de estas normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones. En ciertos casos la edificabilidad vendrá definida por la altura de la edificación y su fondo.
8. Fondo edificable. Marca la alineación posterior de la edificación, siendo el sobrante del solar el espacio libre ligado al uso de la edificación.
9. Habitación exterior. Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla con alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza
  - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público
  - c. Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla con la Norma correspondiente a patios.
10. Patio de Luces. Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a dar luz y ventilación.



11. Patios de Manzana. Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a forma y utilización de los edificios que lo conforman.
12. Rasante. Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.
13. Retranqueo. Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación, respecto a la alineación oficial o a los linderos de la parcela.
14. Superficie edificable. Ver el punto 21 del Artículo 16 de estas Normas.
15. Superficie ocupada.
  - a. Sobre rasante, será la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.
  - b. Bajo rasante, podrá en todos los casos llegar al 100 % de la parcela de modo que la rasante resultante en los espacios libres privados no podrá exceder en más de un metro y medio, medido a cara superior de forjado, por encima de la rasante de los espacios libres colindantes privados, o dotacional.
18. Vivienda Exterior. Se entiende por tal la que tiene locales vivideros (salón, cocina y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 metros de diámetro como mínimo.
19. Servidumbres urbanas. El ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios, previa comunicación, obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio».

ARTICULO 68. MEDICION DE ALTURAS. (Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

- a. En el caso de las edificaciones que por ordenanza estén obligadas a mantener la alineación a vial, la altura mínima del suelo terminado de primera planta será de 3,50 metros mínimo, respecto a la cota 0,00 de medición de altura según el criterio mantenido en estas ordenanzas.
- b. La altura libre mínima de las habitaciones vivideras será de 2,50 metros.
- c. Se podrá edificar siempre una planta menos que las preceptuadas como máximas. En este caso el edificio de menor altura estará obligado al tratamiento de las medianeras y paredes contiguas que queden al descubierto, como una fachada más con las mismas condiciones que se determinen para las mismas.
- d. En el caso que exista desnivel en la calle que dé frente la edificación, y la diferencia entre los puntos de la fachada sea inferior a un metro, el punto de regulación de la altura máxima será en el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo.
- e. En el caso anterior cuando el desnivel sea superior a un metro, el punto de referencia será la cota - 0,60 m. del punto de la fachada de mayor cota.
- f. Cuando el desnivel sea mayor a 2,40 metros, se escalonará la construcción de manera que la diferencia de cotas de cualquier punto de la fachada en su



- punto de arranque nunca sea superior a esta medida.
- g. En el caso de solares de gran desnivel transversal que dé fachada a dos calles, cada una de ellas fijará la altura máxima y su aplicación será hasta la mitad del solar. La aplicación de los usos será en función de la consideración de la planta dentro de la edificación.
  - h. Los elementos permitidos por encima de la altura reguladora serán:
    - 1. La cubierta definitiva del edificio.
    - 2. Los antepechos y barandas de las cubiertas planas hasta una altura máxima de 1,35 m.
    - 3. Los elementos técnicos de las instalaciones.
    - 4. La cota de la altura máxima definida en la fachada principal será de aplicación al resto de las fachadas, aún siendo éstas interiores.
    - 5. Buhardillas. Su anchura máxima interior será de 1,50 m, manteniéndose una separación mínima entre buhardillas de 2, 50 m.

ARTICULO 69. ORDENANZA DE CAMARAS BAJO CUBIERTA Y ÁTICOS. (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).

La edificación de cámaras bajo cubierta y áticos se sujetará a la Ordenanza establecida en este artículo de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. En el supuesto de cámaras bajo cubierta la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.
- b. En el supuesto de cámaras bajo cubierta la altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en la fachada de calle no será superior a un metro, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal.
- c. En la Ordenanza 01 de Casco Urbano, así como en la Ordenanza 03 de Residencial Unifamiliar Grado 1º, en el caso de vivienda multifamiliar, el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta y no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.
- d. En Residencial Multifamiliar (Ordenanza nº 04 del POM y "ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA " de los Planes Parciales de los Sectores SR 8+9+10, SR-5 y SR-7), los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad y su uso no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior. pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta. Este aprovechamiento bajo cubierta podrá configurarse como un ático retranqueado con las siguientes condiciones:
- e. Esta planta necesariamente debe configurarse como un ático retranqueado de las fachadas exteriores del edificio, o del patio de manzana.
- f. El retranqueo de esta planta ático a la fachada exterior, de manzana o del espacio libre interior será de al menos 3 metros.
- g. La cubierta de esta planta ático deberá configurarse necesariamente como plana. Los espacios comprendidos entre la planta ático y las fachadas del edificio, se configurarán como una terraza plana, vinculada al uso de la planta ático, o como elemento común del edificio. La altura mínima interior de la



planta ático será de al menos de 2,50 mts., y con una altura máxima de piso de 3,15 mts. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento de esta planta ático computarán a efectos de edificabilidad.

- h. Toda planta ático que no se ajuste a las determinaciones contenidas en los puntos anteriores, deberá considerarse como una planta más del edificio.
- e. En vivienda unifamiliar (Ordenanza nº 03) el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta, no computando a efectos de edificabilidad, salvo en el Grado 1º, en caso de vivienda multifamiliar, en la que el uso del espacio situado bajo cubierta computará, no teniendo que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

ARTICULO 70. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS. (Redacción según Modificación Puntual nº 8 DEL POM, BOP 189 DE 04-10-2017).

Las reservas obligatorias de estacionamientos, en función de los usos, serán las siguientes:

- a. Uso residencial privado. En nuevas promociones de suelo urbano, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Podrá eximirse de esta condición aquellas promociones de menos de 10 viviendas y las realizadas sobre solares menores de 400 m<sup>2</sup> que se realicen en el Casco Urbano y las actuaciones en edificios catalogados. No obstante, se eximirá del cumplimiento del total de reservas obligatorias, cuando se demuestre que es técnicamente inviable habilitar dichas plazas, siendo de obligado cumplimiento reservar el número máximo posible de ellas.
- b. Uso residencial público. Una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones hoteleras o residenciales. En caso de actuaciones de turismo rural dentro del Casco Urbano del municipio no será de obligado cumplimiento. El 2% de las plazas serán para minusválidos
- c. En todos los ámbitos de uso industrial delimitados en el POM, se reservará mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Cuando se trate de talleres de automóviles se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos. La dotación de aparcamiento de vehículos medios y grandes será del 50 % de las anteriormente determinadas y sus dimensiones serán de 6 x 2,5 m para los medianos y de 10 x 3,0 para los grandes. Se excluirá de esta exigencia la categoría 4ª -Almacenes-, que se dispondrá en función de los trabajadores previstos en la actividad, y que en ningún caso podrán ser inferiores al estándar reglamentario en suelo urbano para uso no residencial de 1 plaza al menos cada 400 m<sup>2</sup> que se establece en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. El 2 % de las plazas de vehículos ligeros serán para minusválidos.
- d. Uso Terciario y comercial. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. El 2 % de las plazas se reservarán para uso exclusivo de minusválidos.
- e. Uso Espectáculo y reunión. Se preverá una plaza de aparcamiento cada 15 personas que resulten del cálculo del aforo según el DB-SI del CTE.



Igualmente se reservará el 2% de las plazas para minusválidos.

- f. Uso Sanitario y asistencial. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de centro asistencial y 1 cada 5 camas en caso de clínica. Se reservará el 10 % de las plazas para aparcamiento de minusválidos.
- g. Uso educativo. En función de los módulos a instalar se reservará para vehículos ligeros una plaza por aula y plazas de autobuses en función de las necesidades específicas del centro y del propio alumnado.

#### ARTICULO 71. CONDICIONES HIGIENICAS, DE SALUBRIDAD Y ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS.

##### CONDICIONES HIGIENICAS Y DE SALUBRIDAD -

- Todas las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior, para ello la vivienda tendrá al menos un local vividero abierto a la calle o a un espacio libre público o privado o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 metros de diámetro como mínimo. El resto de las piezas como mínimo a patios interiores que cumplan las condiciones mínimas para iluminar y ventilar por ellos.
- Medición de las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja, cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. Los patios abiertos están expresamente prohibidos.
- En los patios cerrados interiores se podrá inscribir un círculo de 3m de diámetro, debiendo ser su superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Las luces rectas de los huecos de iluminación y ventilación de las piezas vivideras serán de 3 metros.
- Los antepechos y barandillas de ventanas y balcones tendrán una altura mínima de 1,00 metros. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg./m. En el caso de barandillas de uso colectivo la altura máxima será de 0,90 m. con separación entre barrotes de 15 cm. máximo.
- Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas contempladas en la Norma Básica de la Edificación C.P.I. - 96.
- Las plantas de sótano no podrán tener usos residenciales, ni comerciales, ni industriales, exclusivamente se dedicarán a almacenes y servicios vinculados a las actividades permitidas en planta baja.

##### CONDICIONES ACÚSTICAS -

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación -Condiciones Acústicas- 1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.



La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- a. Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.
- b. El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.
- c. Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los siguientes datos:

- a. Definición del tipo de actividad (uso).
  - Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.,).
  - Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
  - Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.,), tanto de las fuentes como del local.
- b. Una vez instalados los equipos se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, pudiéndose reflejar en el Certificado de Dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos, con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública, al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los



focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este ruido formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.,) podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

- a. Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.
- b. Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o ampliar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura, se comprobará previamente, si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Para la medición de perturbaciones por vibraciones, se tomará como unidad de medida la aceleración en  $m/s^2$  y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

ARTICULO 72. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES. (Redacción según Modificación Puntual nº 7 DEL POM, BOP 32 DE 16-03-2015).

- a. Elementos salientes. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la



alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación. No podrán sobresalir más de 20 centímetros y se admitirán en planta baja siempre que el ancho libre de la acera no sea inferior a 1,50 metros.

- b. Soportales. Si se proyectaran tendrán un ancho mínimo de 3 metros y su altura será como mínimo la altura de la planta baja de la zona. Este espacio no computará a efectos de edificabilidad, pero sí en ocupación y altura de la edificación.
- c. Marquesinas y toldos fijos. Sólo se permiten en los siguientes casos:
  - 1. En proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidos.
  - 2. En actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no sea menor de 3,20 metros, el saliente máximo quedará, como mínimo a 0,60 metros sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y sólo podrá cubrir los huecos de planta baja.

- d. Toldos móviles. Mantendrán una altura mínima de la acera de 2,20 metros, y la anchura será, como máximo, de la dimensión de la acera menos 60 cm.
- e. Rótulos, muestras y anuncios. Son los anuncios paralelos a fachada. Sólo podrán ocupar una franja de anchura máxima de 90 cm. en las plantas bajas, salvando los dinteles de los portales, con un saliente máximo de 15 cm. En el Casco urbano los anuncios quedarán integrados en los huecos de Planta baja. No se permiten anuncios por encima de la planta baja excepto banderolas, que se situarán a una altura mínima de 2,40 metros de la acera y su vuelo máximo será de 60 cm.
- f. Instalaciones en fachada. Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada, salvo casos singulares motivados que precisen de otra solución técnica, previa autorización municipal. Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohíben en todos los casos, debiéndose conducir siempre a la cubierta del edificio.
- g. Protección del arbolado. El arbolado existente en los espacios públicos haya sido calificado o no deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida del arbolado debe ser repuesta inmediatamente.
- h. Cerramiento de parcelas.
  - 1. Cerramientos a vías públicas. En el caso de parcelas con zonas verdes ajardinadas o patios interiores de manzanas el cerramiento a las vías públicas se podrá realizar con cualquier solución estéticamente admisible, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 metros. En fachadas de parcelas a calle con pendiente la medición se efectuará en el punto medio, sin que pueda superar en ningún punto la altura de cerramiento 3,00 metros escalonándose la fachada en tramos para que esto no suceda.
  - 2. Cerramientos entre particulares y a zonas verdes de uso público. En caso de parcelas con zonas verdes ajardinadas o patios interiores de



manzanas el cerramiento entre particulares o a zonas verdes de uso público se podrá utilizar cualquier solución siendo deseable consensuarla entre las partes y ejecutarla entre ambas, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 metros. Cuando entre dos parcelas particulares exista una diferencia de cotas la medición de altura máxima se efectuará desde el terreno de mayor cota, sin que en el otro solar pueda producirse una altura de muro superior a 3,70 metros.

- i. Espacios verdes privados. En los proyectos de ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados, debidamente presupuestados. En el supuesto que los espacios libres privados no se mantuvieran en las debidas condiciones de cuidado y ornato necesarios, el Ayuntamiento podrá previo requerimiento a ejecutar subsidiariamente las acciones necesarias con cargo a los obligados.
- j. Muros de contención y movimientos de tierra. Los que se realicen en el interior de parcelas deben cumplir los siguientes requisitos:
  - 1. Si los aterrazamientos se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas mayores de 3 metros entre las distintas terrazas. Junto a los linderos las plataformas de nivelación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del lindero.
  - 2. Si se resuelven por muros de contención, no podrán salvarse alturas mayores de 2 metros entre terrazas. En linderos, los muros de nivelación de tierras no alcanzarán en ningún punto una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural de la linde, ni una altura superior a 2,00 metros por debajo de la cota natural de la linde.
- k. Modificaciones exteriores de la edificación. Cualquier modificación del aspecto exterior de la edificación, se realizará como diseño unitario del conjunto, bloques de viviendas o manzanas, aceptados expresamente por el conjunto de propietarios».

## TITULO II. CAPITULO I

### NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO

#### ARTICULO 73. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde según el ámbito de ordenación, o unidad de actuación en que se encuentran situados sus terrenos, si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de lo establecido en este POM y en su defecto a las limitaciones y obligaciones fijadas por la legislación urbanística.

La ordenación de los terrenos derivada de este Plan no conferirá derecho a los propietarios a indemnizaciones por implicar limitaciones y deberes que definen el normal ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

#### ARTICULO 74. DERECHOS Y DEBERES ESPECÍFICOS DE LOS PROPIETARIOS DEL



## SUELO URBANO.

Se contemplan en los artículos 50 y 51 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -LOTAU-:

- Los derechos serán fundamentalmente: urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.
- Los deberes serán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones de carácter público previstas en el planeamiento. Costear la urbanización, mantener la edificación en la urbanización en las condiciones fijadas por el ayuntamiento, y edificar en los plazos previamente previstos.

ARTICULO 75. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. (Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

El aprovechamiento de la Edificación o superficie construida total a efectos de su contabilización como edificabilidad, regulada por estas Normas, aplicará los criterios básicos de definición contenidos en la legislación de viviendas de protección oficial -VPO-.

A efectos de la contabilización de la edificabilidad, se descontarán:

- los soportales y pasajes cubiertos considerados como espacios libres públicos o comunitarios.
- En Residencial Multifamiliar, la superficie bajo cubierta con altura menor de 1,5 m. así como las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.
- Las plantas bajo rasante.
- En la ordenanza nº 2 Ensanche y nº 3 Residencial Unifamiliar, la superficie de cámara bajo cubierta.

ARTICULO 76. DIVISIÓN EN ZONAS PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de la regulación de la Edificación y del Régimen del Suelo y su Gestión, se califican en el Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación pormenorizada, las siguientes zonas:

Ordenanza O.01. Casco Urbano.

Ordenanza O.02. Ensanche.

Ordenanza O.03. Residencial Unifamiliar.

Ordenanza O.04. Residencial Multifamiliar.

Ordenanza O.05. Residencial - Golf.

Ordenanza O.06. Residencial Terciario - Golf.

Ordenanza O.07. Terciario - Golf.



Ordenanza O.08. Terciario-Comercial

Ordenanza O.09. Usos Dotacionales.

Ordenanza O.10. Usos Industriales.

Ordenanza O.11. Áreas Verdes y Espacios Libres, Públicos y Privados.

Ordenanza O.12. Red Viaria.

#### ARTICULO 77. LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

A continuación y en hojas independientes se incluyen las Ordenanzas completas de cada zona. En cada una de ellas se especifican los siguientes conceptos:

- Denominación
- Objetivos
- Definición, grados y tipologías.
- Obras admisibles.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de edificabilidad y forma.

Para las manzanas o unidades urbanas equivalentes se podrán desarrollar si el Ayuntamiento lo considera conveniente Estudios de Detalle para completar las alineaciones previstas en el Plan u ordenar los volúmenes, de forma que no se sobrepase la edificabilidad permitida ni la ocupación máxima

- Condiciones particulares de la zona.

Como medio de facilitar la lectura y aplicación de dichas ordenanzas, se facilita la relación de los diferentes usos pormenorizados, tal como están reglamentados en el Capítulo 5 del Título I, incluyendo sus tipos, categorías y posibles situaciones:

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO RESIDENCIAL (art. 59)                     | Categoría 1ª: residencial privado<br>Categoría 2ª: residencial público.                                                                                                                                                                                        |
| USO INDUSTRIAL (art. 61)                      | Categoría 1ª: industria inocua compatible con la vivienda.<br>Categoría 2ª: industria no inocua compatible con la vivienda<br>Categoría 3ª: industria no compatible con la vivienda.<br>Categoría 4ª: almacenes.<br>Categoría 5ª: Industria en el medio rural. |
| USO TERCIARIO (art. 62)                       | Categoría 1ª: oficinas profesionales anexas a viviendas.<br>Categoría 2ª: Oficinas en planta baja y primera planta.<br>Categoría 3ª: Edificio de oficinas.                                                                                                     |
| USO COMERCIAL Y DE ALMACEN (art. 63)          | Categoría 1ª: Bajos comerciales.<br>Categoría 2ª: Superficies comerciales.<br>Categoría 3ª: Almacenes anexas a locales comerciales.<br>Categoría 4ª: Almacenes anexas al uso residencial.                                                                      |
| USO DOTACIONAL (art. 64)                      | Sin categorías.                                                                                                                                                                                                                                                |
| USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE (art. 65) | Categoría 1ª: garaje privado, no mayor de 100 m2<br>Categoría 2ª: garaje comunitario<br>Categoría 3ª: instalaciones de suministro de combustible para vehículos.                                                                                               |



(Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

ORDENANZA  
nº 01

CASCO URBANO

#### OBJETIVOS

- Consolidación y definición de la centralidad del Casco Urbano.
- Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.
- Mejora de la calidad residencial.
- Mantenimiento de una escala vertical de los huecos acorde con la edificación tradicional
- Mejora de la accesibilidad de los espacios urbanos.

#### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación semiextensiva en manzana cerrada con alineación a vial .
- La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana.
- No se definen grados

#### OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA, REHABILITACIÓN, REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSERVACIÓN.
- Será de obligado cumplimiento el artículo 54 para los edificios con Ordenanza de Conservación.

#### CONDICIONES DE USO

- Uso principal:
- Residencial.
- Usos pormenorizados:
- Residencial privado
  - Residencial público
- Usos Compatibles:
- Comercial en todas sus categorías
  - Terciario en todas sus categorías
  - Dotacional
  - Relacionado con el transporte categorías 1ª y 2ª
  - Industrial categorías 1ª y 2ª
- Usos prohibidos:
- Los no especificados

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                            |                                        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Edificabilidad neta en m2/m2                               | Según altura y fondo Edif.             |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml               | 15                                     |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                  | 12                                     |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones      | 5                                      |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                    | 2 o 3 según plano                      |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                   | S/Plano 6.2 -Alturas de la edificación |
| Altura máxima de planta baja en ml.                        | 4,00                                   |
| Altura mínima de pisos en ml.                              | 2,85                                   |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup> | 75                                     |
| Vuelos y salientes en ml                                   | 0,40 m.                                |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml               | 0                                      |
| Tipología de cubierta                                      | Inclinada 35%                          |
| Cámara de cubierta                                         | Sí                                     |



## OTRAS CONDICIONES DE LA ZONA

## CONDICIONES ESTÉTICAS

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTEGRACIÓN VOLUMÉTRICA                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toda nueva construcción se acomodará a las pautas visuales del espacio público donde se ubique,</li> <li>• Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes, cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle, con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todos los casos, se tratarán con idénticos materiales de los de fachada.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| INTEGRACIÓN TIPOLOGICA Y COMPOSITIVA    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El ritmo de los huecos es un aspecto fundamental de la integración, así como la relación hueco macizo y el formato y proporción de los huecos que deben armonizar con la solución tipológica tradicional del entorno edificado.</li> <li>• Los criterios respecto a la composición, proporción, relación hueco-macizo y forma de los huecos, se establecerá mediante el estudio de las tipologías existentes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y CERRAMIENTOS | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las cubiertas serán de tonos rojizos o terrosos pardos, prohibiéndose expresamente la teja de color negro. Igualmente quedan prohibidas las azoteas o cubiertas planas, si bien en la cubierta se podrán practicar aberturas para posibilitar el uso de terrazas integradas en los volúmenes generales de los faldones de cubierta.</li> <li>• Los cerramientos se atenderán a las mismas pautas cromáticas anteriormente expuestas, predominando los colores naturales del ladrillo y los revocos lisos en tonos claros, ocres, rojizos o terrosos pardos y sienas. Se renunciará por tanto a la utilización de colores llamativos o acabados metalizados como pauta general.</li> <li>• En carpinterías se prohíbe expresamente el aluminio en su color.</li> </ul> |

## CONDICIONES PARTICULARES

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo IV de las presentes Ordenanzas.
- La edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de planta baja y de pisos, así como las condiciones de la cámara bajo cubierta.
- La Ocupación será el resultado de aplicar el fondo edificable en planta baja, y como resultado de la superficie y forma de la parcela, podrá permitir, en algunos casos, una ocupación del 100%.
- Será de obligado cumplimiento reservar las plazas de aparcamiento previstas en el artículo 70

(Redacción según Modificación Puntual nº 1 DEL POM, BOP 35 DE 21-03-2007).

ORDENANZA  
nº 02

## ENSANCHE

## OBJETIVOS

- Desarrollar y completar el suelo urbano de ensanche definido mediante el POM
- Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales por su proximidad al casco.
- Mejora de la calidad residencial.

## DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Vivienda unifamiliar intensiva
- La composición será libre manteniendo siempre criterios unitarios que respondan a soluciones arquitectónicas coherentes con el medio donde se enclavan.
- No se definen grados.

## OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA, REHABILITACIÓN, REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSERVACIÓN.

## CONDICIONES DE USO



Uso principal:  
 • Residencial .  
 Usos pormenorizados:  
 • Residencial privado en vivienda unifamiliar  
 • Residencial público  
 Usos Compatibles:  
 • Comercial en todas sus categorías  
 • Terciario en todas sus categorías  
 • Dotacional  
 • Relacionado con el transporte categorías 1ª y 2ª  
 • Industrial categorías 1ª y 2ª  
 Usos prohibidos:  
 Vivienda colectiva o multifamiliar y los no especificados

## CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
|                                                       |            |
| Edificabilidad neta en m2/m2                          | 1,20 m2/m2 |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml          | -          |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml             | -          |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones | 5          |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.               | 2          |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.              | 7,50       |
| Altura máxima de planta baja en ml.                   | 4,0        |
| Altura mínima de pisos en ml.                         | 2,85       |
| Ocupación máxima                                      | 70 %       |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m²        | 125        |
| Vuelos y salientes en ml                              | 0,60(1)    |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml          | -          |
| Retranqueo a linderos laterales                       | 3 (2)      |
| Retranqueo a fondo de la edificación                  | 3 (2)      |
| Tipología de cubierta                                 | - (3).     |
| Cámara de cubierta                                    | SI         |

(1) En caso de viviendas alineadas a vial, serán las mismas condiciones que las establecidas para el casco urbano.

(2) Los retranqueos a los linderos laterales y fondo solo serán de aplicación cuando la edificación de las parcelas colindantes se encuentre retranqueada de los linderos la distancia aquí establecida.

(3) En caso de haber cámara bajo cubierta, se regulará según el artículo 69.

## OTRAS CONDICIONES DE LA ZONA

## CONDICIONES ESTÉTICAS



- Toda nueva construcción se acomodará a las pautas visuales del espacio público donde se ubique, debiendo adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto.
- Las cubiertas serán de rojizos o terrosos pardos, prohibiéndose expresamente la teja de color negro. Igualmente quedan prohibidas las azoteas o cubiertas planas, si bien en la cubierta se podrán practicar aberturas para posibilitar el uso de terrazas integradas en los volúmenes generales de los faldones de cubierta.
- Los cerramientos se atenderán a las mismas pautas cromáticas anteriormente expuestas, predominando los colores naturales del ladrillo y los revocos lisos en tonos claros, ocre, rojizos o terrosos pardos y sienas. Se renunciará por tanto a la utilización de colores llamativos o acabados metalizados como pauta general.
- En carpinterías se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- En el caso de retranqueo de la edificación, el cerramiento a vía pública no podrá ser de malla metálica y presentará características similares a las de la edificación.

#### CONDICIONES PARTICULARES

- No se adosarán tiras interrumpidas, por calles o espacios verdes, de mas de ocho viviendas.
- La Ocupación bajo rasante viene regulada en el punto 15 del artículo 67.
- Será de obligado cumplimiento reservar las plazas de aparcamiento previstas en el artículo 70.
- Las parcelas unifamiliares organizadas en condominios con zonas comunitarias (juego de niños, deportes, piscina, etc...) podrán disponer de parcelas privativas inferiores a la mínima, siempre y cuando el total de viviendas y zonas comunes cumplan la superficie mínima de parcela exigible por vivienda.
- En las viviendas situadas entre la Calle Año Mariano y el parque Buero Vallejo con fondo inferior a 12 m., se permitirá eliminar el retranqueo a fondo, posibilitando vistas sin acceso al parque, para lo que deberá presentarse Proyecto de Rehabilitación Integral de fachada.

(Redacción según Modificación Puntual nº 2 BIS DEL POM, BOP 80 DE 28-04-2025).

ORDENANZA  
nº 03

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### OBJETIVOS

- Desarrollar y completar el suelo urbano de uso residencial unifamiliar.
- Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales completando la trama urbana.
- Ofrecer una opción residencial de vivienda jardín.
- Aumentar la independencia de la vivienda.
- Mejora de la calidad residencial.

#### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRADO1º | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, retranqueadas a vial con jardín individual.</li> <li>• La composición será libre manteniendo siempre criterios unitarios que respondan a soluciones arquitectónicas coherentes con el medio donde se enclavan.</li> </ul> |
| GRADO2º | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mayor o igual a 150 m2 y menor de 250 m2. para vivienda unifamiliar adosada o multifamiliar.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
| GRADO3º | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mayor o igual a 250 m2 y menor de 500 m2, para tipología pareada. Mediante Estudio de Detalle se permitirá la tipología adosada.</li> </ul>                                                                                                                        |
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mayor o igual a 500m2 para vivienda aislada.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |

#### OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA, REHABILITACIÓN, REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSERVACIÓN.

#### CONDICIONES DE USO



Uso principal:  
 • Residencial .  
 Usos pormenorizados:  
 • Residencial privado en vivienda unifamiliar  
 • Residencial público  
 Usos Compatibles:  
 • Comercial en todas sus categorías  
 • Terciario en todas sus categorías  
 • Dotacional  
 • Relacionado con el transporte categorías 1ª y 2ª  
 • Industrial categorías 1ª y 2ª  
 Nota: la proporción del uso compatible comercial e industrial en edificios con uso residencial, podrá representar como máximo el 50% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.  
 Usos prohibidos:  
 Vivienda colectiva o multifamiliar excepto en Grado 1º y los no especificados.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                       | 1º grado                                             | 2º grado | 3º grado |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|----------|
| Edificabilidad neta en m2/m2                          | 1,00                                                 | 0,65     | 0,45     |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml          | --                                                   | --       | --       |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml             | --                                                   | --       | --       |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones | 6                                                    | 9        | 12       |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.               | 2                                                    | 2        | 2        |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.              | 7,50(2)                                              | 7,50     | 7,50     |
| Altura máxima de planta baja en ml.                   | 4,00                                                 | 4,00     | 4,00     |
| Altura mínima de pisos en ml.                         | 2,85                                                 | 2,85     | 2,85     |
| Ocupación máxima                                      | 70%                                                  | 50%      | 40%      |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m²        | 150                                                  | 250      | 500      |
| Vuelos y salientes en ml                              | -                                                    | -        | -        |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml          | 3                                                    | 3        | 3        |
| Retranqueo a linderos laterales                       | 3 (1)                                                | 3 (1)    | 3        |
| Retranqueo a fondo de la edificación                  | 3                                                    | 3        | 3        |
| Tipología de cubierta                                 | Inclinada con un máximo de pendiente del 35% o plana |          |          |
| Cámara de cubierta                                    | Sí                                                   | Sí       | Sí       |

(1) Los retranqueos laterales serán de 3 metros salvo en los linderos compartidos de las tipologías adosada y pareada.

(2) En Grado 1º, en caso de vivienda multifamiliar se podrá llegar hasta 8,50 metros de altura.

#### OTRAS CONDICIONES DE LA ZONA

##### CONDICIONES ESTÉTICAS

- Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto.
- En los cerramientos predominarán los colores naturales del ladrillo y los revocos lisos en tonos claros, ocre, rojizos o terrosos pardos y sienas. Se renunciará por tanto a la utilización de colores llamativos o acabados metalizados como pauta general.
- En carpinterías se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- En el caso de retranqueo de la edificación, el cerramiento a vía pública no podrá ser de malla metálica y presentará características similares a las de la edificación.

##### CONDICIONES PARTICULARES



- No se adosarán tiras interrumpidas, por calles o espacios verdes, de mas de ocho viviendas.
- La Ocupación bajo rasante viene regulada en el punto 15 del artículo 67.
- Será de obligado cumplimiento reservar las plazas de aparcamiento previstas en el artículo 70.
- Las parcelas unifamiliares organizadas en condominios con zonas comunitarias (juego de niños, deportes, piscina, etc...) podrán disponer de parcelas privativas inferiores a la mínima, siempre y cuando el total de viviendas y zonas comunes cumplan la superficie mínima de parcela exigible por vivienda.
- Se permite el adosamiento a linderos de edificaciones, con altura máxima de 3,50m. a cumbrera, de una sola planta y una superficie máxima de 25 m2. que no computa en la edificabilidad.
- En suelo urbano consolidado, donde no se distinguen los grados, las parcelas mínimas serán:
  - + En Suelo proveniente de Suelo Urbanizable: las correspondientes parcelaciones de sus Proyectos de Reparcelación, no permitiéndose nuevas parcelaciones que aumenten densidades de viviendas definidas en planeamientos anteriores.
  - + En Suelo proveniente de las antiguas Unidades de Actuación en Suelo Urbano: la parcela mínima es 250 m2. Por tanto se estará siempre en grado 2º.
- En grado 3º se podrán adosar las viviendas aisladas con acuerdo entre colindantes y proyecto conjunto o ejecución simultánea.

ORDENANZA  
nº 04

#### RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

##### OBJETIVOS

- La obtención de una tipología de vivienda colectiva en combinación con la vivienda unifamiliar
- Obtención de límites urbanos que definan los espacios públicos

##### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación en bloque con o sin bajos comerciales, con zona verde para uso propio.
- No se definen grados

##### OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA de edificación.
- Se admitirán obras de reforma, conservación y acondicionamiento, demolición y obras complementarias.

##### CONDICIONES DE USO

- Será de aplicación los usos contemplados para la ordenanza 03

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| Edificabilidad neta en m2/m2                               | 1,50  |
| Ocupación máxima                                           | 60%   |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml               | --    |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                  | --    |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones      | 10    |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                    | 3     |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                   | 10,50 |
| Altura máxima de planta baja en ml.                        | 4,00  |
| Altura mínima de pisos en ml.                              | 2,85  |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup> | 500   |
| Vuelos y salientes en ml                                   | 0     |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml               | 5     |
| Retranqueo lateral de la edificación en ml                 | 3     |
| Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml         | 5     |
| Cámara de cubierta                                         | si    |

##### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA



- En los casos de edificios aislados, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos.
- Los retranqueos laterales se pueden suprimir en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo o definición en la propia normativa parcial de aplicación.
- El artículo 70 de este POM fija la dotación de Aparcamientos.
- La ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 15 del artículo 67.
- A efectos de edificabilidad no computan:
- Las terrazas cuando su superficie sea igual o menor al 15 % de la superficie construida de la vivienda.
- Las plantas bajas porticadas abiertas.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

- Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto.
- En los cerramientos predominarán los colores naturales del ladrillo y los revocos lisos en tonos claros, ocre, rojizos o terrosos pardos y sienas. Se renunciará por tanto a la utilización de colores llamativos o acabados metalizados como pauta general.
- En carpinterías se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- En el caso de retranqueo de la edificación, el cerramiento a vía pública no podrá ser de malla metálica y presentará características similares a las de la edificación.

ORDENANZA  
nº 5

#### RESIDENCIAL - GOLF

##### OBJETIVOS

- Desarrollar y completar el suelo urbano de uso residencial unifamiliar.
- Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales completando la trama urbana.
- Ofrecer una opción residencial de vivienda jardín.
- Aumentar la independencia de la vivienda.
- Mejora de la calidad residencial.

##### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar aislada como tipología exclusiva.

El número máximo de viviendas para toda la zona urbana es de 125 viviendas

##### OBRAS ADMISIBLES

- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
- Obras de Demolición
- Obras Complementarias

##### CONDICIONES DE USO

Uso principal:

- Uso Residencial Privado. Vivienda Unifamiliar aislada.

Usos compatibles:

- Usos relacionados con el transporte, en su categoría 1ª.
- Industria en su categoría 1ª. Artesanales y de explotación familiar.
- Residencial Público.
- Terciario, en su categoría 1ª.

Usos prohibidos:

- Los no contemplados

##### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Edificabilidad neta en m2/m2                                  | 200+0,165* |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml                  | --         |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                     | --         |
| Dimensión mínima de fachada/lindero para nuevas parcelaciones | 25/25.     |



|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                    | 2     |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                   | 7,00  |
| Altura máxima de planta baja en ml.                        | -     |
| Altura mínima de pisos en ml.                              | -     |
| Ocupación máxima                                           | 40%   |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup> | 1.000 |
| Vuelos y salientes en ml                                   | -     |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml               | 5     |
| Retranqueo a linderos laterales                            | 5     |
| Retranqueo a fondo de la edificación                       | 5     |

\* S = Superficie neta de la parcela en metros cuadrados.

#### CONDICIONES PARTICULARES

En las parcelaciones ya aprobadas no se admiten nuevas segregaciones.

Para otras tipologías de vivienda agrupada (pareada o adosada) se deberá presentar a aprobación municipal, previo al proyecto de ejecución, estudio de detalle sobre las parcelas afectadas, de manera que se garanticen los estándares de parcela mínima, densidad, edificabilidad y ocupación de ésta Ordenanza, con la limitación de parcela de 1.000m<sup>2</sup> por vivienda.

La altura máxima será de dos plantas y 7,00 metros respecto al terreno natural. Siempre que se esté en el punto más desfavorable de la parcela se admite una diferencia de planta y media justificada por la pendiente del terreno, no pudiendo sobrepasar una altura de 10,50 metros.

Los locales situados bajo rasante con huecos al exterior, podrán tener usos vivideros.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Los cerramientos de parcelas:

- A vías públicas:

Su altura no superará en ningún punto los 2,50 metros de altura, debiendo escalonarse si es preciso en los terrenos en pendiente.

Deberán ser de fábrica vista (ladrillo visto, piedra, enfoscado y pintado, etc.) y elementos de rejería o madera, prohibiéndose específicamente la malla metálica galvanizada o similar.

- A linderos particulares:

Sin condicionantes específicos salvo la altura máxima en cualquier punto de 2,50m. Podrán ser de postes y malla metálica en cuyo caso deberán disponerse plantaciones vegetales tapizantes (enredaderas, coníferas, aligustres, etc.)

- Al campo de golf:

Los cerramientos de parcelas que viertan al campo de golf deberán disponer desde el primer momento de unas condiciones estéticas adecuadas de manera que el recorrido de los hoyos no quede visualmente afectado de forma negativa por cerramientos antiestéticos.

Los cerramientos permitidos deberán ser obligatoriamente de especies vegetales (setos de coníferas, enredaderas, etc.) al menos en su aspecto exterior fundamental. Como soporte podrán disponer de muros, rejas o tubos y malla metálica galvanizada, siendo en este último caso necesaria la colocación de cañizo o elemento similar para ocultar la malla hasta el crecimiento del arbolado o seto.

En todos los proyectos de edificación se exigirá la definición gráfica de los distintos cerramientos de parcela para la concesión de la oportuna licencia municipal.

ORDENANZA  
nº 6

RESIDENCIAL TERCIARIO GOLF

OBJETIVOS



Se pretende la puesta en servicio de unas parcelas aptas para la promoción de edificios destinados a apartamentos y viviendas multifamiliares o unifamiliares en disposición agrupada, constituyendo entidades en régimen de comunidad de propietarios en división horizontal.

#### DENSIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas o apartamentos que se pueden construir en esta zona es de 250.

Su distribución entre las cinco áreas de Residencial-Terciario es la siguiente:

- RT-1-----21.220 m2-----50viviendas
- RT-2-----18.059 m2-----28viviendas
- RT-3-----44.193 m2-----126viviendas
- RT-4----- 7.693 m2-----10viviendas
- RT-5----- 10.544 m2----- 36 viviendas

TOTAL 101.709 m2-----250 viviendas

Todas las parcelaciones o segregaciones que pudieran hacerse sobre estas zonas deberán contener una memoria justificativa del cumplimiento de esta condición de densidad máxima.

#### OBRAS ADMISIBLES

- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
- Obras de Demolición
- Obras Complementarias

#### CONDICIONES DE USO

Uso principal:

- Residencial Público.
- Residencial Privado Unifamiliar y Multifamiliar.
- Comercial y de Almacén en su categoría 1ª.

Usos compatibles:

- Uso Dotacional Social, Espectáculos y Salas de reunión, vinculados al uso hotelero o residencial en plantas bajas en este último caso.
- Uso Dotacional Deportivo.

Usos prohibidos:

- Los no contemplados

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                               | RT-1  | RT-2 | RT-3  | RT-4 | RT-5 |
|---------------------------------------------------------------|-------|------|-------|------|------|
| Edificabilidad máxima por parcela neta en m2                  | 6.360 | 4200 | 16620 | 1720 | 3600 |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml                  | --    |      |       |      |      |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                     | --    |      |       |      |      |
| Dimensión mínima de fachada/lindero para nuevas parcelaciones | 25    |      |       |      |      |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.en Multifamiliar       | 4     |      |       |      |      |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml en Multifamiliar.     | 14,00 |      |       |      |      |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.en Vivienda Agrupada   | 2     |      |       |      |      |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml en Vivienda Agrupada. | 7,50  |      |       |      |      |
| Altura máxima de planta baja en ml.                           | -     |      |       |      |      |
| Altura mínima de pisos en ml.                                 | -     |      |       |      |      |
| Ocupación máxima                                              | 60%   |      |       |      |      |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup>    | 1.000 |      |       |      |      |
| Vuelos y salientes en ml                                      | -     |      |       |      |      |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml                  | 5     |      |       |      |      |
| Retranqueo a linderos laterales                               | 5     |      |       |      |      |
| Retranqueo a fondo de la edificación                          | 5     |      |       |      |      |



## CONDICIONES PARTICULARES

Por encima de la altura reguladora solo se permitirán:

La cubierta definitiva del edificio con pendiente inferior al 35%, de manera que en ningún punto se supere la altura de 3,50 metros por encima de la altura reguladora.

- Los espacios así obtenidos bajo la cubierta del edificio tendrán uso similar y necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser independientes salvo en el caso de trasteros destinados al uso del edificio.
- Los remates decorativos de fachada o de protección de azoteas.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Los cerramientos de parcelas:

- A vías públicas:

Su altura no superará en ningún punto los 2,50 metros de altura, debiendo escalonarse si es preciso en los terrenos en pendiente.

Deberán ser de fábrica vista (ladrillo visto, piedra, enfoscado y pintado, etc.) y elementos de rejería o madera, prohibiéndose específicamente la malla metálica galvanizada o similar.

- A linderos particulares:

Sin condicionantes específicos salvo la altura máxima en cualquier punto de 2,50m. Podrán ser de postes y malla metálica en cuyo caso deberán disponerse plantaciones vegetales tapizantes (enredaderas, coníferas, aligustres, etc.)

- Al campo de golf:

Los cerramientos de parcelas que viertan al campo de golf deberán disponer desde el primer momento de unas condiciones estéticas adecuadas de manera que el recorrido de los hoyos no quede visualmente afectado de forma negativa por cerramientos antiestéticos.

Los cerramientos permitidos deberán ser obligatoriamente de especies vegetales (setos de coníferas, enredaderas, etc.) al menos en su aspecto exterior fundamental. Como soporte podrán disponer de muros, rejas o tubos y malla metálica galvanizada, siendo en este último caso necesaria la colocación de cañizo o elemento similar para ocultar la malla hasta el crecimiento del arbolado o seto.

En todos los proyectos de edificación se exigirá la definición gráfica de los distintos cerramientos de parcela para la concesión de la oportuna licencia municipal.

ORDENANZA  
nº 7

## TERCIARIO - GOLF

## OBJETIVOS

- La zonificación trata de disponer de suelo apto para la construcción de hoteles, centros deportivos, casa club e instalaciones complementarias.

## OBRAS ADMISIBLES

- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
- Obras de Demolición
- Obras Complementarias

## CONDICIONES DE USO

Uso principal:

- Alojamientos hoteleros con tolerancia de Residencial Multifamiliar.

Uso compatible

- Comercial y de Almacén, exclusivamente vinculado al alojamiento hotelero.
- Espectáculos y salas de reunión, exclusivamente vinculado al alojamiento hotelero
- Dotacional deportivo.
- Otros relacionados con el alojamiento hotelero.
- Usos auxiliares de la vivienda.

## CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                            | TP-1  | TP-2   |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Edificabilidad máxima total en m2                          | 1.100 | 20.500 |
| Edificabilidad máxima en m2 para Alojamiento hotelero      | 1.100 | 8.000  |
| Edificabilidad máxima en m2 para Residencial Multifamiliar | --    | 12.500 |



|                                                            |       |     |
|------------------------------------------------------------|-------|-----|
| Número máximo de viviendas                                 | --    | 112 |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml               | --    |     |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                  | --    |     |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones      | 25    |     |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                    | 4     |     |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                   | 14,00 |     |
| Altura máxima de planta baja en ml.                        | -     |     |
| Altura mínima de pisos en ml.                              | -     |     |
| Ocupación máxima                                           | 60%   |     |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup> | 1000  |     |
| Vuelos y salientes en ml                                   | -     |     |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml               | 5     |     |
| Retranqueo a linderos laterales                            | 5     |     |
| Retranqueo a fondo de la edificación                       | 5     |     |

#### CONDICIONES PARTICULARES

Del número máximo total de viviendas se admitirá un máximo del 20% en tipología de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, con dos plantas como máximo, con altura máxima a alero de 7,50m. y con parcela mínima para nuevas reparcelaciones de 700m<sup>2</sup>.

Por encima de la altura reguladora solo se permitirán:

- La cubierta definitiva del edificio con pendiente inferior al 35%, de manera que en ningún punto se supere la altura de 3,50 metros por encima de la altura reguladora.
- Los espacios así obtenidos bajo la cubierta del edificio tendrán uso similar y necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser independientes salvo en el caso de trasteros destinados al uso del edificio.
- Los remates decorativos de fachada o de protección de azoteas.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Los cerramientos de parcelas:

-A vías públicas:

Su altura no superará en ningún punto los 2,50 metros de altura, debiendo escalonarse si es preciso en los terrenos en pendiente.

Deberán ser de fábrica vista(ladrillo visto, piedra, enfoscado y pintado, etc.) y elementos de rejería o madera, prohibiéndose específicamente la malla metálica galvanizada o similar.

- A linderos particulares:

Sin condicionantes específicos salvo la altura máxima en cualquier punto de 2,50m. Podrán ser de postes y malla metálica en cuyo caso deberán disponerse plantaciones vegetales tapizantes (enredaderas, coníferas, aligustres, etc.)

- Al campo de golf:

Los cerramientos de parcelas que viertan al campo de golf deberán disponer desde el primer momento de unas condiciones estéticas adecuadas de manera que el recorrido de los hoyos no quede visualmente afectado de forma negativa por cerramientos antiestéticos.

Los cerramientos permitidos deberán ser obligatoriamente de especies vegetales (setos de coníferas, enredaderas, etc.) al menos en su aspecto exterior fundamental. Como soporte podrán disponer de muros, rejas o tubos y malla metálica galvanizada, siendo en este último caso necesaria la colocación de cañizo o elemento similar para ocultar la malla hasta el crecimiento del arbolado o seto.

En todos los proyectos de edificación se exigirá la definición gráfica de los distintos cerramientos de parcela para la concesión de la oportuna licencia municipal.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO

Se establecerán en el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los promotores.



(Redacción según Modificación Puntual nº 2 BIS DEL POM, BOP 80 DE 28-04-2025).

ORDENANZA  
nº 8

#### TERCIARIO-COMERCIAL

##### 1.- Objetivos:

- a. Organizar y regularizar las edificaciones de uso terciario y comercial siempre que se ubiquen en edificios exclusivamente dedicados a estos usos.
- b. Normalizar los resultados arquitectónicos de los usos públicos y privados de servicios administrativos profesionales.
- c. Proporcionar un uso necesario en función de la demanda actual y futura para mejorar el nivel y la calidad de vida de la población.

##### 2.- Definición, grados y tipologías: edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación. Se distinguen los siguientes grados:

- a. Grado 1º: edificación en parcela superior a 8.000 m<sup>2</sup>.
- b. Grado 2º: edificación en parcela igual o inferior a 8.000 m<sup>2</sup>.

##### 3.- Obras admisibles:

- a. Obras de nueva planta.
- b. Obras de reforma, conservación y acondicionamiento.
- c. Obras de demolición.
- d. Obras complementarias.

##### 4.- Condiciones de uso:

- a. Uso principal:
  1. Terciario en su categoría 2ª y 3ª.
  2. Comercial y de Almacén en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  3. Residencial categoría 2ª: uso residencial público.
  4. Relacionados con el transporte en todas sus categorías.
  5. Industrial en su categoría 1ª, 2ª y 4ª, con las condiciones particulares que se señalan en el apartado 6 de esta Ordenanza.
- b. Usos compatibles:
  1. Dotacional.
  2. Uso de vivienda exclusivamente para uso de guarda o vigilancia.
- c. Usos prohibidos:
  1. Uso residencial privado salvo lo indicado en el apartado anterior y sin perjuicio de las condiciones particulares que se señalan en el apartado 6 de esta Ordenanza.
  2. Los no contemplados.

##### 5.- Condiciones de edificabilidad y forma:



|                                                             | Grado 1 | Grado 2 |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Edificabilidad neta en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>       | 1,00    | 1,00    |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml                | --      | --      |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                   | --      | --      |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones en ml | 25      | 16      |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                     | 3       | 2       |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                    | 12,00   | 8,00    |
| Altura máxima de planta baja en ml.                         | -       | -       |
| Altura mínima de pisos en ml.                               | -       | -       |
| Ocupación máxima                                            | 40%     | 50%     |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup>  | 8.000   | 500     |
| Vuelos y salientes en ml                                    | -       | -       |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml                | 5       | 5       |
| Retranqueo a linderos laterales en ml                       | 5       | 3       |
| Retranqueo a fondo de la edificación en ml                  | 5       | 3       |

#### 6.- Condiciones particulares:

- a. El artículo 70 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos
- b. En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos característicos.
- c. En el uso industrial en su categoría 2ª, industria no inocua compatible con la vivienda, se permiten los talleres de reparación, no siendo de aplicación las limitaciones de potencia y sonido establecidas para la misma, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza municipal reguladora para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.
- d. En el uso residencial privado aplicable a la zona de ordenación urbanística UD-5, grado 2º, exclusivamente se permitirá la vivienda unifamiliar para custodiar la instalación, con la limitación de densidad de 1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.
- e. En la zona de ordenación urbanística UD-5 grado 2º, y con relación a la aplicación del retranqueo a linderos laterales, se permitirá el adosamiento de construcciones con acuerdo entre colindantes y/o proyecto conjunto o ejecución simultánea.

7.- Condiciones estéticas: No se permiten cerramientos de ladrillo tosco no enfoscados y pintados o bloques de hormigón que no fueran para dejar a cara vista. En cubiertas no se permiten materiales de fibrocemento o chapa galvanizada en sus colores naturales.



ORDENANZA  
nº 9

#### USOS DOTACIONALES

##### OBJETIVOS

- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura
- Mantenimiento y mejora de los equipamientos actuales
- Producir efectos de animación en la trama urbana
- - Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos

##### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

Edificios para Equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc.

Dado los muchos tipos de Equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas

No se señalan grados

##### OBRAS ADMISIBLES

- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
- Obras de Demolición
- Obras Complementarias

##### CONDICIONES DE USO

Uso principal:

- Uso Dotacional

Usos Compatibles:

- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional
- Residencial público, para residencia anexa a las dotaciones
- Los que coadyuven a los fines dotacionales previstos
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª

Usos prohibidos:

- Uso Comercial en todas sus categorías
- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 3ª
- Uso Residencial Privado
- Uso Industrial en todas sus categorías

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

|                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Edificabilidad neta en m2/m2                          | 1,50                              |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml          | -                                 |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml             | -                                 |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones | -                                 |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.               | 3, si el edificio así lo requiere |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.              | 12,00                             |
| Altura máxima de planta baja en ml.                   | -                                 |
| Altura mínima de pisos en ml.                         | -                                 |

#### OTRAS CONDICIONES DE LA ZONA

##### CONDICIONES PARTICULARES

- El artículo 70 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos
- En estas zonas , serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso, de que no existiesen, en las que resulte de las manzanas colindantes.
- En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos principales.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicio de infraestructuras y de transporte deberán adecuarse lo máximo posible al entorno urbano en que se encuentren.



(Redacción según Modificación Puntual nº 2 BIS DEL POM, BOP 80 DE 28-04-2025 y corrección de errores BOP 146 de 03-08-2026).

ORDENANZA  
nº 10

#### USOS INDUSTRIALES

##### 1.- Objetivos:

- a. Diversificar la oferta, sobre el suelo Industrial urbanizado.
- b. Regular la relación entre las edificaciones de la zona.
- c. Mejorar la imagen industrial como símbolo.

2.- Definición, grados y tipologías: La edificación será aislada, es decir, exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de los planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

##### 3.- Obras admisibles:

- a. Obras de nueva planta.
- b. Obras de reforma, conservación y acondicionamiento.
- c. Obras de demolición.
- d. Obras complementarias.
- e. Obras provisionales.

##### 4.- Condiciones de usos:

- a. Uso principal: industrial en todas sus categorías.
- b. Usos Compatibles:
  1. Vivienda: solo se permite para guardia y vigilancia de las industrias, en cuantía de una por industria sin exceder de 150 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.
  2. Alojamientos hoteleros.
  3. Comercial y almacenes exclusivamente en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  4. Oficinas en categoría 2ª y 3ª.
  5. Usos relacionados con el transporte en todas sus categorías.
  6. Dotacional, en las siguientes tipologías:
    - a. Social. Sanitario- asistencial. Incluye el uso de servicios funerarios y tanatorios, con las condiciones higiénicas que señale la Legislación vigente al respecto. Espectáculos y salas de reunión y Religioso.
    - b. Deportivo.
    - c. Docente.
- c. Usos prohibidos:
  1. Residencial comunitario.
  2. Residencial privado y los no especificados.
  3. No se permitirá la instalación de las siguientes actividades:
    - a. Fábricas de cemento.
    - b. Vaquerías y lecherías.



- c. Fabricación y almacenamiento de explosivos.
- d. Industrias de extracción y tratamiento de grasas animales.
- e. Industrias de destilación, maceración y torrefacción de huesos, huevos y despojos.
- f. Industrias que produzcan humos y polvos corrosivos o venenosos.
- g. Aprovechamiento de residuos de pescado.
- h. Depósito y secado de cueros y pieles.
- i. Almacén, depósito, tratamiento o industrialización de residuos y desperdicios de mataderos y en general de todos los desperdicios animales o vegetales que puedan sufrir procesos espontáneos de putrefacción o fermentación.
- j. Tratamiento de basuras.

#### 5.- Condiciones de edificabilidad y forma:

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Edificabilidad neta en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>       | 1,00  |
| Fondo edificable máximo en planta baja en ml                | --    |
| Fondo edificable en planta de pisos en ml                   | --    |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones en ml | 25    |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja.                     | 3     |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml.                    | 15,00 |
| Altura máxima de planta baja en ml.                         | -     |
| Altura mínima de pisos en ml.                               | -     |
| Ocupación máxima                                            | 70%   |
| Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m <sup>2</sup>  | 2.500 |
| Vuelos y salientes en ml                                    | -     |
| Retranqueo a fachada de la edificación en ml                | 10    |
| Retranqueo a linderos laterales en ml                       | 5     |
| Retranqueo a fondo de la edificación en ml                  | 5     |
| Tipología de cubierta                                       | -     |
| Cámara de cubierta                                          | -     |

#### 6.- Condiciones particulares:

- a. En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos principales.
- b. El artículo 70 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.
- c. Excepcionalmente, siempre que esté debidamente justificado, en función del uso industrial que se pretenda (silos de almacenamiento o similares), el Ayuntamiento podrá permitir mayor altura de edificación.
- d. Se permitirá ubicar en las zonas de retranqueo de la edificación instalaciones al servicio de las redes de suministro (centros de transformación, inversores, casetas destinadas a alojar valvulería, o similares), aparatos y maquinarias relacionada con instalaciones de climatización, casetas de control, depósitos y análogos.

#### 7.- Condiciones estéticas:

- a. Se prohibirá que las fachadas sean de ladrillo tosco o bloques de hormigón sin tratamientos decorativos.



- b. Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.
- c. Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.
- d. Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.
- e. Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables de altura máxima de 2 metros.
- f. El tipo de cerca será metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 metro entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- g. Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2 metros siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

ORDENANZA  
nº 11

#### ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, PÚBLICOS Y PRIVADOS

##### OBJETIVOS

- Colaborar a la conservación y atención de estas zonas
- Establecer las condiciones de actuación en estas zonas
- Completar las normativas específicas que sobre estas áreas existen
- Conservación y renovación del arbolado

##### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

Se trata de espacios de expansión y disfrute de la Población, de Comunidades de propietarios, o de Propietarios privados.

Se establecen dos grados según estas finalidades:

Grado 1º.- Zonas Verdes públicas

Grado 2º.- Zonas Verdes privadas

##### OBRAS ADMISIBLES

En general solo se permiten aquellas necesarias para la conservación o disfrute de las zonas verdes. En algún caso, se admite la Edificación de Uso público, siempre que dicho uso sea complementario del de esparcimiento propio de la zona. En estos casos, la parcela asignada a las edificaciones, no podrá superar el 10% de la zona verde en la que se encuentre y dentro de ella, solo será edificable el 20%, en una planta como máximo.

##### CONDICIONES DE USO

Usos Principales:

- Recreo, Esparcimiento y Servicios de ocio y distracción

Usos Compatibles:

- Atracciones al aire libre, Parques temáticos de tipo cultural, Espectáculos
- Relacionado con el Transporte en su categoría 2ª
- Puestos de bebidas, fijos de temporada, con una superficie máxima de 25 m2.
- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza municipales, invernaderos, con una superficie máxima de 100m2.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad máxima

0,05



|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Máximo nº de plantas, incluida la baja. | 1    |
| Altura máxima.                          | 3,00 |

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Para el Grado 2º, se establece la obligación de plantación, conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Podrán ser objeto de cerramiento los espacios libres privados siempre que no resulten afectadas la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.

Las condiciones de Edificabilidad, Volumen y Forma, de los Edificios complementarios de Uso Público, serán las necesarias para dicho servicio.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

El cerramiento de los espacios libres se tratará necesariamente con setos vegetales.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Se cuidará el ambiente urbano mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso

ORDENANZA  
nº 12

## RED VIARIA

## DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

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

## CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los planos de ordenación.

• En todas las zonas de alineación directa, las alineaciones oficiales definidas en este Plan de Ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

• Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

## CONDICIONES DE USO

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco urbano, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

En estas zonas no se permiten las edificaciones, excepto concesiones municipales de kioscos, casetas de bebidas etc.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso



ARTÍCULO 78. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE REPARCELACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO. (Redacción según Modificación Puntual nº 1 (parte suspendida) del POM, acuerdo Comisión Provincial de Urbanismo de 31/01/2008, DOCM 45 de 28/02/2008).

Para la realización de operaciones de reforma interior, reordenación viaria y accesos en el casco urbano, así como cuando se atribuye un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, se delimitan Unidades de Reparcelación, ámbitos donde se prevé una ordenación diferente de la existente.

Las cesiones en Unidades de Reparcelación se generan en función del incremento de aprovechamiento que aporta el presente POM.

La ordenación pormenorizada de cada Unidad de Reparcelación se especifica en los planos de ordenación y serán de aplicación las condiciones siguientes:

| UNIDAD REPARCEL. | SUPERFICIE | USO CARACT.          | ORDENANZA | INCREMENT APROVECH. | CESIÓN       |            |                        |
|------------------|------------|----------------------|-----------|---------------------|--------------|------------|------------------------|
|                  |            |                      |           |                     | Zonas Verdes | Dotacional | 10%Aprovech. Municipal |
| UR-10            | 3.300 m2   | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |
| UR-11            | 1.313 m2   | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |
| UR-12            | 2.647m2    | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |
| UR-13            | 2.043 m2   | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |
| UR-14            | 3.438 m2   | Residencial de Casco | O.01      | 987 u.a.            | 178 m2       | 197 m2     | 99 u.a.                |
| UR-15            | 2.064 m2   | Residencial de Casco | O.01      | 1.063 u.a.          | –            | 404 m2     | 106 u.a.               |
| UR-16            | 2.181 m2   | Residencial de Casco | O.01      | 2.074 u.a.          | –            | 788 m2     | 207 u.a.               |
| UR-17            | 1.336 m2   | Residencial de Casco | O.01      | 1.121 u.a.          | –            | 426 m2     | 112 u.a.               |
| UR-18            | 1.609 m2   | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |
| UR-19            | 2.785 m2   | Residencial de Casco | O.01      | 768 u.a.            | –            | 812 m2(*)  | 77 u.a.                |
| UR-20            | 786 m2     | Residencial de Casco | O.01      | –                   | –            | –          | –                      |

(\*) Esta cesión destinada a aparcamiento sustituye a las señaladas en el art.31 de la L.O.T.A.U.

En suelo Urbano no consolidado se delimitan Unidades de Actuación. Su desarrollo se efectuará mediante actuaciones Urbanizadoras en régimen de gestión indirecta y será de aplicación para cada una de ellas las condiciones (uso característico, ordenanza, reservas y cesiones) que se especifican en el cuadro siguiente:

| UNIDAD ACTUACIÓN | SUPERFICIE | USO CARACT. | ORDENANZA     | APROVECH. | CESIÓN       |            |                     |
|------------------|------------|-------------|---------------|-----------|--------------|------------|---------------------|
|                  |            |             |               |           | Zonas Verdes | Dotacional | 10%Aprov. Municipal |
| UA-21            | 24.769 m2  | Terciario   | O.08 Grado 2º | (**)      | 2.477 m2     | 1.238 m2   |                     |
| UA-22            | 5.478 m2   | Terciario   | O.08 Grado 2º | (**)      | 548 m2       | 274 m2     |                     |



(\*\*) El aprovechamiento de estas Unidades será el resultado de aplicar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

## TITULO II. CAPITULO II.

### NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

#### ARTÍCULO 79. DEFINICIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

Aquellos terrenos que en este Plan se califican y delimitan con tal carácter, con destino a ser ordenados y urbanizados para su incorporación al desarrollo y estructura del Municipio tanto de usos residenciales como industriales y de terciarios y servicios.

La definición y régimen de estos tipos de Suelo, se encuentra en el artículo 13 de estas Normas.

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactaran los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora. Este planeamiento podrá realizarse por iniciativa de particulares –sean o no propietarios del suelo a desarrollar -, o del Ayuntamiento.

Será posible subdividir los sectores en unidades para su Ejecución, lo que se decretará por el Pleno Municipal y estará justificado en base a las siguientes premisas:

- a. Solución definitiva a las grandes infraestructuras de agua, saneamiento y suministro eléctrico.
- b. Justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos en la delimitación de las Normas y en las que resulten de la subdivisión.
- c. Verdadera agilización de la financiación y acortamiento de plazos de Urbanización.

#### ARTÍCULO 80. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y REGIMEN DE GESTIÓN Y TOLERANCIAS.

El desarrollo de los sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, estableciéndose un plazo máximo de cinco años para la presentación de los mismos. El incumplimiento de este plazo facultará la Ayuntamiento para proceder a su gestión directa o a modificar el planeamiento desclasificando a los sectores que incumplan.

En los suelos urbanizables residenciales existentes junto al casco urbano, y que constituyen el área de reparto 1, de acuerdo con la LOTAU, se establece su ordenación pormenorizada, mientras que en los que lindan con áreas denominadas de desarrollo, deberán contar con un Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada, estos últimos, no podrán modificar la ubicación de los sistemas generales previstos, salvo justificación razonada en aras de la utilidad pública, y de la tendencia de trazado del viario principal indicado gráficamente en el plano correspondiente.



Será requisito imprescindible la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación, características básicas de las redes, su capacidad y dimensionamiento, etc... En caso de ser necesario o de que el planeamiento así lo exija, también deberán preverse las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualquier otra carga suplementaria que se imponga a los terrenos. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de esta por el valor actual de aquellas.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias del presente Documento de Normas Urbanísticas y las Fichas específicas de cada uno de los sectores.

Como Directrices medioambientales a seguir por los Planes y Proyectos que desarrollen el Planeamiento se tomarán las siguientes medidas preventivas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Las áreas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona no deben constituir meras áreas residuales sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable.
- En los diseños de las zonas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas, césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto mas natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.
- Utilización de materiales y estilos lo mas acordes posibles con el entorno natural y la arquitectura tradicional de la zona.
- En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar filas de alcorques para la implantación de arbolado, en los aparcamientos, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

Serán de aplicación las Normas indicadas en el artículo 18 del Capítulo III Título I de estas Normas y los datos que se reflejan en las fichas específicas de cada uno de



los sectores del Suelo Urbanizable independientemente del uso del mismo.

Las ordenanzas se adaptarán, en lo posible a las ya determinadas en este Plan para las diferentes tipologías de suelo urbano.

En tipología de vivienda multifamiliar para la contabilización del número máximo de viviendas en un edificio se establece un coeficiente de equivalencia entre vivienda y apartamento en relación de 1 vivienda = 1,40 apartamentos, de superficie menor de 70 m<sup>2</sup>., con uno o dos dormitorios.

#### ARTÍCULO 81. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION.

Se exigirá un Proyecto de Urbanización que incluya las obras correspondientes a: Pavimentación de calles, distribución de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como las Plantaciones anejas a la Urbanización. También deberán realizarse las obras de infraestructuras necesarias para la posterior instalación de las redes de distribución de gas (si existiese), telefonía y televisión por cable.

Se tendrá en cuenta las disposiciones que sobre Proyectos de Urbanización figuran en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como en las instrucciones concretas que para estos Proyectos se incluyen en el artículo 21, Capítulo III, Título 1º de estas Normas.

#### ARTÍCULO 82. CONDICIONES PORMENORIZADAS Y PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS.

En el suelo Urbanizable se delimitan seis áreas de reparto, atendiendo a los distintos usos globales y a las tipologías edificatorias, que son las siguientes:

##### - Area de Reparto 1

Uso Global - Residencial

Aprovechamiento tipo -  $119.389/265.308 = 0,45 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo    | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Nº Viv. total | Aprovech. municipal | Nº Viv. municipal |
|-------|------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------|
| SR-1  | 110.829 m <sup>2</sup> | 52.177 u.a.    | 56.330 u.a.    | -4.153 u.a.     | 348 viv.      | 5.633 u.a.          | 63 viv.           |
| SGV-1 | 14.349 m <sup>2</sup>  |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-2  | 58.115 m <sup>2</sup>  | 27.634 u.a.    | 26.152 u.a.    | +1.482 u.a.     | 184viv.       | 2.615 u.a.          | 29 viv.           |
| SR-3  | 82.015 m <sup>2</sup>  | 39.578 u.a.    | 36.907 u.a.    | +2.671 u.a.     | 264 viv.      | 3.691 u.a.          | 41 viv.           |
| TOTAL | 265.308 m <sup>2</sup> | 119.389 u.a.   | 119.389 u.a.   | 0 u.a.          | 796 viv.      | 11.939 u.a.         | 133 viv.          |

##### - Area de Reparto 2

Uso Global - Residencial

Aprovechamiento tipo -  $601.251/1.503.128 = 0,40 \text{ u.a./m}^2$



|        | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Nº Viv. total | Aprovech. municipal | Nº Viv. municipal |
|--------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------|
| SR-4   | 75.262 m²           | 33.203 a.      | 34.104 u.a.    | -901 u.a.       | 213 viv.      | 3.411 u.a.          | 34 viv.           |
| SGI-1  | 10.000 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-5   | 217.548 m²          | 95.975 u.a.    | 94.371 u.a.    | +1.604 u.a.     | 590 viv.      | 9.437 u.a.          | 94 viv.           |
| SGI-2  | 9.304 m²            |                |                |                 |               |                     |                   |
| SGI-3  | 9.076 m²            |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-6   | 73.055 m²           | 32.230 u.a.    | 32.022 u.a.    | +208 u.a.       | 200 viv.      | 3.202 u.a.          | 32 viv.           |
| SGV-4a | 7.000 m²            |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-7   | 111.570 m²          | 49.221 u.a.    | 49.028 u.a.    | +193 u.a.       | 306 viv.      | 4.903 u.a.          | 49 viv.           |
| SGV-4b | 11.000 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-8   | 426.641 m²          | 188.220 u.a.   | 188.751 u.a.   | -531 u.a.       | 1.180 viv.    | 18.875 u.a.         | 189 viv.          |
| SGV-4c | 4.891 m²            |                |                |                 |               |                     |                   |
| SGV-2  | 40.345 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-9   | 325.582 m²          | 143.636 u.a.   | 144.693 u.a.   | -1.057 u.a.     | 904 viv.      | 14.469 u.a.         | 145 viv.          |
| SGD-1  | 21.365 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| SGV-3  | 14.784 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| SR-10  | 133.205 m²          | 58.766 u.a.    | 58.282 u.a.    | +484 u.a.       | 364 viv.      | 5.828 u.a.          | 58 viv.           |
| SGV-4d | 12.500 m²           |                |                |                 |               |                     |                   |
| TOTAL  | 1.503.128 m²        | 601.251 u.a.   | 601.251 u.a.   | 0 u.a.          | 3.757 viv.    | 60.125 u.a.         | 601 viv.          |

### - Area de Reparto 3

#### Uso Global - Residencial

Aprovechamiento tipo -  $22.513/112.565 = 0,20 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Nº Viv. total | Aprovech. municipal | Nº Viv. municipal |
|-------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------|
| SR-11 | 110.565 m²          | 22.513 u.a.    | 22.513 u.a.    | 0 u.a.          | 75 viv.       | 2.251 u.a.          | 8 viv.            |
| SGI-4 | 2.000 m²            |                |                |                 |               |                     |                   |
| TOTAL | 112.565 m²          | 22.513 u.a.    | 22.513 u.a.    | 0 u.a.          | 75 viv.       | 2.251 u.a.          | 8 viv.            |

#### • Area de Reparto 4

#### Uso Global - Industrial

Aprovechamiento tipo -  $886.780/1.266.828 = 0,70 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Aprovech. municipal |
|-------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| SI-20 | 1.266.828 m²        | 886.780 u.a.   | 886.780 u.a.   | 0 u.a.          | 88.678 u.a.         |
| TOTAL | 1.266.828 m²        | 886.780 u.a.   | 886.780 u.a.   | 0 u.a.          | 88.678 u.a.         |

#### • Area de Reparto 5

#### Uso Global - Terciario

Aprovechamiento tipo -  $343.710/624.928 = 0,55 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Aprovech. municipal |
|-------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| ST-30 | 541.330 m²          | 343.710 u.a.   | 343.710 u.a.   | 0 u.a.          | 34.371 u.a.         |



|       |            |              |              |        |             |
|-------|------------|--------------|--------------|--------|-------------|
| SGV-5 | 24.582 m²  |              |              |        |             |
| SGV-6 | 59.016 m²  |              |              |        |             |
| TOTAL | 624.928 m² | 343.710 u.a. | 343.710 u.a. | 0 u.a. | 34.371 u.a. |

#### - Area de Reparto 6

Uso Global - Terciario

Aprovechamiento tipo -  $324.329/589.690 = 0,55 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Aprovech. municipal |
|-------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| ST-31 | 569.690 m²          | 324.329 u.a.   | 324.329 u.a.   | 0 u.a.          | 32.433 u.a.         |
| SGI-5 | 20.000 m²           |                |                |                 |                     |
| TOTAL | 589.690 m²          | 324.329 u.a.   | 324.329 u.a.   | 0 u.a.          | 32.433 u.a.         |

#### - Area de Reparto 7

Uso Global - Industrial

Aprovechamiento tipo -  $283.212/404.588 = 0,70 \text{ u.a./m}^2$

|       | Superficie de suelo | Aprovech. real | Aprovech. tipo | Exceso/ Defecto | Aprovech. municipal |
|-------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| SI-21 | 404.588 m²          | 283.212 u.a.   | 283.212 u.a.   | 0 u.a.          | 28.321 u.a.         |
| TOTAL | 404.588 m²          | 283.212 u.a.   | 283.212 u.a.   | 0 u.a.          | 28.321 u.a.         |

#### Programación del desarrollo de los sectores -

La secuencia lógica de desarrollo de los sectores se establece en función de su proximidad al suelo urbano, y en consecuencia de sus posibilidades de desarrollo independiente de otros sectores y en la necesidad previa de desarrollo de otros sectores al objeto de garantizar tanto su conexión viaria como la conexión del resto de las infraestructuras.

Con estos criterios, y dado que todos los sectores lindan con suelo urbano, a excepción del SR-9 y SR-10, y pueden desarrollarse independientemente de otros, tanto en lo que se refiere a acceso rodado como a redes de infraestructuras, se desarrollarán independientemente, no estableciéndose ningún orden predeterminado para estos sectores.

El desarrollo del SR-10, vendrá condicionado por el desarrollo previo o simultáneo del SR-6, SR-7 o SR-8. El desarrollo del SR-9 viene condicionado por el SR-5 o el SR-8.

No obstante, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas



actuaciones, ambos Sectores podrán ser desarrollados con las condiciones que se especifican en el artículo 122.8 de la LOTAU.

Los Sectores Terciarios e Industriales se pueden desarrollar independientemente.

Reservas de suelo –

Serán las señaladas en el artículo 31 de la LOTAU modificado (Ley 1/2003).

Cesiones –

Serán las establecidas en el artículo 68 de la LOTAU modificado (Ley 1/2003) o las indicadas en la legislación vigente en cada momento. Las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo estarán exentas de gastos de urbanización o de otro tipo.

En los sectores residenciales, excepto en el SR-11 (Golf), las cesiones al Ayuntamiento se realizarán en tipología de residencial multifamiliar protegida, adjudicándose el nº de viviendas previsto en la ficha específica de cada uno.

Ordenanzas de aplicación –

Las ordenanzas se adaptarán, en lo posible a las ya determinadas en este Plan para las diferentes tipologías de suelo urbano.

Conservación de la urbanización –

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, incumbe a la administración actuante.

Las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación por parte del Ayuntamiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la administración actuante.

A continuación se incluyen las fichas específicas de todos los sectores.

Fichas SUELO URBANIZABLE

|                           |                         |                  |          |                                                                      |
|---------------------------|-------------------------|------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|
| SECTOR :                  | SR-1                    | Área de reparto: | A.R.P. 1 |                                                                      |
| Clasificación             |                         |                  |          | Suelo Urbanizable (Ordenación Detallada)                             |
| Uso global                |                         |                  |          | Residencial Mixto                                                    |
| Condiciones de desarrollo |                         |                  |          | Programa de Actuación Urbanizadora                                   |
| Ejecución                 |                         |                  |          | Gestión Indirecta                                                    |
| SUPERFICIE DEL SECTOR     |                         |                  |          | 110.829m <sup>2</sup> + 14.349m <sup>2</sup> =125.178 m <sup>2</sup> |
| CESIONES                  | SISTEMA LOCAL           |                  |          |                                                                      |
|                           | Verde                   |                  |          | 11.083 m <sup>2</sup>                                                |
|                           | Equipamiento            |                  |          | 10.717 m <sup>2</sup>                                                |
|                           | Viario(GENERAL + LOCAL) |                  |          | 39.644 m <sup>2</sup>                                                |
|                           | SISTEMA GENERAL         |                  |          |                                                                      |
|                           | Verde                   |                  |          | 14.349 m <sup>2</sup>                                                |
| TOTAL CESIONES            |                         |                  |          | 75.793m <sup>2</sup>                                                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                           |           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------|-----------------|
| SUPERFICIE NETA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               | 49.385 m²                 |           |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                           |           |                 |
| Residencial multifamiliar libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 158viv.                       | 14.331 m2                 | 1,5m2/m2  | 21.497 m² const |
| Residencial multifamiliar protegido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 63 viv.                       | 4.694 m2                  | 1,5 m2/m2 | 7.041 m² const  |
| Residencial unifamiliar adosada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 76 viv.                       | 15.180 m2                 | 1 m2/m2   | 15.180 m² const |
| Residencial unifamiliar pareada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 51viv.                        | 15.180 m2                 | 0,65m2/m2 | 9.867 m² const  |
| EDIFICABILIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               | 53.585 m²                 |           |                 |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                           |           |                 |
| Residencial Multifamiliar libre (O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1                             | 21.497 u.a.               |           |                 |
| Residencial Multifamiliar Protegido (O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,8                           | 5.633 u.a.                |           |                 |
| Residencial unifamiliar adosada(O:03Grado1º)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                             | 15.180 u.a.               |           |                 |
| Residencial unifamiliar pareada (O:03 Grado2º)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                             | 9.867 u.a.                |           |                 |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               | 52.177 u.a.               |           |                 |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 0,45                      |           |                 |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                           |           |                 |
| Aprovechamiento tipo total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               | 56.330 u.a.               |           |                 |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 52.177 u.a.               |           |                 |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | -4.153 u.a.               |           |                 |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               | 5.633 u.a. - 63 viviendas |           |                 |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -0.03, grados 1ªy 2º<br>-0.04 | Capacidad (nº viviendas)  |           | 348             |
| <p>El número de viviendas unifamiliares (adosadas y pareadas) y multifamiliares podrá variar, sin sobrepasar en ningún caso el número máximo total de viviendas en el Sector.</p> <p>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.</p> <p>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.</p> <p>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.</p> <p>La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.</p> |                               |                           |           |                 |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                       |                                                                  |                                                                                                                          |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| SECTOR : SR-2                                                         |                                                                  | Área de reparto: A.R.P. 1                                                                                                |                       |
| Clasificación<br>Uso global<br>Condiciones de desarrollo<br>Ejecución |                                                                  | Suelo Urbanizable (Ordenación Detallada)<br>Residencial Mixto<br>Programa de Actuación Urbanizadora<br>Gestión Indirecta |                       |
| SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR                                          |                                                                  | 58.115 m <sup>2</sup>                                                                                                    |                       |
| CESIONES                                                              | SISTEMA LOCAL<br>Verde<br>Equipamiento<br>Vario(GENERAL + LOCAL) | 5.812 m <sup>2</sup><br>5.657 m <sup>2</sup><br>20.639 m <sup>2</sup>                                                    |                       |
|                                                                       | SISTEMA GENERAL                                                  | 0 m <sup>2</sup>                                                                                                         |                       |
|                                                                       | TOTAL CESIONES                                                   |                                                                                                                          | 32.108 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE NETA                                                       |                                                                  | 26.008 m <sup>2</sup>                                                                                                    |                       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                          |           |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------|
| Residencial multifamiliar libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 88 viv.                       | 7.942 m2                 | 1,5m2/m2  | 11.913 m2 const |
| Residencial multifamiliar protegido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 29 viv.                       | 2.179 m2                 | 1,5 m2/m2 | 3.269 m² const  |
| Residencial unifamiliar adosada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 40 viv.                       | 7.943 m2                 | 1 m2/m2   | 7.943 m² const  |
| Residencial unifamiliar pareada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 27 viv.                       | 7.943 m2                 | 0,65m2/m2 | 5.163 m² const  |
| EDIFICABILIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               | 28.288 m²                |           |                 |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                          |           |                 |
| Residencial Multifamiliar libre(O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                             | 11.913 u.a.              |           |                 |
| Residencial Multifamiliar Protegido(O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,8                           | 2.615 u.a.               |           |                 |
| Residencial unifamiliar adosada(O.03Grado1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                             | 7.943 u.a.               |           |                 |
| Residencial unifamiliar pareada(O.03Grado2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                             | 5.163 u.a.               |           |                 |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | 27.634 u.a.              |           |                 |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               | 0,45                     |           |                 |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |                          |           |                 |
| Aprovechamiento tipo total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | 26.152 u.a.              |           |                 |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               | 27.634 u.a.              |           |                 |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               | +1.482 u.a.              |           |                 |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               | 2.615 u.a. - 29viviendas |           |                 |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -0.03, grados 1ºy 2º<br>-0.04 | Capacidad (nº viviendas) |           | 184             |
| El número de viviendas unifamiliares (adosadas y pareadas) y multifamiliares podrá variar, sin sobrepasar en ningún caso el número máximo total de viviendas en el Sector.<br>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.<br>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.<br>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.<br>La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas. |                               |                          |           |                 |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                     |                         |                           |          |                                          |           |                 |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------|------------------------------------------|-----------|-----------------|
| SECTOR : SR-3                       |                         | Área de reparto: A.R.P. 1 |          |                                          |           |                 |
| Clasificación                       |                         |                           |          | Suelo Urbanizable (Ordenación Detallada) |           |                 |
| Uso global                          |                         |                           |          | Residencial Mixto                        |           |                 |
| Condiciones de desarrollo           |                         |                           |          | Programa de Actuación Urbanizadora       |           |                 |
| Ejecución                           |                         |                           |          | Gestión Indirecta                        |           |                 |
| SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR        |                         |                           |          | 82.015 m²                                |           |                 |
| CESIONES                            | SISTEMA LOCAL           |                           |          |                                          |           |                 |
|                                     | Verde                   |                           |          | 8.201 m²                                 |           |                 |
|                                     | Equipamiento            |                           |          | 8.100 m²                                 |           |                 |
|                                     | Viario(GENERAL + LOCAL) |                           |          | 29.459 m²                                |           |                 |
|                                     | SISTEMA GENERAL         |                           |          | 0 m²                                     |           |                 |
| TOTAL CESIONES                      |                         |                           |          |                                          | 45.760 m² |                 |
| SUPERFICIE NETA                     |                         |                           |          | 36.255m²                                 |           |                 |
|                                     |                         |                           |          |                                          |           |                 |
| Residencial multifamiliar libre     |                         |                           | 138 viv. | 12.613 m2                                | 1,5m2/m2  | 18.919 m2 const |
| Residencial multifamiliar protegido |                         |                           | 41viv.   | 3.076 m2                                 | 1,5 m2/m2 | 4.613 m² const  |
| Residencial unifamiliar adosada     |                         |                           | 51 viv.  | 10.283 m2                                | 1 m2/m2   | 10.283 m² const |
| Residencial unifamiliar pareada     |                         |                           | 34 viv.  | 10.283 m2                                | 0,65m2/m2 | 6.684m² const   |
| EDIFICABILIDAD                      |                         |                           |          | 40.499 m²                                |           |                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----|
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                           |     |
| Residencial Multifamiliar libre(O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                             | 18.919 u.a.               |     |
| Residencial Multifamiliar Protegido(O.04)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,8                           | 3.691 u.a.                |     |
| Residencial unifamiliar adosada(O.03Grado1º)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                             | 10.283 u.a.               |     |
| Residencial unifamiliar pareada(O.03Grado2º)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                             | 6.684 u.a.                |     |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               | 39.578 u.a.               |     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 0,45                      |     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                           |     |
| Aprovechamiento tipo total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               | 36.907 u.a.               |     |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 39.578 u.a.               |     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | +2.671 u.a.               |     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               | 3.691 u.a. - 41 viviendas |     |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -0.03, grados 1ºy 2º<br>-0.04 | Capacidad (nº viviendas)  | 264 |
| <p>El número de viviendas unifamiliares (adosadas y pareadas) y multifamiliares podrá variar, sin sobrepasar en ningún caso el número máximo total de viviendas en el Sector.</p> <p>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.</p> <p>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.</p> <p>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.</p> <p>La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.</p> |                               |                           |     |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                       |  |                                  |                           |                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SECTOR : SR-4                                                         |  | Área de reparto: A.R.P. 2        |                           |                                                                                                   |                     |
| Clasificación<br>Uso global<br>Condiciones de desarrollo<br>Ejecución |  |                                  |                           | Suelo Urbanizable<br>Residencial Mixto<br>Programa de Actuación Urbanizadora<br>Gestión Indirecta |                     |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                 |  |                                  |                           | 75.262 m²                                                                                         |                     |
| CESIONES                                                              |  | Art.31 L.O.T.A.U.                |                           |                                                                                                   |                     |
| Sistema General Adscrito                                              |  |                                  |                           | 10.000 m2                                                                                         | SGI-1               |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMA GENERAL ADSCRITO)                  |  |                                  |                           | 85.262 m²                                                                                         |                     |
|                                                                       |  |                                  |                           |                                                                                                   |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                      |  |                                  |                           | Nº mínimo viviendas                                                                               | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                       |  | 1                                | 20%                       | 50 %                                                                                              |                     |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                   |  | 0,8                              |                           |                                                                                                   |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                       |  | 1                                | 20%                       | 40 %                                                                                              |                     |
| Residencial unifamiliar pareada                                       |  | 1                                | 20%                       | 40%                                                                                               |                     |
| Residencial unifamiliar aislada                                       |  | 1                                | 5%                        | 25%                                                                                               |                     |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                            |  |                                  | 33.203 u.a.               |                                                                                                   |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                  |  |                                  | 0,40                      |                                                                                                   |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                          |  |                                  |                           |                                                                                                   |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                  |  |                                  | 34.104 u.a.               |                                                                                                   |                     |
| Aprovechamiento real                                                  |  |                                  | 33.203 u.a.               |                                                                                                   |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                     |  |                                  | -901 u.a.                 |                                                                                                   |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                    |  |                                  | 3.411 u.a. - 34 viviendas |                                                                                                   |                     |
| Ordenanzas                                                            |  | -0.03, grados 1º,2ºy 3º<br>-0.04 |                           | Capacidad (nº viviendas)                                                                          | 213                 |



Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.  
Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.  
La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.  
La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                                 |  |                           |                           |                                    |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| SECTOR : SR-5                                                                   |  | Área de reparto: A.R.P. 2 |                           |                                    |                     |
| Clasificación                                                                   |  |                           |                           | Suelo Urbanizable                  |                     |
| Uso global                                                                      |  |                           |                           | Residencial Mixto                  |                     |
| Condiciones de desarrollo                                                       |  |                           |                           | Programa de Actuación Urbanizadora |                     |
| Ejecución                                                                       |  |                           |                           | Gestión Indirecta                  |                     |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                           |  |                           |                           | 217.548 m <sup>2</sup>             |                     |
| CESIONES                                                                        |  | Art.31 L.O.T.A.U.         |                           |                                    |                     |
| Sistema General Adscrito                                                        |  |                           |                           | 9.304 m2                           | SGI-2               |
|                                                                                 |  |                           |                           | 9.076 m2                           | SGI-3               |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMA GENERAL ADSCRITO).....235.928 m <sup>2</sup> |  |                           |                           |                                    |                     |
|                                                                                 |  |                           |                           |                                    |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                |  |                           |                           | Nº mínimo viviendas                | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                                 |  | 1                         | 20%                       | 50 %                               |                     |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                             |  | 0,8                       |                           |                                    |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                                 |  | 1                         | 20%                       | 40 %                               |                     |
| Residencial unifamiliar pareada                                                 |  | 1                         | 20%                       | 40 %                               |                     |
| Residencial unifamiliar aislada                                                 |  | 1                         | 5%                        | 25%                                |                     |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                      |  |                           | 95.975 u.a.               |                                    |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                            |  |                           | 0,40                      |                                    |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                    |  |                           |                           |                                    |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                            |  |                           | 94.371 u.a.               |                                    |                     |
| Aprovechamiento real                                                            |  |                           | 95.975 u.a.               |                                    |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                               |  |                           | +1.604 u.a.               |                                    |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                              |  |                           | 9.437 u.a. - 94 viviendas |                                    |                     |
| Ordenanzas                                                                      |  | -0.03, grados 1º,2ºy 3º   | Capacidad (nº viviendas)  |                                    | 590                 |
|                                                                                 |  | -0.04                     |                           |                                    |                     |

Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.  
Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.  
La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.  
La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.  
La zona situada entre los Sistemas Generales SGD-1 y SGV-2 se destinará a uso dotacional de Sistema Local.

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                           |      |                  |          |                                    |
|---------------------------|------|------------------|----------|------------------------------------|
| SECTOR :                  | SR-6 | Área de reparto: | A.R.P. 2 |                                    |
| Clasificación             |      |                  |          | Suelo Urbanizable                  |
| Uso global                |      |                  |          | Residencial Mixto                  |
| Condiciones de desarrollo |      |                  |          | Programa de Actuación Urbanizadora |
| Ejecución                 |      |                  |          | Gestión Indirecta                  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR     |      |                  |          | 73.055 m <sup>2</sup>              |
| CESIONES                  |      |                  |          | Art.31 L.O.T.A.U.                  |
| Sistema General Adscrito  |      |                  |          | 7.000 m <sup>2</sup> SGV-4a        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMA GENERAL ADSCRITO).....80.055 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                           |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                           |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           | Nº mínimo viviendas       | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                         | 20%                       | 50%                 |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,8                       |                           |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                         | 20%                       | 40%                 |
| Residencial unifamiliar pareada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                         | 20%                       | 40%                 |
| Residencial unifamiliar aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                         | 5%                        | 25%                 |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 32.230 u.a.               |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | 0,40                      |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                           |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | 32.022 u.a.               |                     |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | 32.230 u.a.               |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           | +208 u.a.                 |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 3.202 u.a. - 32 viviendas |                     |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -0.03, grados 1º, 2º y 3º | Capacidad (nº viviendas)  | 200                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -0.04                     |                           |                     |
| <p>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.</p> <p>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.</p> <p>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.</p> <p>La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.</p> |                           |                           |                     |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                                 |  |                           |                           |                                                                                                   |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SECTOR : SR-7                                                                   |  | Área de reparto: A.R.P. 2 |                           |                                                                                                   |                     |
| Clasificación<br>Uso global<br>Condiciones de desarrollo<br>Ejecución           |  |                           |                           | Suelo Urbanizable<br>Residencial Mixto<br>Programa de Actuación Urbanizadora<br>Gestión Indirecta |                     |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                           |  |                           |                           | 111.570 m <sup>2</sup>                                                                            |                     |
| CESIONES                                                                        |  |                           |                           | Art.31 L.O.T.A.U.                                                                                 |                     |
| Sistema General Adscrito                                                        |  |                           |                           | 11.000 m2                                                                                         | SGV-4b              |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMA GENERAL ADSCRITO).....122.570 m <sup>2</sup> |  |                           |                           |                                                                                                   |                     |
|                                                                                 |  |                           |                           |                                                                                                   |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                |  |                           |                           | Nº mínimo viviendas                                                                               | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                                 |  | 1                         | 20%                       | 50 %                                                                                              |                     |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                             |  | 0,8                       |                           |                                                                                                   |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                                 |  | 1                         | 20%                       | 40 %                                                                                              |                     |
| Residencial unifamiliar pareada                                                 |  | 1                         | 20%                       | 40%                                                                                               |                     |
| Residencial unifamiliar aislada                                                 |  | 1                         | 5%                        | 25%                                                                                               |                     |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                      |  |                           | 49.221 u.a.               |                                                                                                   |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                            |  |                           | 0,40                      |                                                                                                   |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                    |  |                           |                           |                                                                                                   |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                            |  |                           | 49.028.a.                 |                                                                                                   |                     |
| Aprovechamiento real                                                            |  |                           | 49.221 u.a.               |                                                                                                   |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                               |  |                           | +193 u.a.                 |                                                                                                   |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                              |  |                           | 4.903 u.a. - 49 viviendas |                                                                                                   |                     |
| Ordenanzas                                                                      |  |                           | Capacidad (nº viviendas)  |                                                                                                   |                     |
| -0.03, grados 1º,2ºy 3º                                                         |  |                           | 306                       |                                                                                                   |                     |
| -0.04                                                                           |  |                           |                           |                                                                                                   |                     |

Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos. Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.

La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.

La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                                     |     |                           |                                    |                                  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| SECTOR : SR-8                                                                       |     | Área de reparto: A.R.P. 2 |                                    |                                  |                     |
| Clasificación                                                                       |     |                           | Suelo Urbanizable                  |                                  |                     |
| Uso global                                                                          |     |                           | Residencial Mixto                  |                                  |                     |
| Condiciones de desarrollo                                                           |     |                           | Programa de Actuación Urbanizadora |                                  |                     |
| Ejecución                                                                           |     |                           | Gestión Indirecta                  |                                  |                     |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                               |     |                           | 426.641 m <sup>2</sup>             |                                  |                     |
| CESIONES                                                                            |     | Art.31 L.O.T.A.U.         |                                    |                                  |                     |
| Sistema General Adscrito                                                            |     |                           | 4.891 m2                           | SGV-4c                           |                     |
|                                                                                     |     |                           | 40.345 m2                          | SGV-2                            |                     |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS).....471.877 m <sup>2</sup> |     |                           |                                    |                                  |                     |
|                                                                                     |     |                           |                                    |                                  |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                    |     |                           |                                    | Nº mínimo viviendas              | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                                     | 1   | 20%                       |                                    | 50 %                             |                     |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                                 | 0,8 |                           |                                    |                                  |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                                     | 1   | 20%                       |                                    | 40 %                             |                     |
| Residencial unifamiliar pareada                                                     | 1   | 20%                       |                                    | 40%                              |                     |
| Residencial unifamiliar aislada                                                     | 1   | 5% -                      |                                    | 25%                              |                     |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                          |     |                           |                                    | 188.220 u.a.                     |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                |     |                           |                                    | 0,40                             |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                        |     |                           |                                    |                                  |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                |     |                           |                                    | 188.751u.a.                      |                     |
| Aprovechamiento real                                                                |     |                           |                                    | 188.220 u.a.                     |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                   |     |                           |                                    | -531 u.a.                        |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                  |     |                           |                                    | 18.875 u.a. - 189 viviendas      |                     |
| Ordenanzas                                                                          |     |                           |                                    | -0.03, grados 1º,2ºy 3º<br>-0.04 |                     |
|                                                                                     |     |                           |                                    | Capacidad (nº viviendas)         | 1.180               |

Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos. Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.

La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.

Se potenciará el carácter metropolitano en el eje que representa la antigua carretera de Marchamalo.

La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                           |                           |                                    |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| SECTOR : SR-9             | Área de reparto: A.R.P. 2 |                                    |
| Clasificación             |                           | Suelo Urbanizable                  |
| Uso global                |                           | Residencial Mixto                  |
| Condiciones de desarrollo |                           | Programa de Actuación Urbanizadora |
| Ejecución                 |                           | Gestión Indirecta                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  | 325.582 m²                 |                     |
| CESIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | Art.31 L.O.T.A.U.          |                     |
| Sistema General Adscrito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | 21.365 m2                  | SGD-1               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  | 14.784 m2                  | SGV-3               |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS).....361.731 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                            |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                            |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  | Nº mínimo viviendas        | Nº máximo viviendas |
| Residencial Multifamiliar libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                                | 20%                        | 50 %                |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,8                              |                            |                     |
| Residencial unifamiliar adosada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                                | 20%                        | 40 %                |
| Residencial unifamiliar pareada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                                | 20%                        | 40%                 |
| Residencial unifamiliar aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                                | 5%                         | 25%                 |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  | 143.636 u.a.               |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  | 0,40                       |                     |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                            |                     |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  | 144.693.a.                 |                     |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  | 143.636 u.a.               |                     |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  | -1.057 u.a.                |                     |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                  | 14.469u.a. - 145 viviendas |                     |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -0.03, grados 1º,2ºy 3º<br>-0.04 | Capacidad (nº viviendas)   | 904                 |
| Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.<br>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.<br>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.<br>Se potenciará el carácter metropolitano en el eje que representa la antigua carretera de Marchamalo.<br>La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas. |                                  |                            |                     |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                     |  |                           |                                    |                     |
|---------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| SECTOR : SR-10                                                      |  | Área de reparto: A.R.P. 2 |                                    |                     |
| Clasificación                                                       |  |                           | Suelo Urbanizable                  |                     |
| Uso global                                                          |  |                           | Residencial Mixto                  |                     |
| Condiciones de desarrollo                                           |  |                           | Programa de Actuación Urbanizadora |                     |
| Ejecución                                                           |  |                           | Gestión Indirecta                  |                     |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                               |  |                           | 133.205 m²                         |                     |
| CESIONES                                                            |  |                           |                                    | Art.31 L.O.T.A.U.   |
| Sistema General Adscrito                                            |  |                           | 12.500 m2                          | SGV-4d              |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMA GENERAL ADSCRITO).....145.705 m² |  |                           |                                    |                     |
|                                                                     |  |                           |                                    |                     |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                    |  |                           | Nº mínimo viviendas                | Nº máximo viviendas |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |                          |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Residencial Multifamiliar libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                  | 20%                      | 50 %                      |
| Residencial Multifamiliar Protegido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,8                                |                          |                           |
| Residencial unifamiliar adosada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                  | 20%                      | 40 %                      |
| Residencial unifamiliar pareada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                  | 20%                      | 40%                       |
| Residencial unifamiliar aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                  | 5%                       | 25%                       |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    | 58.766 u.a.              |                           |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | 0,40                     |                           |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                          |                           |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | 58.282u.a.               |                           |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | 58.766u.a.               |                           |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    | +484 u.a.                |                           |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                          | 5.828 u.a. - 58 viviendas |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -0.03, grados 1º, 2º y 3º<br>-0.04 | Capacidad (nº viviendas) | 364                       |
| <p>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.<br/> Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.<br/> La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.<br/> La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se realizará en tipología de vivienda multifamiliar protegida, y es vinculante el número de viviendas.</p> |                                    |                          |                           |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                          |          |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----------|------------------------------------|
| SECTOR :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SR-11 | Área de reparto:         | A.R.P. 3 |                                    |
| Clasificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                          |          | Suelo Urbanizable                  |
| Uso global                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                          |          | Residencial Unifamiliar            |
| Condiciones de desarrollo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                          |          | Programa de Actuación Urbanizadora |
| Ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                          |          | Gestión Indirecta                  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                          |          | 110.565 m²                         |
| CESIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                          |          | Art.31 L.O.T.A.U.                  |
| Sistema General Adscrito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       | 2.000 m2                 |          | SGI-4                              |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                          |          | 112.565 m²                         |
| COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                          |          |                                    |
| Residencial unifamiliar aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1     |                          |          |                                    |
| TOTAL APROVECHAMIENTO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                          |          | 22.513 u.a.                        |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                          |          | 0,20                               |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |                          |          |                                    |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                          |          | 22.513u.a.                         |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                          |          | 22.513 u.a.                        |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                          |          | 0 u.a.                             |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                          |          | 2.251 u.a. - 8 viviendas           |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -0.05 | Capacidad (nº viviendas) |          | 75                                 |
| <p>Las superficies se podrán modificar en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos.<br/> Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.<br/> La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.</p> |       |                          |          |                                    |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|          |       |                  |          |  |
|----------|-------|------------------|----------|--|
| SECTOR : | SI-20 | Área de reparto: | A.R.P. 4 |  |
|----------|-------|------------------|----------|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| Clasificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Suelo Urbanizable                  |  |
| Uso global                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Industrial                         |  |
| Condiciones de desarrollo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Programa de Actuación Urbanizadora |  |
| Ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Gestión Directa                    |  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 1.266.828 m <sup>2</sup>           |  |
| CESIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Art.31 L.O.T.A.U.                  |  |
| Sistema General Adscrito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 0 m2                               |  |
| SUPERFICIE TOTAL.....1.266.828 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |  |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 0,70                               |  |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                    |  |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 886.780 u.a.                       |  |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 886.780 u.a.                       |  |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 0 u.a.                             |  |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 88.678 u.a. -                      |  |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |  |
| -0.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |  |
| Tiene una carga que proviene de los terrenos destinados a red viaria sujetos a Expropiación o Convenio Urbanístico señalados en el plano de Ordenación “7 Gestión del Suelo Urbanizable” .                                                                                                                                                  |  |                                    |  |
| Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.                                                                                                                                                                                           |  |                                    |  |
| La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.                                                                                                                                                               |  |                                    |  |
| Se preverá una red independiente contra incendios.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                    |  |
| El acceso al Sector SI-20 se realizará una vez autorizada por parte de la Demarcación de Carreteras de Castilla- La Mancha, la intersección de la N-320 con la proyectada vía de unión entre polígonos de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha. Esta autorización será imprescindible para la adjudicación del P.A.U. del Sector. |  |                                    |  |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                       |       |                                                                                            |          |  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|
| SECTOR :                                                              | SI-21 | Área de reparto:                                                                           | A.R.P. 7 |  |
| Clasificación<br>Uso global<br>Condiciones de desarrollo<br>Ejecución |       | Suelo Urbanizable<br>Industrial<br>Programa de Actuación Urbanizadora<br>Gestión Indirecta |          |  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                 |       | 404.588 m <sup>2</sup>                                                                     |          |  |
| CESIONES                                                              |       | Art.31 L.O.T.A.U.                                                                          |          |  |
| Sistema General Adscrito                                              |       | 0 m2                                                                                       |          |  |
| SUPERFICIE TOTAL.....404.588 m <sup>2</sup>                           |       |                                                                                            |          |  |
|                                                                       |       |                                                                                            |          |  |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                  |       | 0,70                                                                                       |          |  |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                          |       |                                                                                            |          |  |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                  |       | 83.212 u.a.                                                                                |          |  |
| Aprovechamiento real                                                  |       | 283.212 u.a.                                                                               |          |  |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                     |       | 0 u.a.                                                                                     |          |  |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                    |       | 28.321 u.a. -                                                                              |          |  |
| Ordenanzas                                                            |       |                                                                                            |          |  |
| -0.10                                                                 |       |                                                                                            |          |  |



Tiene una carga de 6€/m<sup>2</sup>. en concepto de conexión a redes existentes de infraestructuras y de conexión vial desarrollada en terrenos municipales.  
 Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.  
 La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.  
 Se preverá una red independiente contra incendios.  
 Como medida de protección se reservará una franja inedificable de 30 m. en paralelo a la carretera N-320.  
 En la ordenación del Sector SI-21, en la zona del encuentro con la N-320 y la carretera proyectada por la Junta de Comunidades de Castilla -La Mancha entre Cabanillas del Campo y Alovera, la solución del camino que aparece grafiado cruzando la N-320, deberá contemplarse en el proyecto global del cruce de la citada carretera con la N-320 y requerirá la preceptiva autorización por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla- La Mancha.

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                           |                                                                                                     |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| SECTOR : ST-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Área de reparto: A.R.P. 5 |                                                                                                     |  |
| Clasificación<br>Uso global<br>Condiciones de desarrollo<br>Ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                           | Suelo Urbanizable<br>Terciario-Comercial<br>Programa de Actuación Urbanizadora<br>Gestión Indirecta |  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                           | 541.330 m <sup>2</sup>                                                                              |  |
| CESIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Art.31 L.O.T.A.U.         |                                                                                                     |  |
| Sistema General Adscrito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 24.582 m2                 | SGV-5                                                                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 59.016 m2                 | SGV-6                                                                                               |  |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS).....624.928m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                           |                                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                           |                                                                                                     |  |
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                           | 0,55                                                                                                |  |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                           |                                                                                                     |  |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                           | 343.710u.a.                                                                                         |  |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                           | 343.710 u.a.                                                                                        |  |
| Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                           | 0 u.a.                                                                                              |  |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                           | 34.371 u.a. -                                                                                       |  |
| Ordenanzas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                           |                                                                                                     |  |
| -0.08 Grado 1º                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                           |                                                                                                     |  |
| Deberá soterrar la Línea Eléctrica Aérea que atraviesa el Sector.<br>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.<br>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.<br>Se preverá una red independiente contra incendios.<br>Su desarrollo conlleva la desaparición de la granja existente, incluso el pago de las indemnizaciones que procedan. |  |                           |                                                                                                     |  |

## Fichas SUELO URBANIZABLE

|                                                                         |       |                  |          |                                    |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|----------|------------------------------------|-------|
| SECTOR :                                                                | ST-31 | Área de reparto: | A.R.P. 6 |                                    |       |
| Clasificación                                                           |       |                  |          | Suelo Urbanizable                  |       |
| Uso global                                                              |       |                  |          | Terciario-Comercial                |       |
| Condiciones de desarrollo                                               |       |                  |          | Programa de Actuación Urbanizadora |       |
| Ejecución                                                               |       |                  |          | Gestión Indirecta                  |       |
| SUPERFICIE DEL SECTOR                                                   |       |                  |          | 456.331,63 m²                      |       |
| CESIONES                                                                |       |                  |          | Art.31 L.O.T.A.U.                  |       |
| Sistemas Generales Incluidos                                            |       |                  |          | 282.415,47 m²                      | SGV-7 |
|                                                                         |       |                  |          | 20.000 m²                          | SGI-5 |
| SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS): 758.747,10 m² |       |                  |          |                                    |       |
|                                                                         |       |                  |          |                                    |       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,55          |
| DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| Aprovechamiento tipo total (incluye Sistema General)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 417.310 u.a.  |
| Aprovechamiento real                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 417.310 u.a.  |
| Exceso/Defecto de Aprovechamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0 u.a.        |
| APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41.731 u.a. - |
| <p>Deberá participar en la proporción que le corresponde en la construcción de la Depuradora, SGI-5.</p> <p>Participarán en la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria.</p> <p>La aplicación de las ordenanzas no obliga a mantener el parámetro de edificabilidad de las mismas, que será el que resulte de aplicar el aprovechamiento asignado en el Plan.</p> <p>Se preverá una red independiente contra incendios.</p> <p>Su desarrollo está condicionado a la autorización y construcción de acceso desde la N-II.</p> <p>Su desarrollo conlleva la desaparición de la granja existente, incluso el pago de las indemnizaciones que procedan.</p> <p>El acceso que figura grafiado Noroeste del Sector, ha sido incorporado siguiendo las determinaciones que se contiene en el Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, que contempla en la ficha urbanística de su sector 4 el acceso desde la A-2.</p> <p>En consecuencia, este acceso queda recogido en este POM a los efectos del uso del suelo, sin que implique compromiso económico alguno para el sector ST-31 en lo que se refiere a la ejecución de las obras de acceso, que serán financiadas íntegramente por el Sector 4 de Chiloeches, de conformidad al convenio de colaboración interadministrativa que se suscribirá entre ambos Ayuntamientos.</p> <p>El Sector ST-31, sin embargo, podrá utilizar este acceso en el caso de que lo considere conveniente.</p> <p>Caso contrario, deberá presentar otro acceso, con la pertinente autorización del organismo titular de la carretera, que construirá a su cargo.</p> |               |

### ARTÍCULO 83. SISTEMAS GENERALES.

Se distinguen varios usos, según se destinen a zonas verdes y de espacios libres de recreo, a dotaciones o a servicios de infraestructuras.

Con carácter general, las ordenanzas de aplicación serán las de zonas verdes o dotaciones, dependiendo del uso a que se destinen.

Obtención de los terrenos -

La obtención de los sistemas generales se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en los ámbitos de actuación urbanizadora y, en su defecto, mediante la expropiación u ocupación directa.

Adscripción de los sistemas generales -

Todos los sistemas no obtenidos se adscriben a distintos sectores y áreas de reparto, la adscripción de cada uno de ellos es la siguiente:

| Sistema General | Superficie de suelo   | Area de reparto | Sist. General de Adscripción | Uso Global                     |
|-----------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|
| SGV-1           | 14.349 m <sup>2</sup> | ARP-1           | SR-1                         | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-2           | 40.345 m <sup>2</sup> | ARP-2           | SR-8                         | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-3           | 14.784 m <sup>2</sup> | ARP-2           | SR-9                         | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-4a          | 7.000 m <sup>2</sup>  | ARP-2           | SR-6                         | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-4b          | 11.000 m <sup>2</sup> | ARP-2           | SR-7                         | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-4c          | 4.891 m <sup>2</sup>  | ARP-2           | SR-8                         | Areas Verdes y Espacios Libres |



|        |                       |       |       |                                |
|--------|-----------------------|-------|-------|--------------------------------|
| SGV-4d | 12.500 m <sup>2</sup> | ARP-2 | SR-10 | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-5  | 24.582 m <sup>2</sup> | ARP-5 | ST-30 | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGV-6  | 59.016 m <sup>2</sup> | ARP-5 | ST-30 | Areas Verdes y Espacios Libres |
| SGD-1  | 21.365 m <sup>2</sup> | ARP-2 | SR-9  | Dotacional                     |
| SGL-1  | 10.000 m <sup>2</sup> | ARP-2 | SR-4  | Infraestructuras               |
| SGL-2  | 9.304 m <sup>2</sup>  | ARP-2 | SR-5  | Infraestructuras               |
| SGL-3  | 9.076 m <sup>2</sup>  | ARP-2 | SR-5  | Infraestructuras               |
| SGL-4  | 2.000 m <sup>2</sup>  | ARP-3 | SR-11 | Infraestructuras               |
| SGL-5  | 20.000 m <sup>2</sup> | ARP-6 | ST-31 | Infraestructuras               |

Los sistemas generales que ya están obtenidos por el Ayuntamiento, no se adscriben a ningún sector.

El SGVPP (Sistema General de Vía Pecuaria Propuesta) tiene la misma superficie que la Vía Pecuaria incluida en los sectores SR-5 y SR-9, por lo que es suelo con aprovechamiento computado en estos sectores y, en consecuencia, no incluido en los cálculos de las áreas de reparto. Simultáneamente a la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento obtendrá por adelantado los terrenos destinados a Vía Pecuaria y tramitará un expediente de permuta con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La ejecución de los Sistemas Generales Viarios y de Infraestructuras será financiada por los nuevos Sectores, por lo cual se adscriben en el Anexo IV de la Memoria las cantidades presupuestadas para estos fines. Estas cantidades podrán ser corregidas atendiendo al coste efectivo (en el momento de su ejecución), de la implantación de las infraestructuras precisas para dar servicio a los nuevos desarrollos.

La ejecución se realizará bien por lo Sectores afectados o, en su defecto, por el Ayuntamiento, que exigirá para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora, las cantidades establecidas.

## TITULO II. CAPITULO III.

### NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO.

#### ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo. En cualquier caso, el suelo rústico se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha en la Sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto y el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.



## ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN.

El suelo rústico se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

- a. Suelo Rústico de Reserva.
- b. Suelo Rústico no urbanizable de especial protección.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo.

En el suelo rústico de protección están incluidas todas aquellas superficies que constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares que estén sujetos a cualquier legislación específica y complementaria de la legislación urbanística, entre las que cabe destacar las Vías Pecuarias y hábitats protegidos, que conforman un patrimonio histórico y natural destacado y cuya conservación y mejora es considerada por estas Normas como imprescindible.

## ARTÍCULO 86. NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

### A. Núcleos de población.

Las Normas mínimas que establece este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, corresponden al señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población, que conllevan la prohibición de su autorización en este suelo rústico y que se presumirá siempre que se produzca una parcelación de las características que se señalan en el apartado B) siguiente, o que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 100m.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.
4. Que la densidad sea mayor de una vivienda por cada dos hectáreas.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

### B. Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.



Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren algunas de estas circunstancias:

+ Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando, por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

+ Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto o bien cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.

- Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.
- Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado de la Consejería de Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

C) Requisitos para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico. Serán los que se establecen en el artículo 35 del Decreto 242/2004 (Reglamento del Suelo Rústico).

## ARTÍCULO 87. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

### A) Normas genéricas de Protección.

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afecten al suelo clasificado rústico y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la



legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes normativas:

- Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Decreto 242/2004. Reglamento de Suelo Rústico.
- Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Directiva Aves 79/402/CEE.
- Directiva Hábitat 92/43/CEE.
- Ley 32/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- Real Decreto 2414/1961, que desarrolla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Directiva del Consejo de 18 de Julio de 1978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces (78/659/CEE).
- Resolución de la Comisión de Agricultura aprobada por el Pleno de las Cortes de Castilla-La Mancha el 1 de Diciembre de 1994, referente al "Plan de Conservación del Medio Natural", instando al gobierno a su desarrollo y ejecución.

#### B) Normas específicas de Protección.

Además de las normas genéricas, el suelo rústico estará sujeto a las siguientes normas:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, así como las que generen riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión para la salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la



explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere en el punto anterior al precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- Nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Rectificaciones en el trazado viario: en aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en



cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, así como reponiendo la capa vegetal y la flora.
- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc.,) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.
- Anuncios y carteles: la colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.
- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.
- Los vallados deberán permitir el libre paso de la fauna silvestre a través de los mismos y junto a caminos, deberán mantener una distancia mínima de 5 metros al eje del camino. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que no cumplan con las siguientes condiciones de especial protección:
- Los vallados realizados sobre longitudes superiores a 2.000 m o extensiones superiores a 25 Ha deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de evaluación de Impacto ambiental, y al artículo 20 del Reglamento General, de aplicación a la Ley 2/1993, de 15 de Julio, de caza de Castilla la Mancha.

**ARTÍCULO 88. NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.** (Redacción según Modificación Puntual nº 10 DEL POM, BOP 80 DE 07-10-2024).

**A. Actos permitidos.**

Serán todos los señalados en el artículo 54 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, modificado Ley 1/2003, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección y en el artículo 55 de la mencionada Ley.

Asimismo, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles tengan cualquiera de los objetos señalados en el artículo 60 de la Ley 2/1998.

Las obras menores no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua, casetas de pozo y almacén de aperos agrícolas. Los vallados o cerramientos de fincas que limiten con caminos, deberán retranquearse, como mínimo, 5 metros del eje del camino.



Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

#### B. Ámbitos y Tipologías

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en los artículos 55, 56, 57 y 63 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, de tal manera que cumplan la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento:

##### 1.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario:

- a. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.
- d. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- e. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

##### 2.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso residencial unifamiliar:

- a. Vivienda Unifamiliar aislada.

##### 3.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones para infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica y local. En particular:

- a. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- b. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluyendo la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluyendo la generación, redes de transporte y distribución. En el ámbito delimitado en el plano de ordenación 1bis de la Modificación Puntual nº 10, queda prohibida la implantación de parques solares fotovoltaicos, así como eólicos. A estos efectos, se entenderán comprendidas las instalaciones de producción de energía eléctrica, reguladas por el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, así como las instalaciones de autoconsumo en la modalidad con excedentes no acogidas a compensación. Quedan expresamente excluidos de esta prohibición las implantaciones de instalaciones de autoconsumo de energía eléctrica reguladas por el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se



regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, que pertenezcan a la modalidad de suministro con autoconsumo sin excedentes o a la modalidad con excedentes acogida a compensación, así como las instalaciones referenciadas en el punto 2 del artículo 2 del RD 244/2019.

- d. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f. Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Obras construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada:

a. Usos industriales:

- 1. Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y la explotación de áridos.
- 2. Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.
- 3. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; Talleres de reparación de vehículos.

b. Usos terciarios:

- 1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- 2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hosteleros y hoteleros; Establecimientos de turismo rural; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.
- 3. Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.

c. Usos dotacionales:

- 1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- 2. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. En el ámbito delimitado en el plano de ordenación 1bis de la Modificación Puntual nº 10, queda prohibida la implantación de parques solares fotovoltaicos, así como eólicos. A estos efectos, se entenderán comprendidas las instalaciones de producción de energía eléctrica, reguladas por el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, así como las instalaciones de autoconsumo en la modalidad con excedentes no acogidas a compensación. Quedan expresamente excluidos de esta prohibición las implantaciones de instalaciones de autoconsumo de



energía eléctrica reguladas por el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, que pertenezcan a la modalidad de suministro con autoconsumo sin excedentes o a la modalidad con excedentes acogida a compensación, así como las instalaciones referenciadas en el punto 2 del artículo 2 del RD 244/2019.

3. Elementos pertenecientes al sistema de tratamientos de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
4. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
5. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
6. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
7. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
8. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento mencionada. Asimismo, deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación.

Todas las construcciones y edificaciones permitidas deberán tener el carácter de aisladas, retranquearse como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos y vías de acceso y no tener más de dos plantas ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

#### C) Requisitos necesarios.

Los usos en edificación no vinculados a explotaciones agrícolas estarán sujetos al pago de un canon a fijar por el Ayuntamiento con una cuantía mínima del 2% del importe total de la inversión a realizar, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

#### D) Tramitación y autorización.

Todos los actos que pretendan ejecutarse en el suelo rústico requieren la calificación urbanística con el contenido previsto en el artículo 64 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, modificado Ley 1/2003, previa a la licencia municipal. La concesión de la calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Las licencias municipales se otorgarán con las condiciones y plazos que se establecen en la Ley antes citada.



## ARTÍCULO 89. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

Estará sujeto a lo determinado en el artículo 61 de la LOTAU modificado (Ley 1/2003), pudiendo solo atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, lo siguientes usos y aprovechamientos, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### A. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y una zona de policía de 100 metros.

Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- La implantación y funcionamiento de cualquier tipo de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos o instalaciones de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de esta deban emplazarse en medio rural.

En los terrenos colindantes con cauces naturales, independientemente de su clasificación, cuando se pretendan emplazar construcciones o instalaciones, se deberá realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas para un periodo de retorno de 500 años con el fin de determinar la franja de protección frente a las avenidas. En dicha franja se prohibirá todo tipo de construcción, especialmente la vivienda.

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, para las galerías fluviales arbóreas y arbustivas.

### B. VIAS PECUARIAS “VEREDA GALIANA”

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, donde uno de los objetivos que se pretende es un aprovechamiento medioambiental de las vías pecuarias, de acuerdo con el artículo 12, según el cual:



“En las zonas objeto de cualquier forma de Ordenación Territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.”

Igualmente será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla- La Mancha.

Se prohíbe cualquier transformación que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento o señalización de la vía pecuaria.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.

Cualquier actuación deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia deberá recabar informe de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara, que establecerá los límites de la misma.

Para la instalación de redes subterráneas de infraestructuras será necesario contar con la autorización de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara.

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

- A. ZEPAS: “Estepas Cerealistas de la Campiña”

En estas zonas “Zonas de Especial Protección de las Aves” será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Conservación de la Naturaleza (9/1999), así como una evaluación previa de las repercusiones de todas las actividades y proyectos susceptibles de afectar negativamente dichas zonas, en especial las recogidas en el Anexo II de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

- B. FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES

Se trata de zonas en las que encontramos Monte arbóreo-arbustivo mixto de quercíneas. Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 2/1988, sobre Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales de Castilla-La Mancha y su Reglamento de 27 de Junio de 1990

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

Serán de aplicación las Normas Generales de Protección de estas Normas Urbanísticas (Título I. Capítulo IV).

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA

En estas áreas quedan prohibidos todos los usos a excepción de la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora, siempre que no supongan una alteración negativa del hábitat, así como las



actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Las condiciones estéticas y de diseño, así como la tramitación y autorización serán las mismas que las establecidas para el suelo rústico de reserva adscritas al sector primario .

#### - SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA

En estas áreas quedan prohibidos todos los usos a excepción de la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola o análoga, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora, siempre que no supongan una alteración negativa del hábitat.

Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Las condiciones estéticas y de diseño, así como la tramitación y autorización serán las mismas que las establecidas para el suelo rústico de reserva adscritas al sector primario.

#### - SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

- A. Carreteras y caminos, así como sus zonas de servidumbre siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.
- B. Vías férreas y sus zonas de servidumbre que no discurran por casco urbano
- C. Líneas eléctricas y su zona de servidumbre
- D. Canales y su zona de servidumbre

No se permite ningún tipo de edificación. Cualquier actuación requiere la autorización del Organismo titular de las mismas.

#### ARTÍCULO 90. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:
  - a. Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
  - b. Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
  - c. Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.
2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los usos



permitidos , con la única excepción de los siguientes:

- a. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- b. La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.
4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:
  - a. Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300GHZ.
  - b. Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
  - c. Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reglamento de Suelo Rústico. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
  - d. Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.
5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

#### ARTÍCULO 91. ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA.

Todos los actos permitidos en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

#### TITULO III. APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS.

##### 1. INTRODUCCIÓN.

El Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo delimita distintas Áreas de Reparto en la totalidad de su superficie en suelo urbanizable. Dichas áreas serán



las delimitadas por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo.

No se han unido suelos urbanos consolidados con no consolidados ya que sus aprovechamientos, a no ser que los de las nuevas construcciones fueran iguales o mayores que los de las consolidadas, no se podrían materializar, puesto que los propietarios de las construcciones consolidadas no tendrían nada para ceder a aquellos otros propietarios que estuviesen en una misma Área de Reparto, hasta que su edificación se demoliera o cambiara. Por tanto, existe la necesidad de un tratamiento diferente entre suelos consolidados y no consolidados, sabiendo que en estos últimos se incluyen todos los suelos sujetos a nuevas unidades de ejecución, además del suelo urbanizable.

Sin embargo, el suelo urbano se ve regido por la LOTAU que en su artículo 70.3 modificado (Ley 1/2003), especifica que en suelo urbano ya consolidado "no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito especial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento tipo."

Respecto a las características propias de Cabanillas del Campo, se ha diferenciado el núcleo urbano (no exento de una carga tipológica e histórica anterior al resto del Municipio) respecto del suelo urbanizable que a su vez se divide según su calificación en residencial, terciario e industrial.

## 2. DIVISIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Se han delimitado las distintas Áreas de Reparto dentro del Suelo Urbanizable, con relación a su situación dentro del término municipal, geometría y uso global.

Fundamentalmente, señalaremos que la Ordenación Detallada se pormenoriza únicamente en aquellos Sectores que se encuentran en contacto con el casco urbano, constituyen el Área de Reparto 1 y son los Sectores SR-1, SR-2 y SR-3.

La ordenación del resto de los Sectores queda remitida a la elaboración de Planes Parciales, especificándose en el P.O.M el uso global y el aprovechamiento Tipo de cada Sector.

## 3. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Para la definición y cálculo de los Coeficientes de Ponderación se ha partido de la base de que, en una población del rango de Cabanillas del Campo y la distribución de Áreas de Reparto que se propone, no se encuentran significativas las posibles diferencias relativas entre usos respecto a las diferentes zonas de la población. Se propone definir coeficientes que relacionen entre sí los distintos usos y tipologías para todo Cabanillas del Campo aunando los usos característicos que actuarán en cada Área de Reparto.

Para el cálculo de los coeficientes que ponderen estos usos al actuar como característicos en las Áreas de Reparto, se asigna la unidad al uso residencial libre, aplicándole un coeficiente de 0,8 al uso residencial protegido.



El Uso Comercial y su coeficiente se ha considerado equiparable al residencial, sobre todo en el caso más generalizado de situarse en plantas bajas del uso residencial. Dado que no existe ningún Área de Reparto donde el comercio en edificio aislado tenga un peso significativo, se ha tomado como coeficiente la unidad: 1,00.

Por último a los usos globales Industrial y Terciario, que se aplican de forma autónoma sobre sectores que constituyen por sí solos Áreas de Reparto independientes, puede asignárseles el coeficiente 1,00.

Con todo ello tendríamos los siguientes valores:

| Residencial Unifamiliar | Residencial Multifamiliar | Residencial Multifamiliar Protegido | Terciario-Comercial | Industrial |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------|
| 1,00                    | 1,00                      | 0,80                                | 1,00                | 1,00       |

#### 4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

Para el cálculo de los Aprovechamientos Tipo se han seguido lo dispuesto en la legislación de urbanismo. El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total.

La fórmula general es:

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = \frac{\text{Superficie Construida x Coeficiente}}{\text{Superficie del suelo}}$$

#### 5. ÁREAS DE REPARTO.

El aprovechamiento total de cada área de reparto surge como suma del aprovechamiento previsto en cada unidad, según su edificabilidad, multiplicado por un coeficiente. Los coeficientes usados han sido los definidos en el apartado 3 de este capítulo.

El Aprovechamiento Tipo es el cociente entre el Aprovechamiento Total y la Superficie Total. El Aprovechamiento patrimonializable es el 90% del Aprovechamiento Tipo.

Las Áreas de Reparto son las siguientes:

| Sector + SG adscrito | Superficie (Ha) | Aprovecham real (u.a.) | Aprovechamient tipo | Aprovechamiento Patrimonio público (u.a.) |
|----------------------|-----------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| ARP 01               |                 |                        |                     |                                           |
| SR 1+ SGV-1          | 12,52           | 52.177                 | 0,45                | 5.633                                     |
| SR 2                 | 5,81            | 27.634                 |                     | 2.615                                     |
| SR 3                 | 8,20            | 39.578                 |                     | 3.691                                     |



|                       |        |         |      |        |
|-----------------------|--------|---------|------|--------|
| ARP 02                |        |         |      |        |
| SR 4 +SGI-1           | 8,53   | 33.203  | 0,40 | 3.411  |
| SR 5 + SGI-2 + SGI-3  | 23,59  | 95.975  |      | 9.437  |
| SR 6 + SGV-4a         | 8,01   | 32.230  |      | 3.202  |
| SR 7 + SGV-4b         | 12,26  | 49.221  |      | 4.903  |
| SR 8 + SGV-4c + SGV-2 | 47,19  | 188.220 |      | 18.875 |
| SR 9 + SGD-1 + SGV-3  | 36,17  | 143.636 |      | 14.469 |
| SR 10 + SGV-4d        | 14,57  | 58.766  |      | 5.828  |
| ARP 03                |        |         |      |        |
| SR 11 + SGI-4         | 11,26  | 22.513  | 0,20 | 2.251  |
| ARP 04                |        |         |      |        |
| SI 20                 | 126,68 | 886.780 | 0,70 | 88.678 |
| ARP 05                |        |         |      |        |
| ST 30 + SGV-5 + SGV-6 | 62,49  | 343.710 | 0,55 | 34.371 |
| ARP 06                |        |         |      |        |
| ST.31 + SGI-5         | 58,97  | 324.329 | 0,55 | 32.433 |
| ARP 07                |        |         |      |        |
| SI.21                 | 40,46  | 283.212 | 0,70 | 28.321 |

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: aaff10cc3f57345b557abe9db1d96735e168bcaa