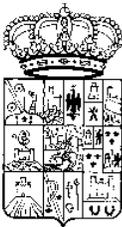


VENTA DE EJEMPLARES
EN LA ADMINISTRACION

FRANQUEO CONCERTADO N.º 19/3

BOLETIN OFICIAL



DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Se publica todos los Lunes, Miércoles y Viernes. Administración: Excma. Diputación Provincial, Pza. Moreno n° 10. Teléfonos: 949 88 75 72. Depósito Legal: GU-1-1958

SUSCRIPCIONES			EXTRACTO DE LA ORDENANZA REGULADORA
Anual	Semestral	Trimestral	
41,02 €	23,93 €	13,67 €	<p>La Administración anunciante formulará orden de inserción en la que expresará, en su caso, el precepto en que funde la exención, no admitiéndose invocación genérica a Ley o Reglamento, o los preceptos de la Ley 5/02, 4 de abril reguladora de los B.O.P. o a los de la Ordenanza Reguladora. En este caso no se procederá a la publicación y se concederá plazo para subsanación, que transcurrido se archivará sin más trámites.</p> <p>Los particulares formularán solicitud de inserción.</p> <p>Las ordenes y solicitudes junto con la liquidación y justificante de ingreso, en su caso, se presentará en el registro general de la Diputación.</p>
INSERCIONES - Por cada línea o fracción:..... 1,03 € - Anuncios urgentes Doble de los derechos señalados			
VENTA DE EJEMPLARES Mes corriente: 0,69 € ejemplar Meses atrasados hasta un año..... 1,03 € ejemplar Más de un año..... 2,05 € ejemplar			

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL - Director: Luis Miguel Fuentes Calleja

SUPLEMENTO

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Valdeaveruelo

ANUNCIO

Aprobado definitivamente, por Resolución de 29-7-2004 (D.O.C.M. n° 172 de 17-9-2004) de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, el Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el contenido documental de carácter normativo, para su entrada en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de inserción de este Anuncio en el B.O.P.

3861

En Valdeaveruelo , a 300 de septiembre de 2004.— El Alcalde-Presidente, Alberto Cortés Gómez

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEAVERUELO. GUADALAJARA.

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

4. LAS CIFRAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN CUADROS RESUMEN. APROVECHAMIENTOS TIPO

- 4.1. Suelo urbano
- 4.2. Suelo urbanizable
 - 4.2.1. Sectores residenciales
 - 4.3. Dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres

- 4.4. Superficies dotacionales
- 4.5. Justificación de los aprovechamientos

5. EJECUCIÓN Y GESTIÓN

- 5.1. Sistemas generales. Sistemas Estructurantes
- 5.2. Fichas de desarrollo

6. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I. NORMAS GENERALES

Apartado 0. Disposición Preliminar

- Artículo 0. Disposición Preliminar
- Art. 0.1. Definiciones. Condiciones Generales de la edificación.
- Art. 0.2. Definición de Usos.

Apartado I. Normas Generales. Preliminares

- Artículo 1. Objeto y naturaleza del Plan de Ordenación Municipal.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Efectos del Plan de Ordenación Municipal. Obligatoriedad.
- Artículo 4. Contenido
- Artículo 5. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal
- Artículo 6. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal.
- Artículo 7. Desarrollo.
- Artículo 8. Edificios fuera de ordenación
- Artículo 9. Definiciones

Apartado II. Régimen del Suelo. Clasificaciones

- Artículo 10. Clasificación del suelo
- Artículo 11. Clasificación del suelo urbanizable
- Artículo 12. Clasificación del suelo rústico
- Artículo 13. Los sistemas generales y locales. Su obtención
- Artículo. 14. Normas de tramitación

Apartado III. Figuras de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

- Artículo 15. Normas para Planes Parciales
- Artículo 16. Normas para Estudios de Detalle
- Artículo 17. Normas para Proyectos de Urbanización
- Artículo 18. Normas para Proyectos de Parcelación
- Artículo 19. Normas para Proyectos de Edificación
- Artículo 20. Régimen de concesión de licencias
- Artículo 21. Licencias de apertura
- Artículo 22. Licencias de primera ocupación
- Artículo 23. Inspección
- Artículo 24. Limitaciones de la edificación
- Artículo 25. Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas

Apartado IV. Normas de defensa de los elementos urbanísticos

- Artículo 26. Protección del Medio Ambiente
- Artículo 27. Protección de los ecosistemas y del paisaje

Artículo 28. Protección de elementos de interés histórico-artístico

Artículo 29. Residuos sólidos

Artículo 30. Protección de la red viaria

Artículo 31. Legislación de obligado cumplimiento

TITULO II. NORMAS ESPECIFICAS DE CADA ZONA

CAPITULO I. SUELO URBANO

Apartado I. Suelo Urbano. Ordenanzas

- Artículo 32. Ordenanzas Generales
- Art. 32.1. Parcela edificable
- Art. 32.2. Altura máxima de las edificaciones
- Art. 32.3. Altura máxima de las edificaciones. Normas particulares
- Art. 32.4. Altura mínima de las edificaciones
- Art. 32.5 Alineaciones y retranqueos
- Art. 32.6. Interpretaciones
- Art. 32.7. Construcciones por encima de la cornisa
- Art. 32.8. Cuerpos volados sobre espacios públicos
- Art. 32.9. Patios
- Art. 32.10. Condiciones generales de protección
- Art. 32.11. Condiciones estéticas
- Art. 32.12. Condiciones de uso.
- Art. 32.13. Instalación de los servicios públicos
- Art. 32.14. Sistemas de actuación

Apartado II. Suelo Urbano. Ordenanzas particulares

- Artículo 33. Casco Antiguo.
- Art. 33.1. Condiciones de uso
- Art. 33.2. Tipologías
- Art. 33.3. Condiciones de volumen
- Artículo 34. Ensanche
- Art. 34.1. Condiciones de uso
- Art. 34.2. Tipologías
- Art. 34.3. Condiciones de volumen
- Artículo 35. Urbanización en ejecución
- Art. 35.1. Condiciones de uso
- Art. 35.2. Tipologías
- Art. 35.3. Condiciones de volumen

- Artículo 36. Red viaria pública
- Art. 36.1. Condiciones de uso
- Art. 36.2. Condiciones de volumen
- Art. 36.3. Condiciones estéticas

- Artículo 37. Zona verde pública
- Art. 37.1. Condiciones de uso
- Art. 37.2. Condiciones de volumen

- Artículo 38. Zona de equipamiento escolar
- Art. 38.1. Condiciones de uso
- Art. 38.2. Tipologías
- Art. 38.3. Condiciones de volumen
- Art. 38.4. Condiciones de ambiente y estéticas

- Artículo 39. Zona de equipamiento general
- Art. 39.1. Condiciones de uso
- Art. 39.2. Tipologías

Art. 39.3. Condiciones de volumen
Art. 39.4. Condiciones de ambiente y estéticas

Artículo 40. Zona de equipamiento deportivo
Art. 40.1. Condiciones de uso
Art. 40.2. Condiciones de volumen
Art. 40.4. Condiciones de desarrollo y gestión

CAPITULO II. SUELO URBANIZABLE

Artículo 41. Suelo urbanizable
Art. 41.1. Definición
Art. 41.2. Condiciones para las ordenaciones
Art. 41.3. Condiciones de las urbanizaciones
Art. 41.4. Régimen jurídico y ejecución del suelo urbanizable.

Art. 41.5. Construcciones en suelo urbanizable antes de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora

Art. 41.6. Condiciones particulares para el planeamiento ulterior de los polígonos

Art. 41.7. Determinación del número de viviendas

Art. 41.8. Coeficientes correctores de uso y tipología

Art. 41.9. Cuantificación de la participación de los agentes inversores

Apartado I. Suelo urbanizable residencial

Artículo 42. Determinaciones Generales

Art. 42.1. Suelo urbanizable general. Determinaciones particulares

Art. 42.1.1 Condiciones de ordenación

Art. 42.1.2 Condiciones de edificación

Art. 42.1.3. Estándares mínimos

Art. 42.1.4. Usos permitidos

Art. 42.1.5. Determinaciones generales

Art. 42.1.6. Normas de diseño

Art. 42.1.7. Condiciones estéticas

Art. 42.1.8. Regulación de usos y edificación

Art. 42.1.9. Sistemas de Actuación

Art. 42.1.10. Desarrollo y gestión

Art. 42.2. Suelo urbanizable de desarrollo. Determinaciones particulares

Art. 42.2.1. Condiciones de uso

Art. 42.2.2. Tipologías

Art. 42.2.3. Condiciones de volumen

Art. 42.2.4. Condiciones de ambiente y estéticas

Art. 42.2.5. Obtención de Licencias

Apartado II. Suelo Urbanizable Industrial

Artículo 43. Sectores para desarrollos Industriales

Art. 43.1. Determinaciones generales

Art. 43.2. Parcela mínima

Art. 43.3. Ocupación

Art. 43.4. Alturas máximas

Art. 43.5. Vertidos

Art. 43.6. Depuración

Art. 43.7. Regulación de usos del suelo y de la edificación

CAPITULO III. SUELO RÚSTICO

Apartado I. Suelo rústico

Artículo 44. El suelo rústico

Artículo 45. Definición de núcleo de población

Artículo 46. De las parcelaciones

Artículo 47. De las construcciones

Artículo 48. Sectores segunda residencia

Artículo 49. Áreas con edificios construidos

Artículo 50. Condiciones de diseño

Apartado II. Suelo rústico de reserva

Artículo 51. Condiciones de edificación

Artículo 52. Licencias de edificación

Artículo 53. Normas de defensa contra la urbanización y la edificación

Artículo 54. Condiciones generales estéticas y de diseño

Artículo 55. Ordenanzas particulares

Apartado III. Suelo rústico protegido

Artículo 56. Suelo rústico protegido

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. LAS CIFRAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN. CUADROS RESUMEN

4.1. SUELO URBANO

El suelo clasificado como urbano en el presente Plan de Ordenación, así como las densidades y el número de viviendas y de habitantes resultante serían los siguientes:

SUELO URBANO	SUP. HAS.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
CASCO ANTIGUO	4,9281	28 viv/Ha	138	473
SU RESIDENCIAL 1	0,5527	34 viv/Ha	19	61
SU RESIDENCIAL 2	0,3811	47 viv/Ha	18	57
SU RESIDENCIAL 3	2,8606	10 viv/Ha	28	91
SU RESIDENCIAL 4	1,2437	10 viv/Ha	12	39
SU RES. 5 SOTOLARGO	96,2857	7 viv/Ha	674	2.156
UNIDAD DE ACTUACIÓN I	0,9627	21	20	64
UNIDAD DE ACTUACIÓN II	0,6018	21	12	38
UNIDAD DE ACTUACIÓN III	1,8460	21	39	124
TOTAL	109,6624		960	3.101

El resultado final es de 109,6624 Has clasificadas, 960 viviendas posibles y 3.101 habitantes suponiendo una saturación del cien por cien de las posibilidades edificatorias de los suelos clasificados para el total del horizonte del Plan.

La edificabilidad resultante sería de unos 206.150 m² lo que nos daría un coeficiente de 0,168 m²/m² <1.00

m²/m², cumpliendo de esta forma lo determinado en el Art. 31 a) de la Ley 2/1998 LOTAU.

4.2. SUELO URBANIZABLE

4.2.1. Sectores residenciales

El suelo clasificado como urbanizable en el presente Plan de Ordenación, así como las densidades y el número de viviendas y de habitantes resultante serían los siguientes:

SUELO URBANIZABLE	SUP. HAS.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SECTOR RESIDENCIAL I	8,3635	22 viv/Ha	184	589
SECTOR RESIDENCIAL II	22,5752	24 viv/Ha	542	1.734
SECTOR RESIDENCIAL III	8,8232	20 viv/Ha	176	564
SECTOR RESIDENCIAL IV	54,613	20 viv/Ha	1.092	3.495
TOTAL	94.3749		1.994	6.380

El resultado final es de 94,3749 Has clasificadas, 1.994 viviendas posibles y 6.380 habitantes suponiendo una saturación del cien por cien de las posibilidades edificatorias de los suelos clasificados para el total del horizonte del Plan.

La edificabilidad máxima fijada para cada sector en 0,40 m²/m² produce, con los números reales una edificabilidad de 402.320 m² que en caso de agotarse daría un coeficiente máximo de 0,40 m²/m², cumpliendo de esta forma lo determinado en el Art. 31 b) de la Ley 2/1998 LOTAU

4.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y DE ESPACIOS LIBRES

En virtud de lo especificado en el Art. 24 apartado e) de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, el Plan de Ordenación prevee, como dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres, a nivel de Plan, como sistemas adscritos a las Unidades de suelo urbano y a los Sectores clasificados, y sistema de espacios libres y equipamientos estructurantes, las superficies siguientes:

DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ESPACIOS LIBRES ART. 24 e

SUELO URBANO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES
CASCO ANTIGUO	31.058 m ²
UNIDAD DE ACTUACIÓN I	1.000 m ²
UNIDAD DE ACTUACIÓN II	1.000 m ²
UNIDAD DE ACTUACIÓN III	1.846,00 m ²
TOTAL URBANO	34.904,00 m ²

DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ESPACIOS LIBRES ART. 24 e

SUELO URBANO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
CASCO ANTIGUO	28.053 m ²
SU SOTOLARGO	80.886 m ²
UNIDAD DE ACTUACIÓN III	1.846 m ²
TOTAL URBANO	110.785 m ²

DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ESPACIOS LIBRES ART. 24 e

SUELO URBANIZABLE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES
SECTOR RESIDENCIAL II	4.549 m ²
SECTOR RESIDENCIAL III	4.973 m ²
SECTOR RESIDENCIAL IV	19.902 m ²
TOTAL URBANIZABLE	31.635 m ²

DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ESPACIOS LIBRES ART. 24 e

SUELO URBANIZABLE	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
SECTOR RESIDENCIAL II	3.070 m ²
SECTOR RESIDENCIAL III	-
SECTOR RESIDENCIAL IV	-
TOTAL URBANIZABLE	3.070 m ²

SISTEMA ESPACIOS LIBRES

TOTAL	66.539 m ²
TOTAL HABITANTES	9.452 hab.
TOTAL m ² /hab.	7,04 m ² /hab

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

TOTAL	113.855 m ²
TOTAL HABITANTES	9.452 hab.
TOTAL m ² /hab.	12,05 m ² /hab

Resultando que para un total de 9.452 hab., horizonte previsto en el Plan, se disponen 66.539 m² con la calificación de espacio libre-zona verde de lo que resulta la cifra de 7,04 m²/hab >1000 m²/200 hab. determinado en la norma (ver cuadros del Apartado 5.4) y de 12,05 m²/hab. de equipamiento comunitario.

4.4. SUPERFICIES DOTACIONALES TOTALES

En virtud de lo determinado en el Artículo 31 c) de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de

2003 de modificación de dicha Ley, se han calculado, como estándares mínimos de preceptiva observancia por los Planes, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público (20 m²/100 m² de edificación) y se ha unido al cálculo, a efectos ahora único, de dotaciones de Plan de Ordenación (Art. 24 e) LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, con el objeto de su ubicación conjunta en el planeamiento formando la red dotacional pública estructurante del Plan.

SECTOR RESIDENCIAL I

EDIFICABILIDAD 83.635 m ² x0,40 m ² /m ²	33.454 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN PARCIAL (Art. 31 c)	
ESCOLAR 10 m ² /100 m ² edif. s/ 33.454 m ²	3.345 m ²
OTROS 10 m ² /100 m ² edif. s/ 33.454 m ²	3.345 m ²
TOTAL	6.690 m²

SECTOR RESIDENCIAL II

EDIFICABILIDAD 225.752 m ² x0,40 m ² /m ²	90.300 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN PARCIAL (Art. 31 c)	
PREESCOLAR 2,5 m ² /100 m ² edif. s/90.300 m ²	2.257 m ²
ESCOLAR 12 m ² /100 m ² edif. s/ 90.300 m ²	10.836 m ²
OTROS 5,5 m ² /100 m ² edif. s/ 90.300 m ²	4.966 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN DE ORDENACIÓN (Art. 24e) (Sistema General Z.V. y Equip. adscrito al Sector)	7.619 m ²
TOTAL	25.678 m²

SECTOR RESIDENCIAL III

EDIFICABILIDAD 88.232 m ² x0,40 m ² /m ²	35.413 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN PARCIAL (Art. 31 c)	
ESCOLAR 10 m ² /100 m ² edif. s/ 35.413 m ²	3.541 m ²
OTROS 10 m ² /100 m ² edif. s/ 35.413 m ²	3.541 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN DE ORDENACIÓN (Art. 24e) (Sistema General Z.V. adscrito al Sector)	4.973 m ²
TOTAL	12.055 m²

SECTOR RESIDENCIAL IV

EDIFICABILIDAD 546.130 m ² x0,40 m ² /m ²	218.452 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN PARCIAL (Art. 31 c)	
PREESCOLAR 2,50 m ² /100 m ² edif. s/ 218.452.....	5.461 m ²
ESCOLAR 11,50 m ² /100 m ² edif. s/ 218.452 m ²	25.122 m ²
OTROS 6 m ² /100 m ² edif. s/ 218.451 m ²	13.107 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO DE PLAN DE ORDENACIÓN (Art. 24e)	19.902 m ²
(Sistema General Z.V. adscrito al Sector)	
TOTAL.....	63.592 m²

I. La reserva para Centros Docentes, en virtud de los apartados 5.2, 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ha realizado en todos los sectores con el objeto de obtener unidades escolares completas, con un mínimo para Preescolar. Guardería de 2 m²/suelo/vivienda y con mínimos desde 5.000 m². hasta 14.000 m² para la enseñanza básica y de 9.000 m² hasta 16.000 m² para la enseñanza de bachiller. El resultado previsto es el siguiente: En el Sector Res I, se ha dispuesto una superficie destinada a 3 unidades de preescolar. En el Sector Res II se han previsto 2 unidades de preescolar y una superficie para 16 unidades de escolar básico. En el Sector III, se han previsto 3 unidades de preescolar. Y en el Sector IV se ha dispuesto superficie para 18 unidades de bachillerato, 16 unidades de escolar básico y 5 unidades de preescolar. En la Unidad de Actuación III de suelo urbano se ha dispuesto una superficie suficiente para 1 unidad de preescolar.

II. Las superficies para el cálculo de las dotaciones, equipamientos y cesiones obligatorios y gratuitos del planeamiento, tanto los que figuran en este apartado 4.4 Superficies dotacionales totales, como el apartado 4.5 Justificación de los aprovechamientos, ha sido, para el Sector I, 83.635 m², para el Sector II, 225.752 m², para el Sector III, 88.232 m² y para el Sector IV, 546.130 m², con una edificabilidad para todos ellos de 0,40 m²/m². El levantamiento topográfico y planimétrico, proporcionado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en 1994, tiene una serie de errores detectados por el Ayuntamiento, de escala, que han podido hacer variar las superficies de las distintas áreas y sectores en cuantías aproximadas a un diez por ciento. El Ayuntamiento, en desarrollo del Plan, exigirá a los propietarios, promotores o adjudicatarios de los sectores la presentación de un planimétrico y topográfico real de manera inmediata y rehará las cifras del Plan de Ordenación Municipal consecuentemente. El nuevo dimensionamiento, si procede, y las correspondientes dotaciones, equipamientos y cesiones resultantes no serán consideradas otra cosa que subsanación de errores materiales.

III. A efectos del cálculo de las dotaciones públicas de Plan Parcial se han obtenido como mínimo, según los estándares determinados en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley

1/2003 de 31-03-2003. Estas reservas mínimas de suelo son las que han servido de base para el cálculo de los porcentajes, aprovechamientos etc. No obstante, las cifras definitivas se obtendrán, durante el desarrollo del Plan, por cuantificación en los Programas de Actuación de los estándares finales con las superficies asimismo finales de los sectores.

No obstante, en la ordenación pormenorizada, incluida en el Plan de Ordenación Municipal, de los Sectores I y II de suelo urbanizable, se han superado las dotaciones mínimas en las cantidades siguientes: 1) Sector I. Sistema de Sector de zona verde y espacios libres: LOTAU, 8.363 m²; POM, 11.122 m²; Equipamientos: LOTAU, 6.690 m²; POM, 7.190 m².

Sector II. Sistema de Sector de zonas verdes y espacios libres: LOTAU, 22.575 m²; POM, 24.185 m²; Equipamientos: LOTAU. 18.060 m²; POM, 35.183 m².

En los Sectores III y IV faltan por definir estas dotaciones; cuando, en desarrollo del Plan se establezcan, se modificarán las cifras finales del Plan de Ordenación con los estándares finales conseguidos.

4.5. JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Según todo lo expuesto y en virtud del Art. 71 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, el Plan de Ordenación Municipal fija, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto delimitada. Ya que la ordenación urbanística a nivel de POM no concreta, dentro de un área de reparto, los usos tipológicamente diferenciados que den lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, no se han utilizado los coeficientes correctores de ponderación incluidos en el Art. 41.8 del Plan de Ordenación.

En la ordenación detallada correspondiente a las actuaciones urbanizadoras se mantendrá el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento municipal, siempre que el uso mayoritario atribuido al ámbito de ordenación no se modifique. En todo caso, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de pondera-

ción concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al noventa por ciento del aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento municipal, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a las diferentes tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

Para calcular el aprovechamiento tipo se ha dividido el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dota-

cional público existente ya afectado a su destino (Art.71.2 LOTAU)

En los cuadros siguientes, se pormenorizan los datos base del cálculo que, según el artículo citado, se obtiene dividiendo el aprovechamiento señalado en m² para el sector, obtenido por la aplicación de la edificabilidad fijada para todos ellos en 0,40 m²/m² a su superficie total, por la superficie total del área delimitada como área de reparto de suelo urbanizable coincidiendo en este caso, ya que no existen terrenos dotacionales públicos existentes, el aprovechamiento tipo con el coeficiente de edificabilidad. La misma división entre el aprovechamiento total y la diferencia entre las superficies del área y la del terreno dotacional previsto, que en virtud del apartado 10 de la Disposición Preliminar de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, LOTAU, se ha considerado el suelo que, por estar así calificado, servirá de soporte a usos o servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad, con un resultado final idéntico en los sectores clasificados, demuestra el equilibrio y la justa distribución de las áreas de reparto definidas en el POM.

ÁREA DE REPARTO 1

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	33.454 m ²
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	83.635 m ²
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	23.866 m ²
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	6.690 m ²
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	11.122 m ²
DE POM VIARIO SISTEMA GENERAL.....	8.813 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,40

AREA DE REPARTO 2

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	.90.300 m ²
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	.225.752 m ²
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	64.418 m ²
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	19.016 m ²
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	24.185 m ²
DE POM ZONA VERDE SISTEMA GENERAL.....	4.549 m ²
DE POM INFRAESTRUCTURAS SISTEMA GENERAL.....	3.070 m ²
DE POM VIARIO SISTEMA GENERAL.....	16.164 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,40

ÁREA DE REPARTO 3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	35.413 m ²
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	88.232 m ²
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	25.202 m ²
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	7.082 m ²
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	8.823 m ²
DE POM VIARIO SISTEMA GENERAL.....	4.324 m ²
DE POM ZONA VERDE SISTEMA GENERAL.....	4.973 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,40

ÁREA DE REPARTO 4

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	218.452 m2
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	546.130 m2
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	156,037 m2
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	43.690 m2
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	54.613 m2
DE POM ZONA VERDE SISTEMA GENERAL.....	19.902 m2
DE POM VIARIO SISTEMA GENERAL.....	37.832 m2
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,40

5. EJECUCIÓN Y GESTIÓN

5.1. SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

5.1.1. Legislación básica

I. Disposición preliminar II. Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Sistema local: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

II. Artículo 24 e) Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

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

III. Artículo 101 Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

La ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

IV. Artículo 126 Ley 2/1998 LOTAU, y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

Las formas de ejecución

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:
a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto, previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

V. Art. 127. Ley 2/1998 LOTAU, y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a Sistemas Generales.

Para la ocupación y expropiación de los terrenos se estará a lo dispuesto en este artículo.

VI. Art. 128 Ley 2/1998 LOTAU, y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

La ocupación directa de los terrenos destinados a Sistemas Generales.

Para la ocupación directa de los terrenos se estará a lo dispuesto en este artículo.

5.1.2. Definiciones

Los Sistemas Generales se definen en el Plan de Ordenación Municipal, apartado 5.1.1. de este artículo. La ordenación y estructuración del área de planeamiento ha llevado a fijar una serie de superficies e instalaciones de Sistema General en cada uno de los Sectores de desarrollo previstos, tanto dentro del Sistema de Espacios Libres como del conjunto de Reservas Dotacionales y del Sistema Viario.

A efectos de su comprensión práctica hemos considerado tres categorías dentro de los Sistemas Generales:

Sistema General uno: son aquéllos que por afectar al conjunto de los suelos clasificados y que no siendo posible su adscripción parcial a un sector o área concreta, se adscriben a todos los suelos urbanizables como conjunto, y deberán ser desarrollados por un Proyecto de Urbanización unitario, planeamiento especial que deberá resolver el

problema funcional y definir la participación proporcional de cada uno de los Sectores o suelos urbanos afectados, en cumplimiento del Art. 41.9 de este POM. Dentro de esta clase se consideran las redes de abastecimiento y de saneamiento y los accesos a la N-320.

Sistema General dos: fundamentalmente el viario señalado como tal en el Plan. Si bien afectan a varios sectores y suelos urbanos y estructuran el planeamiento general, pueden ser desarrollados parcialmente y se adscriben para su ejecución simultánea o progresiva a los distintos sectores o áreas de suelo urbano clasificados en el Plan, de manera independiente e individualizada.

Sistema General tres: zonas dotacionales o del sistema de espacios libres adscritos a sectores por su idoneidad como elementos aislados y únicos en cada sector utilizados para equilibrar los aprovechamientos tipo de los distintos sectores y que son cesiones complementarias a los sistemas locales de Plan Parcial definidos como estructurantes del planeamiento, todo ello incluido y adscrito a cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

5.1.3. Régimen del Planeamiento

En virtud del Artículo 39 de la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003, LOTAU, como régimen de innovación de la ordenación establecida por el Plan, se establece:

1. Cualquier innovación de las determinaciones del Plan deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por el Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

4. Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 3 del artículo 38.

5.1.4. Relación de Sistemas Generales

Todo este Sistema se contiene en la Memoria de este Plan de Ordenación, Apartado 4. Las cifras del Plan de

Ordenación, Subapartados 4.3. Dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres, y 4.4. Superficies dotaciones totales, Apartado 5. Ejecución y Gestión, Subapartados 5.1. Sistemas Generales. Sistemas Estructurantes y 5.2. Fichas de desarrollo; y en los planos correspondientes del Plan. 20 y 21. Ordenación y Gestión. Clasificación del Suelo. 22 y 23. Ordenación y Gestión. Áreas de Reparto. Sistemas Generales y 24 y 25. Ordenación y Gestión. Ordenación estructural. Ordenación pormenorizada.

Este conjunto enunciado se concreta en el cuadro esquemático y apartados sobre instalaciones siguientes:

a) Sistemas Generales estructurantes

Casco urbano.

Zonas verdes.....31.058 m2

Equipamientos.....28.053 m2

SU Residencial 5. Sotolargo

Equipamientos.....80.886 m2

Sector Residencial I.

Viario.....8.813 m2

Sector Residencial II.

Viario.....16.164m2

Infraestructuras.....3.070 m2

Zonas verdes.....4.549 m2

Sector Residencial III.

Viario.....4.324 m2

Zonas verdes.....4.973 m2

Sector Residencial IV.

Viario.....35.437 m2

Zonas verdes.....19.902 m2

b) Sistema General de abastecimiento

El Sistema General de abastecimiento de agua potable, a pormenorizar en un planeamiento especial de urbanización (Art. 29 de la Ley 2/1998 LOTAU y Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley) que lo cuantifique definitivamente, en base a lo especificado en el Art. 41.9 de este Plan de Ordenación Municipal, y realice el reparto funcional y económico proporcional a los Sectores clasificados, incluye la dotación de redes para los nuevos desarrollos especificados en la información gráfica, las oportunas ampliaciones de la capacidad de los depósitos y la construcción de las nuevas instalaciones de reparto y acumulación previstas en el Plan de Ordenación. (Sistema General adscrito y/o incluido a todos los Sectores de suelo urbanizable).

c) Sistema General de saneamiento

El Sistema General de saneamiento, a pormenorizar en un planeamiento especial de urbanización (Art. 29 de la Ley 2/1998 LOTAU y Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley) que lo cuantifique definitivamente, en base a lo especificado en el Art. 41.9 del Plan de Ordenación Municipal, y realice el reparto funcional y económico proporcional a los Sectores clasificados, incluye la dotación de las redes de colectores pa-

ra los nuevos desarrollos especificados en la información gráfica y las oportunas mejora y ampliación de la Estación Depuradora de aguas residuales existente y la construcción de la nueva instalación prevista en el Plan de Ordenación. (Sistema General adscrito y/o incluido a todos los Sectores de suelo urbanizable).

d) Sistema General de enlaces con la N-320

GESTIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Los enlaces a distinto nivel, previstos esquemáticamente en el Plan de Ordenación municipal como accesos desde los suelos urbanos y urbanizables a la carretera nacional N-320, se contienen como Sistemas Generales (Art. 126 Ley 2/1998 LOTAU y Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley) adscritos a los Sectores urbanizables clasificados por lo que, siendo de gestión municipal, tanto su Proyecto como la tramitación ante la Dirección General de carreteras, así como su ejecución y financiación, corresponden a los mencionados Sectores urbanizables. (Sistema General adscrito y/o incluido a todos los Sectores de suelo urbanizable).

Este Sistema General de enlaces con la carretera nacional N-320, a pormenorizar en un Proyecto de construcción, firmado por técnico competente, que lo diseñe y que constituya la base para la tramitación y consiguiente aprobación por la Dirección General de Carreteras, deberá cuantificar el coste general de las obras y realizar un reparto, definitivo en base a lo especificado en el Art. 41.9 de este Plan de Ordenación Municipal, funcional y económico proporcional al número de viviendas a construir en cada uno de los Sectores clasificados en el POM como Sector Res I, Sector Res II, Sector Res III, y Sector Res IV. El Proyecto incluirá, además, el viario interior determinado en el POM como unión entre estos enlaces.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

En todo caso para el diseño y ejecución de los enlaces a distinto nivel previstos en el POM se cumplirá:

I. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras

En particular el artículo:

10.2 Informes sobre planeamiento.

II. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

En particular los artículos:

20.1., 20.2., 20.3. Coordinación. 21.1, 21.2 Coordinación con el planeamiento, 44.1, 44.2, 44.3, Colaboración, 45.1, 45.2, Convenios, 104.3 Proyecto de Accesos.

III. Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios.

En particular las artículos:

Accesos: 4.5 Cruces a distinto nivel. 5. Informes sobre planeamiento.

Proyecto de Accesos: 6. Contenido, 7. Previsiones, 9. Firma del

Proyecto, 10. Información y consulta. Actuaciones urbanísticas: 50.

Criterios generales, 51. Condiciones.

5.1.5. Relación de Sistemas Locales Estructurantes

En virtud del contenido del apartado 1.e) del Art. 24 de la LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley, en este Plan de Ordenación Municipal...esta determinación se complementa con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

Además de los ya pormenorizados Sistemas Generales, comprende las infraestructuras viarias, espacios libres y dotaciones de ámbito local que se ha considerado conveniente prefigurar para cumplir una función estructuradora en la ordenación urbanística del Plan.

Sector Residencial I.

Escolar.....3.345 m2
Dotacional.....3.345 m2

Sector Residencial II.

Escolar.....11.793 m2
Dotacional.....7.619 m2
Zonas verdes.....24.185 m2
Equipamiento privado.....10.204 m2

Sector Residencial III.

Escolar..... 3.541 m2
Dotacional..... 3.541 m2
Zonas verdes..... 9.803 m2

Todo ello se pormenoriza en la Memoria de este Plan de Ordenación, Apartado 4. Las cifras del Plan de Ordenación, Subapartados 4.3. Dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres, y 4.4. Superficies dotaciones totales, Apartado 5. Ejecución y Gestión, Subapartados 5.1. Sistemas Generales. Sistemas Estructurantes y 5.2. Fichas de desarrollo, y en los planos correspondientes del Plan. 20 y 21. Ordenación y Gestión. Clasificación del Suelo. 22 y 23. Ordenación y Gestión. Áreas de Reparto. Sistemas Generales y 24 y 25. Ordenación y Gestión. Ordenación estructural. Ordenación pormenorizada.

En virtud del Art. 126 de la LOTAU y concordantes, del Apartado 5. Sistemas Generales. Sistemas Estructurantes, y del Art. 13, Sistemas Generales y Locales. Su obtención. De este Plan de Ordenación municipal, la obtención de los Sistemas Generales se pormenoriza en el Apartado 5.1.1., subapartados III y IV, Apartado 5.1.2. Definiciones, Apartado 5.1.4, subapartados a) b) c) y d). Relación de Sistemas Generales, y en el Art. 32.14. Sistemas de Actuación, Subapartado 14, todos ellos de este Plan de Ordenación Municipal.

En virtud del contenido del apartado 2.a) del Art. 24 de la LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley....este Plan de Ordena-

ción Municipal establece....a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural. Todo este Sistema se contiene en la Memoria de este Plan de Ordenación, Apartado 4. Las cifras del Plan de Ordenación, Subapartados 4.3. Dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres, y 4.4. Superficies dotaciones totales, apartado 5. Ejecución y Gestión, Subapartados 5.1. Sistemas Generales. Sistemas Estructurantes y 5.2. Fichas de desarrollo y en los planos correspondientes del Plan. 20 y 21. Ordenación y Gestión. Clasificación del Suelo. 22 y 23. Ordenación y Gestión. Áreas de Reparto. Sistemas Generales y 24 y 25. Ordenación y Gestión. Ordenación estructural. Ordenación pormenorizada.

En virtud del contenido del apartado 2.b) del Art. 24 de la LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley, este Plan de Ordenación Municipal establece.....b) la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación. Todas estas determinaciones se contienen en las Normas Urbanísticas Específicas. Art. 32 Apartado I. Suelo Urbano. Ordenanzas y Apartado II. Suelo Urbano. Ordenanzas Particulares.

En virtud del contenido del apartado 2.c) del Art. 24 de la LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley este Plan de Ordenación Municipal establece...c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Todas estas determinaciones se contienen en las Normas Urbanísticas. Capítulo II. Suelo Urbanizable. Art. 41 y Art. 42. Determinaciones generales y Art. 42.2. Suelo Urbanizable de desarrollo. Determinaciones particulares, y en los Planos 20 y 21. Ordenación y Gestión. Clasificación del Suelo. 22 y 23. Ordenación y Gestión. Áreas de Reparto. Sistemas Generales y 24 y 25. Ordenación y Gestión. Ordenación estructural. Ordenación pormenorizada.

5.2. FICHAS DE DESARROLLO

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE SUELO URBANO

ÁREA SU-RES 1. SUELO URBANO RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL : 5.527 m²

PROPIEDAD: Privada

SERVICIOS URBANÍSTICOS:

Acceso rodado, pavimentación, encintado de aceras, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.

CONSOLIDACIÓN: > 2/3 edificación y urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS

Mantenimiento, reparaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización

(Art.45.2 LOTAU)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Previo: ninguno

Directo a partir del Plan de Ordenación Municipal

(Art. 50.1.5 y Art. 69.1.1 LOTAU)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Proyecto de Urbanización simplificado

(Art. 45.1. A. a. y Art. 111.3 LOTAU)

ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN

Cesión de calles e infraestructuras al Ayuntamiento

DENSIDAD: 34 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m²

USO GLOBAL

Residencial

TIPOLOGÍA

Unifamiliar aislada, pareada, en hilera

ORDENANZAS

Generales Art. 32. Suelo Urbano

Particulares. Art. 34. Ensanche

Unidad mínima de actuación: no se fija

Cesiones: no está afectado

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE SUELO URBANO

ÁREA SU-RES 2. SUELO URBANO RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL: 3.811,00 m²

PROPIEDAD: Municipal

SERVICIOS URBANÍSTICOS:
Acceso rodado, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.

CONSOLIDACIÓN: De urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS
Encintado de aceras, pavimentación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Suelo urbano consolidado por la urbanización
(Art. 45.1.A.a. y Art.45.2 LOTAU)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Previo: ninguno
Directo a partir del Plan de Ordenación Municipal
(Art. 50.1.4 y Art. 69.1.1 LOTAU)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Proyecto de Urbanización simplificado
(Art. 45.1. A. a. y Art. 111.3 LOTAU)

ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN
Cesión de calles e infraestructuras, conexión a las existentes

DENSIDAD: 47 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,7 m²/m²

USO GLOBAL
Residencial de PROTECCIÓN OFICIAL

TIPOLOGÍA
Unifamiliar en hilera

ORDENANZAS
Generales Art. 32. Suelo Urbano
Particulares. Art. 34. Ensanche
Unidad mínima de actuación: no se fija

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE SUELO URBANO

ÁREA SU-RES 3. SUELO URBANO RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL : 28.606 m²

PROPIEDAD: Privada

SERVICIOS URBANÍSTICOS:
Acceso rodado, pavimentación (parcial), encintado de aceras (parcial), energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.

CONSOLIDACIÓN:>2/3 edificación y urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS
Pavimentación (parcial), encintado de aceras (parcial)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización
(Art.45.2 LOTAU)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Directo a partir del Plan de Ordenación Municipal
(Art. 50.1.4 y Art. 69.1.1 LOTAU)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Proyecto de Urbanización simplificado
(Art. 45.1. A. a. y Art. 111.3 LOTAU)

ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN
Cesión de calles e infraestructuras al Ayuntamiento

DENSIDAD: 21 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m²

USO GLOBAL: Residencial

TIPOLOGÍA
Unifamiliar aislada, pareada, en hilera

ORDENANZAS
Generales Art. 32. Suelo Urbano
Particulares. Art. 34. Ensanche
Unidad mínima de actuación: no se fija
Cesiones: Viario e infraestructuras

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO
FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE SUELO URBANO	FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE SUELO URBANO
ÁREA SU-RES 4. SUELO URBANO RESIDENCIAL	UNIDAD DE ACTUACIÓN I. SUELO URBANO RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL: 12.437 m ²	SUPERFICIE TOTAL : 9.627 m ²
PROPIEDAD: Privada	PROPIEDAD: Privada
SERVICIOS URBANÍSTICOS: Acceso rodado, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.	SERVICIOS URBANÍSTICOS: Ninguno
CONSOLIDACIÓN: > 2/3 edificación y urbanización	CONSOLIDACIÓN: Ninguna
OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS Encintado de aceras, aglomerado.	OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS Acceso rodado, pavimentación, encintado de aceras, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización (Art.45.2 LOTAU)	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suelo Urbano No consolidado (Art.45.3.B LOTAU)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Previo: ninguno Directo a partir del Plan de Ordenación Municipal (Art. 50.1.4 y Art. 69.1.1 LOTAU)	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora a partir del Plan de Ordenación Municipal (Art. 50.1.4 y Art. 69.1.2.C LOTAU)
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Proyecto de Urbanización simplificado (Art. 45.1. A. a. y Art. 111.3 LOTAU)	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Gestión Indirecta. Iniciativa privada. (Art. 109 y siguientes y 117 y siguientes)
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN Cesión de calles e infraestructuras, conexión a las existentes	DERECHOS Los reconocidos para suelo urbanizable (Art. 50.1.4)
DENSIDAD: 10 viv/ha	DENSIDAD: 21 viv/ha
EDIFICABILIDAD: 0,5 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD: 0,35 m ² /m ²
USO GLOBAL Residencial	APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 U.A.
TIPOLOGÍA Unifamiliar aislada, pareada, en hilera	USO GLOBAL: Residencial
ORDENANZAS Generales Art. 32. Suelo Urbano Particulares. Art. 34. Ensanche Unidad mínima de actuación: no se fija Cesiones: no está afectado	TIPOLOGÍA: Unifamiliar aislada, pareada, en hilera
	ORDENANZAS Generales Art. 32. Suelo Urbano Particulares. Art. 34. Ensanche Unidad mínima de actuación: La UA completa Cesiones: Art. 69.1.2

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE
SUELO URBANOUNIDAD DE ACTUACIÓN II. SUELO URBANO
RESIDENCIALSUPERFICIE TOTAL : 6.018 m²

PROPIEDAD: Privada

SERVICIOS URBANÍSTICOS:
Ninguno

CONSOLIDACIÓN: Ninguna

OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS

Acceso rodado, pavimentación, encintado de aceras, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano No consolidado
(Art.45.3.B LOTAU)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora
a partir del Plan de Ordenación Municipal
(Art. 50.1.4 y Art. 69.1.2.C LOTAU)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Gestión Indirecta. Iniciativa privada.
(Art. 109 y siguientes y 117 y siguientes)

DERECHOS

Los reconocidos en suelo urbanizable (Art. 50.1.4)

DENSIDAD: 21 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,4 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U.A.

USO GLOBAL: Residencial

TIPOLOGÍA: Unifamiliar aislada, pareada, en hilera

ORDENANZAS

Generales Art. 32. Suelo Urbano
Particulares. Art. 34. Ensanche
Unidad mínima de actuación: La UA completa
Cesiones: Art. 69.1.2

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE ÁREA DE
SUELO URBANOUNIDAD DE ACTUACIÓN III. SUELO URBANO
RESIDENCIALSUPERFICIE TOTAL : 18.460 m²

PROPIEDAD: Privada

SERVICIOS URBANÍSTICOS: Ninguno

CONSOLIDACIÓN: Ninguna

OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS

Acceso rodado, pavimentación, encintado de aceras, energía eléctrica alumbrado público, abastecimiento de agua, red de saneamiento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano No consolidado (Art.45.3.B LOTAU)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora
a partir del Plan de Ordenación Municipal
(Art. 50.1.4 y Art. 69.1.2.C LOTAU)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Gestión Indirecta. Iniciativa privada. (Art. 99.1, 109 y siguientes y 117 y siguientes). Ordenación no vinculante. Ordenación definitiva mediante Estudio de Detalle.

PLAZOS

PAU: 1 año desde la aprobación definitiva del POM

Proyecto de Urbanización: 6 meses desde aprobación del Programa

INCUMPLIMIENTO

Art. 96, 97, 104, 105. Gestión Directa. Iniciativa Pública

DERECHOS: Los reconocidos en suelo urbanizable (Art. 50.1.4)

DENSIDAD: 21 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,50 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 U.A.

USO GLOBAL: Residencial

TIPOLOGÍA: Unifamiliar aislada, pareada, en hilera

ORDENANZAS

Generales Art. 32. Suelo Urbano
Particulares. Art. 34. Ensanche
Unidad mínima de actuación: La UA completa
Cesiones: Art. 69.1.2. Equipamiento preescolar

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE

SECTOR RESIDENCIAL I (ÁREA DE REPARTO 1)

SUPERFICIE TOTAL SECTOR	83.635 m ²
SISTEMAS GENERALES	INCLUIDOS
Viario Sistema General	8.813 m ²
Espacios Libres Sistema General	-
Dotacional Sistema General	-
	ADSCRITOS
Espacios Libres Suelo	
Urbano 9,227% s/ 16.273 m ²	1.502 m ²
Accesos N-320 y	
viario auxiliar 9,227% s/32.532 m ²	3.002 m ²
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional Sistema Local	6.690 m ²
Espacios Libres Sistema Local	8.363 m ²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 35.256 m²

EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U.A.

DENSIDAD: 22 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y colectivo, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Ley 2/1998 LOTAU

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 2/1998 LOTAU

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU 2 años desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial Incluido en el POM

Proyecto de Urbanización 6 meses desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento y saneamiento: 9,227%

(Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional enlaces N-320: (Art.41.8 POM)

Aportación proporcional Z.V. suelo urbano del núcleo (Art.41.8 POM)

La edificabilidad no comprende los usos públicos

El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE

SECTOR RESIDENCIAL II (ÁREA DE REPARTO 2)

SUPERFICIE TOTAL SECTOR	225.752 m ²
SISTEMAS GENERALES	INCLUIDOS
Viario Sistema General	16.164 m ²
Espacios Libres Sistema General	4.549 m ²
Infraestructuras Sistema General	3.070 m ²
	ADSCRITOS
Espacios Libres Suelo Urbano	
27,182% s/16.273 m ²	4.423 m ²
Accesos N-320 y viario	
auxiliar 27,182% s/32.532 m ²	8.843 m ²
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional Sistema Local	18.060 m ²
Espacios Libres Sistema Local	22.575 m ²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 95.607 m²

EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U.A.

DENSIDAD: 24 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y colectivo, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Ley 2/1998 LOTAU

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 2/1998 LOTAU

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU 1 año desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial Incluido en el POM

Proyecto de Urbanización 6 meses desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento y saneamiento: 27,182%

(Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional enlaces N-320: (Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional Z.V. suelo urbano del núcleo (Art.41.8 POM)

La edificabilidad no comprende los usos públicos

El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR RESIDENCIAL III (ÁREA DE REPARTO 3)

SUPERFICIE TOTAL SECTOR 88.232 m²

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS
 Viario Sistema General 4.324 m²
 Espacios Libres Sistema General 4.973 m²
 Dotacional Sistema General -

ADSCRITOS

Espacios Libres Suelo Urbano
 8,826% s/16.273 m² 1.436 m²
 Accesos N-320 y viario
 auxiliar 8,826% s/32.532 2.871 m²

SISTEMAS LOCALES
 Dotacional Sistema Local 7.082 m²
 Espacios Libres Sistema Local 8.823 m²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 37.016 m²

EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U.A.

DENSIDAD: 20 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y colectivo, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Ley 2/1998 LOTAU

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 2/1998 LOTAU

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU 2 años desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial Incluido en el Programa de Actuación

Proyecto de Urbanización 6 meses desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento y saneamiento: 8,826%

(Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional enlaces N-320: (Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional Z.V. suelo urbano del núcleo (Art.41.8 POM)

La edificabilidad no comprende los usos públicos

El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR RESIDENCIAL IV (ÁREA DE REPARTO 4)

SUPERFICIE TOTAL SECTOR 546.130 m²

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS
 Viario Sistema General 35.437 m²
 Espacios Libres Sistema General 19.902 m²
 Dotacional Sistema General -

ADSCRITOS

Espacios Libres Suelo Urbano
 54,765% s/16.273 m² 8.912 m²
 Accesos N-320 y viario
 auxiliar 54,765% s/32.532 m² 17.816 m²

SISTEMAS LOCALES
 Dotacional Sistema Local 43.690 m²
 Espacios Libres Sistema Local 54.613 m²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 229.143 m²

EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U.A.

DENSIDAD: 20 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y colectivo, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Ley 2/1998 LOTAU

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 2/1998 LOTAU

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU 2 años desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial Incluido en el Programa de Actuación

Proyecto de Urbanización 6 meses desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento y saneamiento: 54,765%

(Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional enlaces N-320: (Art. 41.8 POM)

Aportación proporcional Z.V. suelo urbano del núcleo (Art.41.8 POM)

La edificabilidad no comprende los usos públicos

El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad

Estudio arqueológico previo a la urbanización

6. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, AMBIENTAL

ELEMENTO	Casco antiguo
SITUACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal
INTERÉS	Histórico
RELACIÓN CON EL ENTORNO	Buena
VALORACIÓN	Media
GRADO DE PROTECCIÓN	Ambiental
RECOMENDACIONES	Realización de un estudio de integración ambiental del conjunto

DESCRIPCIÓN: Núcleo urbano elemental, ejemplo típico de asentamiento construido de barro y canto rodado o ladrillo, con edificios de carácter popular y uso dominante agrícola o agropecuario.

ELEMENTO	Iglesia parroquial
SITUACIÓN	Casco antiguo
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
INTERÉS	Histórico y artístico
RELACIÓN CON EL ENTORNO	Buena
VALORACIÓN	Alta
GRADO DE PROTECCIÓN	Integral
RECOMENDACIONES	Preservar la imagen dominante del edificio en el conjunto urbano

DESCRIPCIÓN: Edificio popularizado dentro de las típicas construcciones renacentistas del siglo XVI construidas de ladrillo. Sobre el muro sur aparece un atrio porticado de cinco arcos de medio punto que apoyan sobre columnas de capiteles clásicos. Tiene torre de un único cuerpo. El interior, de nave única, se cubre con cubierta de madera y tirantes y dispone de coro alto a los pies.

ELEMENTO	Ermita
SITUACIÓN	Casco antiguo
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
INTERÉS	Histórico
RELACIÓN CON EL ENTORNO	Buena
VALORACIÓN	Media
GRADO DE PROTECCIÓN	Integral
RECOMENDACIONES	Preservar el entorno aislado

DESCRIPCIÓN: Edificio popular del siglo XVIII, de arquitectura muy sencilla, precedido de atrio porticado y entrada de doble arco; interiormente se decora con bóveda, casetones y molduras de yeso y pinturas.

ELEMENTO	Yacimiento La Nava
SITUACIÓN	Polígono 002. Parcelas 164, 166, 168, 243

INTERÉS, VALORACIÓN A definir en Estudio arqueológico a realizar por el promotor y a autorizarse por la Consejería de Educación y Cultura.

DESCRIPCIÓN: Amplia meseta donde culmina la ladera en la que se encuentra la Urbanización Sotolargo. Posibilidad de existencia de útiles en cuarcita y sílex. Escasa cerámica a mano. Paleolítico Inferior. Edad del Bronce (Indeterminado).

Artículos de la Ley 4/90 de 25 de Mayo del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha de aplicación al Patrimonio clasificado en este Plan de Ordenación Municipal.

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-Mancha que carezcan del oportuno permiso y que 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 las 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.

En este apartado incluimos el área de la Nava

Art. 28.1. A efectos de las protecciones mencionadas, concretamos la gradación de los valores urbanos de los edificios o recintos de interés así como el de las acciones posibles:

Interés Cultural.

Son aquellos edificios, elementos o recintos y cuantas partes formen una unidad con los mismos que hayan sido declarados Bienes Inmuebles de Interés Cultural, por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en cumplimiento de la Ley 16/1985 de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico Español, del Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley y de la Ley 4/1990 de 30 de mayo sobre el Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Interés histórico-artístico

Son los edificios civiles o religiosos que llegan a nosotros como obras de arte de pasados siglos. Representan un estilo artístico y los acontecimientos históricos en los que se desarrollaron.

En este apartado incluimos la iglesia parroquial.

Interés histórico

Edificios que sin un gran valor artístico, han sido consagrados a través del tiempo por su interés como memoria de acontecimientos que acompañan a la vida de la ciudad y son testimonio de la acción de grupos y generaciones anteriores.

En este apartado incluimos la iglesia parroquial y la ermita.

Interés ambiental

Edificios o conjuntos que sin ningún valor significativo conforman recintos urbanos de calidad que merece la pena conservar como muestra de la evolución urbanística y ciudadana.

En este apartado incluimos el casco antiguo.

Art. 28.2. Las acciones posibles sobre los elementos catalogados y definidos en el apartado anterior son los siguientes:

Restauración

La constituyen las operaciones de restitución que mejoran el estado de un edificio histórico. Responde a la actitud de protección de algo que se desea conservar y transmitir en buen estado al futuro.

Renovación

Son aquellas obras que consisten en la sustitución del edificio pero en este caso con la vinculación obligatoria de sacrificar parte de su originalidad al hecho de las preexistencias arquitectónicas y ambientales.

III. ACCIONES PERMITIDAS

La normativa expuesta se concreta en los siguientes puntos y condiciones:

III.1. Edificios y recintos de interés cultural, histórico-artístico, e histórico. Acciones permitidas: la restauración previo informe favorable de la Comisión del Patrimonio (Iglesia parroquial y ermita).

III.2. Edificios y recintos de interés ambiental. Acciones permitidas: la restauración, la rehabilitación y la sustitución previa aprobación por parte del Ayuntamiento de un estudio de integración ambiental (Casco antiguo).

III.3. Área de interés arqueológico. Acciones permitidas: las que determine un estudio, a aportar por el promotor, referente al valor arqueológico de la zona delimitada y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Este Estudio será autorizado y programado por la Consejería de Educación y Cultura, que establecerá las condiciones que deben incorporarse a la Licencia de obras. (La Nava).

NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 0. DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Artículo 0.1. Definiciones. Condiciones generales de la edificación

Estas definiciones y condiciones generales serán de aplicación con carácter general al suelo urbano objeto de actuaciones de nueva edificación así como al suelo urbanizable en todo lo que no se encuentre expresamente regulado en las Ordenanzas de los Planes Parciales que se formulen para su desarrollo, que en general y salvo circunstancias debidamente justificadas, deberán sujetarse a estas condiciones.

Determinaciones generales.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Condiciones de la parcela edificable.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación o parcelación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es linderos frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

En parcelas con un solo linderos frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un linderos frontal, serán linderos laterales los restantes.

Alineación oficial, exterior o pública.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Superficie de la parcela.

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Parcela mínima.

Es la superficie que desde el Plan, en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Parcela edificable.

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Solar.

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

d) Que reúna los requisitos mínimos de urbanización requeridos por el Art. 45 y concordantes de la Ley 2/1998 LOTAU

Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública.

Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de alineación.

Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria dentro de cada parcela.

Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el linderos de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho linderos.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine u ordenanza particular, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por planta bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al linderos dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, u ordenanza particular, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

Separación entre edificios.

Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Fondo edificable.

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Área de movimiento de la edificación.

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Adosamiento a linderos.

En ordenanzas particulares correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquéllos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

Adosándose a linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Se supondrá acuerdo entre los colindantes si existen ya adosamientos de edificaciones de uno de los linderos.

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía puede señalarse:

a) *Indirectamente*: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) *Directamente*: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, o en la ordenanza particular, las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Superficie ocupada.

Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.

a) La superficie de los patios de parcela cerrados y de los porches abiertos se descontará de la superficie ocupada.

b) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan de Ordenación.

Bajo rasante: es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

Coefficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Superficie libre de parcela.

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Superficie edificada por planta.

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las condiciones particulares de usos:

a) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si no se habilita para su uso, tiene menos de 1,50 de altura o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

c) En planta baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio.

d) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la ordenanza particular.

e) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda.

Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Superficie edificable o edificabilidad.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Una cantidad concreta.

Coefficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

El límite máximo de edificabilidad se expresará en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

2. Superficie de techo edificable. En cada unidad de zona, la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de baja y de piso. El sistema de medición será el vigente para las viviendas de protección oficial.

3. Densidad de vivienda. Es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia. Se incluye en este Plan de Ordenación Municipal un coeficiente de conversión de viviendas unifamiliares en apartamentos, de forma que cada vivienda pueda sustituirse por 1,85 unidades de habitación colectiva, sin que por ello se entienda modificada

la densidad total fijada para el Sector, y con las condiciones señaladas para esta sustitución de tipología contenidas en el Art. 41.7 Determinación del número de viviendas del Capítulo II. Artículo 41 Suelo Urbanizable de este Plan de Ordenación Municipal. Esta nueva definición de tipologías y de la densidad relativa resultante deberá fijarse en el Programa de Actuación Urbanizadora y/o en el Plan Parcial de Ordenación correspondientes.

4. Superficie de suelo para usos privados. Se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona. Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia de cada unidad de zona, los espacios para sistemas complementarios y generales, en su caso. El suelo para usos privados incluye el conjunto de suelos privados edificables, con ocupación total o parcial en planta baja según el tipo de ordenación de cada zona.

5. Índice de edificabilidad neto. Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. Se adoptará para el cómputo de superficies de techo edificable al criterio normativo vigente para las viviendas de protección oficial, primando en todo caso los parámetros de altura máxima, fondo edificable, alineaciones y rasantes, ocupación de planta baja, etc., definidas en los planos de ordenación, salvo indicaciones expresas de las normas para áreas concretas.

En los terrenos en pendiente, la edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, la que resultaría de edificar en terreno horizontal.

Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Sólido capaz.

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas y número de plantas del edificio.

Referencias altimétricas de los edificios.

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia.

Nivel de cornisa: el de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.

Nivel de coronación: El del plano superior de los pechos de protección de cubierta si existieran, o en su defec-

to, de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

Altura en número de plantas.

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento o por la ordenanza particular como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa del edificio correspondiente.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima del cuarenta y cinco por ciento (45%) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos setenta y cinco centímetros (275 cm.) sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Altura de piso.

Se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso.

Es 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; la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm.).

Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distante verticalmente más/menos ciento veinte centímetros de la misma (120 cm.).

En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, entre más/menos ciento veinte centímetros (120 cm.) respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

En los terrenos en pendiente, cuando más de una planta se sitúa dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcela independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 y la máxima de 4,20 metros, excepto en edificios industriales y otros de uso público, cines, teatros, etc., que se regularán por su Ordenanza específica.

En el casco antiguo, en caso de uso de vivienda en planta baja, la altura mínima será de 2,50 metros.

Plantas inferiores a la baja.

Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento veinte centímetros (120 cm.) respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación se considerarán, a todos los efectos, plantas sobre rasante.

En los sótanos no se permitirá el uso de vivienda. En los demás sótanos por debajo del primero no podrán situarse usos o actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas del edificio.

Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y de 2,50 para otros usos.

Planta piso.

Se entenderá por planta piso aquella edificada por encima de la planta baja.

La altura mínima en estas plantas será de 2,5 metros y la máxima de 3 metros.

Tipologías edificatorias.

Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Edificación en manzana cerrada o entre medianeras: La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.

Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

Edificación en parque industrial: Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas. En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas.

Salientes o vuelos en fachada.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.).

Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco centímetros (75 cm.).

Desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.

En edificación aislada, en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial.

Los balcones y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.

Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá en ningún caso de ochenta centímetros (80 cm.).

Alineación.

Se entiende por alineación la línea, establecida por el Plan de Ordenación, por los Planes Parciales o Especiales, o por el Estudio 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.

Cámaras bajo cubierta.

Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta.

1. La cámara bajo cubierta seguirá necesariamente la pendiente de la cubierta, para que no se considere una planta más

2. La pendiente máxima de la cubierta será del 45%.

3. Esta pendiente y por tanto la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de plantas de piso.

4. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a 1,00 m, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal o de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada.

5. El uso de las cámaras bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

6. Los espacios resultantes del posible bajo cubierta computan a efectos de edificabilidad, contabilizándose toda la superficie que cuente con una altura libre de 1,50 m. o superior.

Instalaciones técnicas del edificio.

Se englobarán bajo este término los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso a la azotea o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preveerá a través del Proyecto arquitectónico del conjunto de todo el edificio al solicitar la Licencia municipal de edificación.

Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o semicerrados o abiertos que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.

Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan totalmente cerrados algunos de sus contornos laterales mediante cerramientos indismontables y opacos, como las galerías, barandas y otros similares.

Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas, etc. Entre los abiertos, los balcones y las terrazas no cubiertos total o parcialmente.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de la superficie útil y edificada.

En los cuerpos salientes semicerrados no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable,

la parte que resultara abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.

Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí en lo referente a separaciones de los lindes de parcela.

El cómputo de superficie de los cuerpos salientes se realizará según normativa vigente para las viviendas de protección oficial.

3. Se entiende por Plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a 0,50 m. de la medianería.

4. En planta baja, el vuelo no sobrepasará, en ningún caso, el ancho de la acera en calles de tráfico rodado.

5. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

6. Las condiciones específicas según tipos de ordenación se regularán en el capítulo correspondiente a cada uno de estos tipos.

Elementos salientes.

1. Definición.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2. Vuelo de los elementos salientes.

Tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos salientes si bien se admitirá en planta baja y primera siempre que:

a) Den frente a calles de más de seis metros de anchura.

b) No sobresalgan más del cincuentaavo del ancho del vial, sin exceder de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,30 metros cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada sólo podrán sobresalir quince centímetros.

Patios de manzana.

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores. La ocupación en planta baja del espacio libre interior de manzana se regulará en el capítulo correspondiente a cada tipo de ordenación de la edificación.

Patios de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se dividen en dos grupos.

1º. Patios cerrados.

2º. Patios abiertos.

Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde la rasante del patio hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de los retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de un metro.

3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura y no inferior a tres metros.

4. A efectos de medición se entenderá por altura la zona perimetral que sea más alta, medida desde la rasante del patio.

La rasante del patio quedará definida por el punto más bajo del pavimento o cubierta del piso o planta baja inferior.

5. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos.

1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de cuatro metros, con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

2. En edificación cerrada no se permitirán patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de 4 metros.

Aperturas en la alineación de manzana.

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas.

2. Si dieran huecos a ellas, se dimensionarán con sujeción a las normas establecidas para huecos a patios cerrados.

Patios mancomunados.

Se consentirá la mancomunidad de patios que se ajusten a las siguientes disposiciones:

1. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2. No podrá cancelarse, en ningún caso, esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3. Se permitirá la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

4. Si la diferencia de rasante entre los distintos patios excediera de tres metros, el muro de separación solo po-

drá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Las chimeneas de las despensas, garajes, calefacción y acondicionamiento de aire solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a nueve metros deberán tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

4. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda.

Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/6 de la que mida la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

Portales.

1. Los portales de uso común a varios usuarios o propietarios de la finca tendrán un ancho mínimo de dos metros, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si la hubiera. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Escaleras.

La escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m². En las

viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales debiendo existir un vestíbulo intermedio según NBE CPI 96.

b. Estarán contruidos con materiales resistentes al fuego.

c. El ancho será como mínimo de un metro.

d. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 25,5 centímetros.

e. La escalera tendrá un eje de anchura mínima de 0,25 metros.

Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del portal sin ocultar ninguna de sus partes. En edificaciones que no sean de uso exclusivo comercial solo se autorizará ocupar con la portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 metros, respetando en todo caso el arbolado.

Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

1. Se prohíben los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

2. En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las

placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán además las condiciones estéticas que se determinen en cada Ordenanza.

3. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0.90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

4. En suelo urbano, exceptuado el Casco Antiguo, se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc. con dimensión no superior a 0,40 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

5. En edificios de uso exclusivo comercial o industrial podrán colocarse anuncios como coronación de los mismos, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

6. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, se situarán a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle. Requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo estuviera enfrente.

7. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplan en general las condiciones de las normas y en particular las de su composición y decoración, podrán instalarse muestras, sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales a plano de fachada.

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, podrán tener un altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En edificaciones de uso exclusivo comercial, se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a un altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terrenos. Requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comenzará en el momento mismo de tener acceso público al solar en cuestión y deberá ejecutarse en un plazo máximo de seis meses.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. La cerca, si es definitiva, deberá garantizar las condiciones de resistencia, durabilidad y adecuación al entorno en cuanto a sus acabados. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

Si la cerca es provisional, deberá ser tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado.

4. La altura mínima de las correas deberá ser de dos metros, tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno defieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Será obligatorio el cerramiento de un finca cuando se produzca el derribo de la edificación existente sin que se prevea una construcción inmediata. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6. Si se incumpliese la obligación que se establece en el nº 1 de este artículo, después de apercibido su propietario o representante, será construida la cerca por el Ayuntamiento con cargo al propietario de la finca.

Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras recibirán tratamientos idénticos a los de las fachadas principales.

Aislamientos y protección contra incendios

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, especialmente en los de nueva ejecución, se asegurará el aislamiento térmico, contra el fuego y acústico.

Los aislamientos y condiciones de protección contra incendios cumplirán las prescripciones de las Normas Básicas de la Edificación, Real Decreto 2059/1981 de 10 de Abril y disposiciones que posteriormente la desarrollen, complementen o modifiquen.

Agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de agua corriente potable.

Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En el caso de existir centros de transformación, no podrán establecerse por debajo del segundo sótano y deberían reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, sin que ninguna instalación auxiliar pueda ocupar la vía pública. Sin embargo, podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o resulte difícil su acceso desde el exterior.

Red de desagüe.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas de conformidad con las disposiciones vigentes.

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antena de TV, etc.

1. Estas instalaciones y sus accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodriza, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes, sin constituir, en ningún caso, peligro o molestias para los vecinos.

2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 0.2. Condiciones de uso.

Los usos permitidos se definen en las Ordenanzas Particulares para cada zona en que se ha dividido el suelo urbano. En cualquier caso, sólo se permitirán construcciones cuyo uso principal sea de vivienda, en los suelos urbanos y urbanizables residenciales, en cualquiera de las categorías señaladas. Quedan terminantemente prohibidas, en la totalidad del suelo urbanizable o urbano residencial las edificaciones con un uso principal industrial, agrícola, ganadero o agropecuario, así como las instalaciones de vivienda móvil, aparcamiento especializado y similares. Estas últimas quedan prohibidas, asimismo, en todo el término municipal. En otros casos (usos comerciales, hoteleros, asistenciales, religiosos, artesanos, reunión, cultural y espectáculos) precisará su establecimiento en las zonas determinadas al efecto por este Plan de Ordenación.

La definición de los usos a establecer, es la siguiente:

CONDICIONES GENERALES DE USO*1. Clasificación*

A los efectos de las presentes Ordenanzas se considerarán los usos siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Artesanía.
- d) Industria.
- e) Hotelero.
- f) Comercial.
- g) Oficinas.
- h) Espectáculos.
- i) Salas de reunión.
- j) Religioso.
- k) Cultural.
- l) Deportivo.
- m) Asistencial.
- n) Administrativo y servicios públicos.

2. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

3. Subdivisión por categorías

Las categorías permitidas para cada uso en la totalidad de la actuación, tal y como se refleja en las Normas de Zonificación de este documento, serán las que se citan a continuación:

3.1. Vivienda.

Se establecen las siguientes categorías.

1. Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda colectiva o multifamiliar.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3. Apartamento.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha lavabo y retrete y cocina incorporada al salón.

3.2. Garaje-aparcamiento y servicios de automóvil.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se considera incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga

aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otras relaciones con los vehículos de motor.

Se considerarán talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se dividen en las siguientes categorías:

1°. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2°. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

3°. - Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4°. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5°. Garaje. aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

6°. Estación de servicio.

7°. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

3.3. Artesanía.

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Se establecen las siguientes categorías.

1°. Talleres domésticos o de explotación familiar.

Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2°. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo.

Las mismas actividades que el anterior, en edificio exclusivo para este uso.

3°. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.

3.4. Industria.

A efectos de estas Ordenanzas se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industriales los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Podrán tener los almacenes, anejos de comercio, oficinas y exposición siempre como usos secundarios. (10%).

Servicios de generación, transporte, transformación y distribución de agua, gas, electricidad, calefacción, agua

caliente, teléfono, acondicionamiento de aire, depuración de agua y análogos, con las dimensiones necesarias para el servicio de unidades superiores a 50 viviendas, serán objeto de estudio especial y aprobación por el Ayuntamiento.

3.5. Hotelero.

En el caso corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes etc.

Clasificación: Se consideran los siguientes grupos:

1°. Establecimiento con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2°. Establecimiento de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

3°. Establecimiento de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprenda entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4°. Establecimiento de 11 a 25 dormitorios o superficie edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

5°. Establecimiento hasta 10 dormitorios a 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3.6. Comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicios al público destinados a la compra-venta por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionaría.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales. etc).

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosas, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

1°. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales y el resto a otros usos excepto el de vivienda.

2º. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.

3º. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

4º. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

5º. Locales comerciales en pasajes.

3.7. Oficinas.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se consideran las siguientes categorías:

1º. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada y superior a 2.000 metros cuadrados, destinados al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de viviendas.

2º. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie edificada destinada al uso de oficinas y con superficie hasta 2.000 metros cuadrados.

3º. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

4º. Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

3.8. Espectáculos.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Espectáculos con más de 1.500 espectadores.

2ª. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

3ª. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

4ª. Espectáculos hasta 250 espectadores.

5ª. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3.9. Salas de reunión.

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

Se establecen las siguientes categorías:

1º. Casinos, salas de fiesta, discotecas, cafeterías, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.

2º. Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.

3º. Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.

4º. Bares, restaurantes y terrazas al aire libre.

3.10. Cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos, bibliotecas y galerías de arte.

2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias y centros de enseñanza, centros de enseñanza preescolar, básica y media, centros de estudios con carácter privado, (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3ª. Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

3.11. Deportivo.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Deportes en general con más de 5.000 espectadores.

2ª. Deportes en general con 501 a 5.000 espectadores.

3ª. Deportes hasta 500 espectadores.

4ª. Deportes sin espectadores.

3.12. Asistencial.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y asistencia de niños y ancianos.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificios exclusivo.

2ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios en edificios exclusivo.

3ª. Dispensarios, clínicas o sanitarios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

4ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

5ª. Guarderías infantiles. Podrán situarse en zonas calificadas en el Plan como de uso residencial sin limitaciones.

6ª. Residencias de ancianos. Podrán situarse en zonas calificadas en el Plan como de uso residencial sin limitaciones.

APARTADO I. NORMAS GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

1.1. El presente Plan de Ordenación Municipal tiene por objeto la regulación de las actuaciones urbanísticas y la edificación en el término municipal de Valdeaveruelo.

1.2. El cumplimiento y desarrollo de las previsiones del Plan puede exigir la redacción y aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Planes Especiales y Proyectos de Expropiación, en los distintos tipos de suelo,

Sectores y Unidades, que se establecen en el propio Plan.

1.3. En las Normas de Planeamiento y en las Ordenanzas se indican también los procedimientos obligatorios para los actos que requieran licencia en relación con el Uso del suelo.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1. Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Valdeaveruelo para las urbanizaciones y edificaciones, tanto las promovidas por organismos privados como públicos, que proyecten realizar.

2.2. A tal efecto se ha clasificado y calificado la totalidad del suelo, redactándose unas Normas de aplicación general y otras particulares para el uso, destino y protección de cada uno de los sectores o zonas en que el territorio ha quedado dividido.

2.3. En el caso de redactarse y aprobarse algún tipo de ordenación territorial o supramunicipal, las presentes Normas del Plan de Ordenación conservarán el carácter de complementarias para regular cualquier aspecto no previsto en aquéllas.

ARTÍCULO 3. EFECTOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de la disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, en el Plan de Ordenación, y en los Programas de Actuación Urbanizadora, Planes, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas, aprobados con arreglo a la misma.

ARTÍCULO 4. CONTENIDO

4.1. Este Plan de Ordenación está constituido por los documentos preceptivos siguientes:

4.2. Información Urbanística y Planos de Información, que describen y reflejan el estado actual del territorio, las características y usos del medio natural, las infraestructuras existentes, la edificación consolidada y las afecciones existentes hasta la redacción del Plan.

4.3. Memoria del Diagnóstico, Criterios y Objetivos iniciales, así como justificativa de la Ordenación, que definen el modelo territorial elegido y las características del proyecto futuro que comporta el Plan.

4.4. Planos generales de Ordenación urbanística, en los que se detalla la calificación del Suelo para su regulación de uso y edificación, la localización de los usos dotacionales y las alineaciones para el suelo de actuación directa.

4.5. Planos complementarios, para la gestión y la actuación en áreas específicas.

4.6. Normas Urbanísticas, incluyendo las Ordenanzas edificatorias, que definen las condiciones generales y

particulares de la actuación pública y privada en las diferentes clases y categorías de suelo.

4.7. Catálogo de la Edificación de Interés a Proteger.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

5.1. La intencionalidad de las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo al contenido, finalidades y objetivos expresados en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

5.2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala.

5.3. 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 de Ordenación.

ARTÍCULO 6. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

6.1. El Plan de Ordenación Municipal tendrá vigencia indefinida. La alteración o sustitución de todo 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.

6.2 Las modificaciones que puede exigir la evolución de los problemas urbanos, no podrán afectar a la Estructura orgánica general del territorio o del núcleo urbano, sus Sistemas Generales, o a los parámetros que regulan la densidad y aprovechamiento de los terrenos incluidos en sectores o unidades. Adaptarán exclusivamente los objetivos generales o particulares de cada zona a las nuevas circunstancias.

6.3 No obstante, se procederá a su revisión en los supuestos establecidos en el Art. 40 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2/1998 de Castilla-La Mancha.

6.4. La modificación del Plan se realizará según la procedencia y límites contenidos en el art. 41 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

ARTÍCULO 7. DESARROLLO

El cumplimiento de las previsiones de este Plan se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Programas de Actuación y de planeamientos parciales, especiales y estudios de detalle, en los sectores en que así se establezca o a través de sus Normas específicas.

ARTÍCULO 8. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

8.1 La disconformidad con las determinaciones del presente Plan producirá la calificación de Fuera de Ordenación en el caso de edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan de

Ordenación Municipal o de los Planes Parciales en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos.

b) Hayan sido calificados expresamente como Fuera de Ordenación en este Plan o en el planeamiento que los desarrolle.

c) Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento.

8.2. La calificación de Fuera de Ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

8.3. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación en ningún caso será indemnizable.

ARTÍCULO 9. DEFINICIONES

9.1. Las definiciones generales respecto a la clasificación y calificación del suelo, se han especificado en el Capítulo I, así como en el Apartado II, artículos 10, 11, 12 y 13 de las Normas generales Urbanísticas.

9.2. La terminología general usada y su definición se describen en el Apartado 0 correspondiente del documento Normas Urbanísticas de este Plan de Ordenación Municipal.

APARTADO II. RÉGIMEN DEL SUELO. CLASIFICACIONES

ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

10.1. Las presentes Normas clasifican el suelo en tres categorías:

SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO

10.2. Constituyen el SUELO URBANO las áreas encerradas por todos los perímetros señalados como tal en los documentos gráficos que acompañan al presente Plan, delimitación realizada según las determinaciones reseñadas en el Art. 45 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

10.3. Constituye el SUELO URBANIZABLE el área prevista para albergar el futuro crecimiento del pueblo de Valdeaveruelo, así como las áreas posibles futuras que, previa modificación del POM, se determinen para la creación de zonas industriales. El límite o perímetro de las primeras se fija, según determinaciones del Art. 46 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, en los documentos gráficos que acompañan a las presentes Normas.

10.4. Constituyen el SUELO RÚSTICO las áreas no previstas para su desarrollo urbano. Comprende también los parajes especialmente protegidos en razón de su capacidad agrícola, de sus condiciones paisajísticas o de su

importancia como ecosistema. Los límites de tales áreas, establecidos según determinaciones de los Art. 47 y siguientes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, se fijan en los documentos gráficos que acompañan a la presente Normativa del Plan.

ARTÍCULO 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

11.1. El suelo clasificado como URBANIZABLE en el artículo anterior se limita a los denominados sector S I y sector S II de ampliación de suelo urbano y los denominados sectores S III y S IV.

11.2. Para este suelo, la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo se entiende obligatoria y gratuita en virtud de la aplicación del Art. 51.1.2.e) de la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley. En virtud del Art. 68 b) 2 de la LOTAU, la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina la cesión de la superficie de suelo urbanizado con el aprovechamiento citado del diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

11.3. Para su conversión en Suelo Urbano, será necesaria la redacción y aprobación de los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial si procede, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, así como la ejecución de las infraestructuras y urbanización definidas en los mismos planes y proyectos, así como los de conexión con las redes públicas del núcleo.

ARTÍCULO 12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

12.1. El suelo clasificado como rústico en el artículo 10, está constituido por suelo no urbanizable no protegido o de reserva y suelo no urbanizable protegido.

12.2. Constituye el suelo rústico de reserva el suelo rústico no protegido o común, suelo que, aún siendo no urbanizable, no reúne características especiales para establecer medidas de protección. Determinaciones sobre este suelo se contienen en el Apartado II, artículo 51 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

12.3. Constituye el suelo rústico protegido aquél en que, por coincidir alguna característica especial, debe ser especialmente protegido, no pudiendo destinarse a otros fines que los específicamente previstos en estas Normas. Determinaciones sobre este suelo se contienen en el Apartado III, artículo 56 de las Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 13. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. SU OBTENCIÓN.

El Plan de Ordenación Municipal señala como una de sus determinaciones más importantes la definición del suelo destinado a los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que estén al servicio de toda la población, sin perjuicio de las clasificación o calificación urbanística del Suelo.

Estos Sistemas Generales se distinguen precisamente de los Sistemas Locales, en que estos últimos estarán al servicio de la población incluida en los sectores, y tienen carácter complementario a los de aquéllos.

El Suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante los mecanismos previstos en la Ley 2/1998 y en la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, de Castilla La Mancha, Art. 126:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

Los terrenos destinados a las dotaciones locales no incluidos en Unidades de Actuación se obtendrá mediante los mecanismos previstos en la misma Ley, mediante transferencias de aprovechamiento, o expropiación.

Los terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en Unidades de Actuación serán de cesión gratuita, y se obtendrán con la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

ARTICULO 14. NORMAS DE TRAMITACIÓN

14.1. El procedimiento, condiciones y documentación de las licencias de parcelación, edificación, reforma y urbanización se ajustarán a las determinaciones señaladas en los apartados correspondientes de este Plan, así como en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

14.2. El procedimiento, condiciones y documentación del planeamiento desarrollo de este Plan se ajustará a las determinaciones señaladas en los apartados correspondientes del mismo, así como en los artículos 26, 35, 38 y 110 y siguientes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley

1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

APARTADO III. FIGURAS DE DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 15. NORMAS PARA PLANES PARCIALES

A. DEFINICIÓN

Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la Ordenación que permite el comienzo de la fase de urbanización y edificación de los Suelos Urbanizables que cuenten con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

B. NORMAS GENERALES

1. Los Planes Parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales, esquema general viario, equipamiento y condiciones de la edificación que se especifican en P.O.M, para el Suelo Urbanizable, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores programados.

2. Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

3. La documentación de los Planes Parciales deberá contener como mínimo los documentos exigidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1/1000 e incluirán necesariamente la cartografía catastral.

4. Los Planes Parciales que desarrollen Polígonos especificados en la clasificación de suelo del Plan, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan, la ubicación de las reservas de dotaciones del Sistema local de

equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, permaneciendo como vinculante la Red Viaria principal señalada como tal en los planos del Plan, todo ello sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 17,B), b) de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

C. NORMAS DE REDACCIÓN

Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones previstas en los artículos 26.2, 30 y 31 de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley y se reflejarán en los siguientes documentos:

A) Memoria. Que contendrá las razones que aconsejan la redacción del Plan Parcial y los objetivos que se pretenden alcanzar en orden a la ordenación urbana del conjunto. Se establecerá la definición del espacio urbano. Se detallará el dimensionamiento de los servicios urbanos y los criterios para la asignación de usos. Se justificarán técnica y económicamente las soluciones de las necesarias infraestructuras y su integración en los Sistemas Generales existentes.

B) Ordenanzas. En las que se establecerán las condiciones de la edificación con suficiente detalle para que puedan ser interpretadas por terceros. En cualquier caso las Ordenanzas de los Planes Parciales vendrán referenciadas a las que el Plan establece para el Suelo Urbano.

C) Plan de Etapas. Para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en las unidades de actuación que comprenda el sector.

D) Estudio Económico-Financiero. Que evalúe el costo económico de la ejecución de la ordenación y la atribución de obras y servicios al sector público y al privado, de forma que pueda ser base de los posibles Sistemas de Actuación.

E) Planos de Ordenación. Referidos a los aspectos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 16. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE

A. DEFINICIÓN

Los Estudios de Detalle constituyen un instrumento de definición detallada del último extremo del planeamiento.

B. ÁMBITO TERRITORIAL

Los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en SUELO URBANO, en SUELO URBANIZABLE con Plan Parcial aprobado y en las Unidades de Actuación delimitadas.

C. APLICACIÓN

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

- a. Cuando las Normas que desarrollan así lo ordenen.
- b. Para completar alguna de las determinaciones del Plan de Ordenación, pudiendo referirse a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

D. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle no podrán:

- a. Cambiar la clasificación del suelo
- b. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en las zonas que desarrollan.
- c. Establecer nuevas Ordenanzas
- d. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, aunque se pueda redefinir el viario interior de reparto.
- e. Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.
- f. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación, ni la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
- g. Alterar el uso exclusivo o característico asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

h. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de Memoria y Planos.

La Memoria constará de:

- a. Justificación de su procedencia y de la solución adoptada.
 - b. Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al planeamiento en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dicho documento fijan para su desarrollo.
 - c. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se modifican las superficies de espacios libres.
 - d. Si se trata de ordenar volúmenes en Suelo Urbano, incluirá qué especificaciones desarrolla, referidas al Plan.
 - e. Justificación de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, la ocupación de suelo, las alturas, el aprovechamiento urbanístico asignado al área, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.
 - f. Cuando se trata de Estudios de Detalle cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.
- Los Planos serán:
- A escala mínima de 1/500, los señalados como c/, d/ y e/. Éste incluirá como mínimo:
- a. Plano de situación en relación con la ciudad.
 - b. Plano de ordenación vigente.
 - c. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación
 - d. Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, y las alineaciones de la red viaria.
 - e. Plano parcelario existente y de Parcelación propuesta.

ARTÍCULO 17. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. ASPECTOS GENERALES

A. OBJETO

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la transformación en solares del Suelo Urbano y del Urbanizable, con Plan Parcial aprobado, como desarrollo de este Plan de Ordenación.

B. CONTENIDO

Los servicios urbanos mínimos exigibles son: abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como las canalizaciones para red de gas, telefonía y de televisión por cable, pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

C. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Urbanización las normas y características técnicas que sobre accesibilidad urbanística, accesibilidad en la vía pública, itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y reserva de estacionamiento de vehículos, establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

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

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

Como criterio general las redes tendrán disposición mallada, con las válvulas necesarias para crear pequeños sectores que en el caso de averías permitan mantener el resto de la red en servicio.

La presión mínima a pie de parcela será de 2,5 Kg/cm².

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. El consumo punta para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4. La velocidad de cálculo no será superior a 1,5 m/sg.

La red se ejecutará con tubería polimérica orientada tipo Uratop o hierro fundido para las presiones y caudales requeridos.

3. PROYECTOS DE EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En Suelo Urbano y Urbanizable no se permite el uso de fosas sépticas debiendo conectarse siempre a la red municipal de saneamiento.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad máxima a caudal punta: 3,00 m/sg. Se incluirá el cálculo de la velocidad y caudales, tanto para el caudal punta como para el máximo previsto en la red. Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5,00 m/sg. Velocidad mínima: para evitar la sedimentación a caudal medio, 0,7 m/sg. En estos casos extremos se dispondrán cámaras de descarga.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,6 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. diámetro y de 1,2 m³ como mínimo para las superiores.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Tuberías de P.V.C corrugado para secciones menores de 500 cms. de diámetro y de PVC corrugado u hormigón armado para secciones iguales o mayores. Para diámetros superiores a 800 cms se dispondrán ovoides. La estanqueidad de las tuberías se garantizará por empalmes del tipo enchufe-campana con junta elástica prohibiéndose las juntas realizadas con corchetes de ladrillo.

Diámetro mínimo de alcantarilla pública de 0,30 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Todas las acometidas a parcelas deberán estar provistas de registro exterior en la acera, para su inspección y limpieza. Conectarán con las redes en pozos de registro.

4. PROYECTOS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

5. PROYECTOS DE ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin

deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

<u>TRAFICO RODADO</u>	<u>TRAFICO PEATONES</u>
Recomendabl 30 lux	20 lux
Admisible: 12 lux	5 lux

6. PROYECTOS DE PAVIMENTACIÓN DE VÍAS

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas de base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria como mínimo el aglomerado asfáltico de 5 cms sobre solera de hormigón de 15 cms y zahorra natural de 25 cms. Otra solución deberá ser justificada.

En las calles de carácter estético del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado o adoquinado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado. Las demás calles, incluso las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados o adoquinados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos. Se emplearán los materiales definidos por el Ayuntamiento.

Se deberá presentar un plano de señalización viaria, contemplando en su caso la instalación de semáforos que deberá dejarse prevista.

7. PLANTACIONES

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies vegetales idóneas y del porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización. Para ello se requerirá proyecto específico que incluirá, en todo caso, la red de riego.

8. MOBILIARIO URBANO

Los Proyectos de Urbanización, contendrán un apartado de obras complementarias en el que se incluirán las correspondientes al mobiliario urbano de los espacios libres (bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes, etc).

9. TELEFONÍA Y GAS

Los Proyectos de Urbanización también contendrán los correspondientes proyectos de canalización telefónica y gas. Estos proyectos se redactarán de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras y la legislación general aplicable de la Consejería de Industria.

ARTICULO 18. NORMAS PARA PROYECTOS DE PARCELACIÓN

A. DEFINICIÓN

Se considera Parcelación Urbanística, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos.

En los suelos Urbanizables las Parcelaciones se podrán incluir entre los planos de Ordenación como efecto de su definitiva transformación en suelo urbano.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que contravengan las condiciones de parcelas mínima y de edificabilidad en cuanto a número de viviendas fijadas por las Normas y Ordenanzas. En los suelos urbanizables y rústicos queda prohibida la realización de parcelaciones urbanísticas.

B. CONTENIDO

Los Proyectos de parcelación, necesarios para la concesión de licencias de parcelación contendrán:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas.

b. Plano de estado actual a escala mínima de 1:500 donde se reseñen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado.

c. Plano de estado actual a escala mínima de 1:500 como mínimo en el que aparezcan identificadas las parcelas resultantes.

d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

ARTÍCULO 19. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A. DEFINICIÓN

Son aquellos Proyectos arquitectónicos que tienen por objetivo definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos.

B. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Los Proyectos de obra de Edificación contendrán las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas u Ordenanzas que fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes o de su entorno, tanto en sus aspectos materiales, como ambientales y estéticas. Contendrán cuanta información y detalles exigen las disposiciones legales vigentes para la concesión municipal de licencias y se expondrá en los siguientes documentos:

a. Memoria urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan, acompañada de fotocopia de la ordenación vigente con la localización de la finca en el mismo.

b. Memoria descriptiva y justificativa de las características de la obra con especial expresión de su cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.

c. Presupuesto estimativo, ajustado a sus costes de ejecución.

d. Planos, debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.

f. Otros documentos gráficos o escritos que se precisen para la ejecución de la obra que se pretende realizar, o que se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

ARTÍCULO 20. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

Las obras de instalación de servicios públicos.

Las parcelaciones urbanísticas.

Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

La primera utilización u ocupación y apertura de los edificios, locales e instalaciones en general.

Los usos de carácter provisional.

El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

La extracción de áridos y la explotación de canteras.

La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

El cerramiento de fincas, muros y vallados.

La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

La construcción de invernaderos y similares.

La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, previa presentación de Proyecto Técnico.

Las instalaciones que afecten al subsuelo.

La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas. A todos los efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 165, siguientes y concordantes de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

ARTÍCULO 21. LICENCIAS DE APERTURA.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás disposiciones reglamentarias.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

ARTÍCULO 22. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

a) Declaración de alta de la vivienda.

b) Fotografías de todas las fachadas de la edificación y del cerramiento perimetral de la parcela, si lo hubiere.

c) Certificado final de la obra visado por los Colegios correspondientes.

d) Certificado del Director de la obra donde se haga constar que la obra ejecutada responde estrictamente al Proyecto de ejecución por el que se obtuvo Licencia Municipal.

e) En caso de haberse producido modificaciones, sobre el Proyecto tramitado, durante la ejecución de la obra, deberá presentarse Proyecto modificado, visado en el Colegio correspondiente, que cuando menos contenga:

e.1) Memoria cuantitativa de las modificaciones.

e.2) Planos de final de obra pormenorizando las modificaciones.

e.3) Presupuesto actualizado y corregido pormenorizando las modificaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

ARTICULO 23. INSPECCIÓN

23.1. El Ayuntamiento ejercerá la inspección necesaria para velar por el cumplimiento de las condiciones exigibles en las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal.

23.2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá declarar y acordar la demolición total o parcial de las construcciones en estado ruinoso.

23.3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético o turístico.

23.4. A todos los efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 175, 177, siguientes y concordantes de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

ARTÍCULO 24. LIMITACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general, para la edificación en todo el término de Valdeaveruelo, se establecen las siguientes limitaciones:

a) Altura máxima, en los suelos urbanos y urbanizables, dos plantas incluyendo la baja con una altura de cornisa de 7,00 m. No obstante, esta altura podrá elevarse a 10 metros de cornisa, sin aumentar el número de plantas, en el suelo rústico de reserva, de las construcciones e instalaciones que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o de obras públicas que exija un emplazamiento en el medio rural, y se cumplan las determinaciones exigidas en el artículo 66 apartado 2.2. de las Normas Complementarias de la Provincia. Son de excepción las alturas marcadas en las Normas

específicas para el suelo urbano, Título II, de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas donde los Planes Parciales de desarrollo o este mismo Plan determinen la posibilidad de construcción de vivienda colectiva, la altura máxima de la edificación será de tres plantas incluyendo la baja y la de la línea de cornisa será de 10 metros, siendo la altura mínima del suelo terminado de la planta primera de 3,50 metros.

b) Profundidad edificable: en las zonas donde se fije esta profundidad será de un máximo de 20 metros, incluyendo voladizos. Son de excepción las alineaciones interiores marcadas en las Normas específicas para el Suelo Urbano.

c) Las medianerías al descubierto se tratarán, a efectos de terminación, como el resto de las fachadas del edificio.

d) Condiciones de estilo para el casco.

1. Obras de reforma.

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolos con los nuevos que se precisen para la función por la cual se hace la reforma.

2. Demoliciones y reformas en edificios singulares.

En los edificios declarados monumentos históricos-artísticos o de valor ambiental, o que se declaren así en este Plan o durante su período de vigencia, está prohibida su demolición o reforma sin informe previo favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio. En caso de reforma o restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que sin ser monumento histórico-artístico, tenga cierto valor típico o histórico, propio o en relación con el conjunto, se consultaría anteriormente con la Comisión Provincial del Patrimonio. En todo caso, y en la información gráfica adjunta se señalan una serie de edificios que deben cumplir estos requisitos. En general, estas Normas permiten en estos edificios la reforma interior siempre que se conserve la fachada.

3. Edificios de nueva planta

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población independientemente de los distintos diseños arquitectónicos posibles.

Deberán integrarse con el entorno inmediato en desniveles, módulos, carácter, alineaciones y proporción de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas o partes vistas desde el exterior. En los capítulos correspondientes se han analizado las constantes his-

tóricas de construcción que sirven de base a este párrafo y a los siguientes.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, será preceptiva la realización de un Estudio de Integración Ambiental, con evaluación del impacto, previo a la concesión de licencia. En la información gráfica adjunta se señalan una serie de edificios o recintos de interés histórico o ambiental.

4. *Tejados*

El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos. Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto, aconsejándose teja curva vieja o similar.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera especial, los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios públicos.

5. *Huecos*

Se recomienda conservar los tipos de la carpintería tradicional. Los huecos conservarán los ritmos y proporciones tradicionales. Se prohíben los antepechos en balcones y las terrazas voladas corridas en fachadas.

6. *Materiales de fachada*

Habrán de ser los corrientes en la localidad, dando preferencia a la piedra natural de la región, barros, encintados de ladrillo, aparejos mixtos de piedra o barros y ladrillo, pinturas ocres o blancas sobre enfoscados y yesos vistos.

7. *Medianerías*

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

8. *Revocos*

Quedan prohibidos toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural, el canto rodado o los aparejos mixtos, en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

9. *Motivos decorativos*

Como norma general se recomienda la mayor sencillez empleando con gran moderación los elementos de remate, y éstos sólo donde se justifique debidamente.

10. *Colores*

Quedan totalmente prohibidos todo tipo de colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc), para la pintura de rejas, balcones, fachadas y carpinterías (se utilizarán colores

neutros en las gamas dominantes de la región, hierros forjados o similares). Quedan prohibidas toda clase de barandillas y rejas etc. de aluminio blanco así como las mixtas de aluminio y cristal.

e) Establecimientos comerciales. Rótulos y anuncios

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos, podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad.

Deben prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento, en caso contrario, su retirada.

f) Las construcciones e instalaciones de tipo industrial y uso público se ajustarán a las prescripciones del artículo 54 de las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales.

g) En todo caso, en el planeamiento desarrollo de este Plan, se justificará el cumplimiento de las especificaciones del presente artículo.

11. En los proyectos de edificación se incluirá un estudio de integración ambiental con el entorno próximo a la edificación que se pretende y una justificación del cumplimiento de los puntos anteriores y de los invariantes definidos en el apartado correspondiente de estas Normas.

12. *Instalación de los servicios públicos.*

Todas las instalaciones urbanas (eléctricas, telefónicas etc.) y sus elementos complementarios y auxiliares serán subterráneas y/o empotradas. Queda totalmente prohibido la colocación de postes, palomillas, mecanismos, antenas, cables y conducciones aparentes en fachadas y cubiertas de cualquier edificio, y en cualquier espacio, vía o recinto público.

13. *Usos relacionados con el transporte.*

Incluye este apartado los usos de garaje, servicios y suministros del automóvil y aparcamiento.

Garajes:

Las condiciones generales para el diseño y autorización son los siguientes:

Para su diseño las plazas de guarda y aparcamiento, tendrán una superficie mínima de 25 m², incluida la parte proporcional de rampas, calles de acceso y área de maniobra.

Dimensiones mínimas: las plazas serán de 2,20 x 4,50 m. aunque en aparcamientos comunitarios se deban prever un 10% de plazas de 5,00 x 2,50. Estas dimensiones mínimas no podrán resultar disminuidas en ningún caso por la existencia de obstáculos de cualquier clase.

Accesos: En los garajes de más de 600 m² el ancho del acceso se establece en función del ancho de la calle:

Ancho de calle < 7 m. Acceso = 5 m.
 10 m > Ancho de calle > 7 m. Acceso = 4 m.
 Ancho de calle > 10 m. Acceso = 3 m.

Esperas: en el caso de garajes comunitarios o de viviendas colectivas, se reservará un espacio de espera con pendiente máxima del 5% que como mínimo sea de 3 metros a contar desde la línea de fachada hacia el interior del inmueble, antes de iniciarse la rampa.

Rampas: las rampas rectas no superarán el 16% de pendiente en los tramos rectos y el 12% en los tramos en curva. El radio de curvatura en este caso, medido en el eje, será superior a 6 m. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m, para todos los casos.

Puertas: anchura mínima 3 mts; altura mínima 2,10 mts.

Pasillos interiores: tendrán una anchura mínima de 4,50 mts. completamente libre de obstáculos en todo su recorrido.

Altura libre mínima: 2,20 mts. Esta altura podrá resultar disminuida hasta un mínimo de 1,95 m. como consecuencia de la incidencia puntual de las instalaciones o de la estructura del edificio.

Aseos: En los garajes de más de 600 m² se dispondrá un aseo con inodoro y lavabo dotado de ventilación natural o forzada. En los garajes de uso público se dispondrán sendos aseos diferenciados por sexos.

Ventilación: En todo caso se dispondrá de ventilación natural en la relación de 1,00 m² de sección de los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de garaje. En el caso de disponer de ventilación forzada, esta garantizará un barrido completo de los locales y se justificará una renovación total del volumen de aire del garaje de seis ciclos a la hora. Los conductos de ventilación natural o forzada serán exclusivos, resistentes al fuego y, en su punto de salida se encontrarán al menos, a 15 mts. de cualquier hueco o abertura en las fachadas de las edificaciones próximas; o bien se llevarán a la cubierta del edificio, quedando en este último caso a una altura mínima de 1 m por encima de la cumbrera más próxima que se encuentre a menos de 5 m. del punto de salida del conducto. Será de aplicación lo reseñado en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha.

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS:

Las condiciones generales de diseño y autorización son las siguientes:

Parcela mínima: Estaciones de servicio: 1.000 m²

Edificabilidad: Estaciones de servicio: 0,25 m²/m²
 Ocupación máxima por todos los conceptos, excepto depósitos enterrados. Estaciones de servicio: 60%

Ubicación:

a) En los Planes Parciales de desarrollo del suelo Urbanizable, en parcelas calificadas para este uso, sin que sea necesario incluirlas en las dotaciones de cesión.

b) En terrenos de Protección de vías, Servicios infraestructurales y Vías públicas.

ARTICULO 25. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas de nueva planta que se construyan, tanto en suelo rústico como en suelo urbano deberán cumplir los requisitos que a continuación se establecen. Tales requisitos serán asimismo de aplicación en las obras de reforma de edificios construidos con anterioridad a la aprobación de la presente Normativa.

1º. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas (10 m²) y un cuarto de baño. En caso de vivienda-apartamento podrán integrarse las habitaciones vivideras en un único espacio común con una superficie mínima de 24 m².

2º. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna se utilice como paso a un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño.

3º. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventila a través de una galería abierta, la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada y la ventilación entre la galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4º. Se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 m. sobre el pavimento de cubierta plana.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5°. Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocina y baños serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. Podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios de cocina es de 3 metros.

6°. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de volumen útil.

Dormitorios de dos camas, 8 metros cuadrados de superficie 20 metros cúbicos de volumen útil.

Dormitorio principal, 10 metros cuadrados de superficie, 25 metros cúbicos de volumen útil.

Cuarto de estar: 12 metros cuadrados.

Cocina: 5 metros cuadrados.

Baño: 1,5 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 15 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura libre de techos de las habitaciones, medida del pavimento a la cara inferior del forjado, no será inferior a 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire de 30 cms mínimo o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7°. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos será de 1,20 metros, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la altura resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior.

El techo de estas habitaciones deberá impermeabilizarse y aislarse de forma que se logre un coeficiente de trasmisión térmica similar al de los muros de cerramiento.

8°. Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 30 cms de espesor mínimo, así como los aislamientos térmicos en paredes y cubiertas que cumplan la legalidad vigente y estas Normas Urbanísticas.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de un metro adosada a los muros de fachadas; las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casos colectivos de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima para dos plantas aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

9°. Las viviendas independientes abuhardilladas o en semisótano computarán a los efectos de alturas de edificación fijadas en las normas específicas de cada zona.

10°. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, donde existirá red de alcantarillado; será obligatorio acometer a ésta las aguas negras de la vivienda.

Igualmente será obligatorio el uso y la acometida de agua a la red de distribución del abastecimiento público.

11°. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará al aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico.

APARTADO IV. NORMAS DE DEFENSA DE LOS ELEMENTOS URBANÍSTICOS

ARTICULO 26. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El presente apartado regula la actuación municipal para la protección del Medio Ambiente dentro del Término Municipal ámbito del Plan. Las prescripciones se refieren a las siguientes protecciones:

- Cauces públicos.
- Aguas de abastecimiento
- Contaminación atmosférica
- Ruidos y vibraciones
- Radiaciones ionizantes
- Protección de los ecosistemas y del paisaje
- Protección de elementos de interés histórico-artístico o ambiental
- Residuos sólidos
- Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertidos domésticos

26.1. Protección de cauces públicos

Hasta que no se determinen por la Comisaría de Aguas del Tajo los límites de los cauces naturales, riberas y zonas de servidumbre se entenderá que, dentro del Suelo rústico, éstos discurren a una distancia de 100 m. contados a partir de ambos límites del alveo del cauce.

Los aprovechamientos de arido, construcciones, plantaciones y modificaciones de los cauces, están reguladas por las autorizaciones pertinentes de la Comisaría de Aguas del Tajo. En todo caso deberá realizarse un estudio de impacto ambiental con las condiciones exigidas en la normativa específica de estas Normas. Queda prohibido el vertido directo a cauce público, sin depuración previa, de cualquier edificación o actividad, sea doméstica o no. Deberá cumplir lo especificado en el Art. 29 de estas Normas.

La regulación general de los cauces está definida en el Decreto 2508/1975 de 18 de Septiembre (B.O.E. 256/25-10-75).

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

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

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

Toda la actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyecto.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del

Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

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

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

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

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

En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de Julio de 2.001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de Julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas

requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

26.2. Aguas de abastecimiento

No se podrá autorizar la instalación de actividades que, por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado.

26.3. Contaminación atmosférica

Todas las instalaciones de combustión, cualquiera que sea el combustible utilizado, con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h., así como la modificación, sustitución o transformación en las existentes, precisarán de la correspondiente licencia o autorización municipal. Todos los elementos instalados responderán a tipos homologados en las Normas que existan al respecto, y se ajustarán a las prescripciones del Real Decreto 1618/1980 (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria e Instrucciones Técnicas complementarias).

Los combustibles gaseosos podrán emplearse sin limitaciones, regulándose el empleo de combustibles sólidos y líquidos por lo señalado en el Decreto 2204/1975 y prohibiéndose expresamente el empleo de otros combustibles susceptibles de alterar la calidad del aire. Todos los generadores de calor cumplirán lo dispuesto por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación complementaria en lo relativo al índice de opacidad y concentración de contaminantes, debiendo disponer de cuantas medidas se precisen para poder proceder a su verificación y control cuando el Ayuntamiento lo solicite.

26.4. Ruidos y vibraciones

Tanto en las actuaciones edificatorias como en cualquier otro tipo de actividad, la instalación de motores o la utilización de instrumentos o máquinas que puedan constituirse en fuentes de ruidos, requerirán la autorización municipal previa.

Condiciones de inmisión sonora y vibraciones.

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro exterior sobrepase los siguientes valores (en dBA), para el día o la noche, respectivamente:

Sanitaria, 50, 40. Residencial o docente (sin talleres, ni tráfico importante) con patios de manzana cerrados 55, 45. Residencial o docente (con talleres, tráfico importante) 60, 50. Comercial y de servicios 65, 55. Industrial 70, 60.

2. No se permite el funcionamiento de actividades o de instalaciones, cuyo nivel sonoro interior sobrepase los

siguientes valores (en dBA), para el local receptor y para el día o la noche, respectivamente: viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (dormitorios, salas de estar y aulas) 35, 30. Viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (pasillos, cocinas, aseos y zonas de servicios) 40, 35. Actividades comerciales y de servicios 45, 45. Actividades industriales silenciosas 55, 55.

Limite del nivel de vibraciones

No se permite el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones, cuyo nivel de vibraciones sobrepase los siguientes valores (en LA), para el local receptor de día o de noche respectivamente:

Local receptor: zona no industrial 60, 55. Zona industrial 70, 65.

26. 5. Radiaciones ionizantes

1.- Se clasifican como radiaciones ionizantes las producidas por el funcionamiento de instalaciones y desarrollo de actividades que den lugar a emisión de partículas ionizantes (neutrones, etc.) o emisiones de ondas electromagnéticas capaces de producir ionización (rayos X, etc.).

2.- A los efectos de estas Normas la clasificación de actividades en función de los materiales utilizados y el riesgo producido son:

Grupo 1.- Actividades médicas. Reconocimiento: Rayos X, radiografías, etc. Investigación médica.

Grupo 2.- Actividades de investigación. Laboratorios de investigación. Laboratorios de ensayo. Reactores de investigación. Equipos aceleradores de partículas. Equipos productores de radiaciones, etc.

Grupo 3.- Actividades Industriales. Producción de isótopos. Radiación de productos. Ensayos de materiales. Trazadores isotópicos, pararrayos, señalización. Radiografías de materiales y procesos. Tratamiento de alimentos y productos, etc.

Grupo 4.- Transporte y almacenamiento

3.- En los locales donde se realicen actividades relacionadas con radiaciones ionizantes deberá disponerse de sistemas de detección adecuada al tipo de rayos a emitir, como son:

a) Placa filme o pieza de filme fotográfico para radiaciones beta y gamma.

b) Dosímetro de bolsillo para medir radiaciones gamma.

c) Contador Geiger Muller para medición de radiaciones alfa, beta y gamma.

d) Contador de centelleo para radiaciones alfa, beta y gamma.

e) Cámara de ionización para radiaciones alfa, beta y gamma.

f) Contador proporcional para radiaciones alfa.

g) Medidores de registro para radiaciones gamma.

Deberá disponer de extintores con presión suficiente para lanzar agua pulverizada, en número de dos, de diez litros de capacidad mínima cada uno de ellos por cada 50 m² de recinto en que se encuentra el material radiactivo. Preferiblemente y en igual número, se pueden instalar extintores de CO₂ de siete kilogramos de capacidad mínima cada uno de ellos. Deberá disponerse de sacos de polietileno con sistema de cierre hermético para la recogida de ropas y demás material contaminado, en caso de siniestro. Los materiales radiactivos encapsulados o sellados deberán situarse en zonas independientes y protegidas contra la acción del fuego y efectos de la temperatura. En todos aquellos edificios en que existan recintos con materiales radiactivos, deberá disponerse de equipos de personal especialmente entrenados para este tipo de siniestro. Queda prohibido, en todo caso, el almacenamiento de materiales radiactivos.

4.- Condiciones específicas para las actividades del grupo 1.

Las instalaciones de rayos X de uso médico se permitirán sólo cuando se adopten las suficientes garantías de aislamiento para protección de enfermos y usuarios. En mediciones efectuadas fuera de la estancia donde se encuentre el equipo no ha de apreciarse el funcionamiento de éste en cuanto a radiación transmitida. Se autoriza un almacenamiento total de hasta 500 milicurios situados en locales exclusivos resistentes y protegidos al fuego y contenidos en recipientes que no permitan pasar a su través cantidad superior a la diez miliroentgens/hora.

5.- Condiciones específicas para las actividades de los grupos 2 y 3.

Los centros de energía nuclear y los laboratorios donde se disponga de cantidades de material radiactivo capaces de producir daños importantes por contaminación, no serán permitidos dentro del ámbito de aplicación de estas Normas.

Los laboratorios en que se manipulen sustancias radiactivas, así como los centros de energía nuclear, serán de una sola planta, sin sótano. Los pavimentos han de ser lo más lisos y pulidos que sea posible y habrán de contar los locales con un sistema de drenaje especial. Las escayolas y enlucidos de yeso deberán ser evitados, excepto en edificios donde no puedan ser de otra clase y en este caso deberán ser pintados los elementos con pintura plástica u otra que presente una superficie totalmente lisa, exenta de poros y lavable. Cuando se utilicen bloques de cemento habrá de dárseles un revestimiento sin poros y lavable. Los edificios y recintos dispondrán de ventosas de aireación para prevenir los efectos de una posible explosión. Los conductos de instalaciones deberán ser de acero y nunca de aluminio u otras aleaciones ligeras; cuando pasen a través de cubiertas combustibles hay que dejar un mínimo de 30 cms. de separación con las mismas, rellenando el hueco con lana mineral u otro material análogo. Deberá disponerse de instalaciones de sprin-

klers (rociadores) capaces de cortar el paso a la extensión de humos, polvo o gases radiactivos a otras áreas en caso de siniestro. Los líquidos inflamables y otros materiales peligrosos deberán ser almacenados en locales adecuados, fuera de los laboratorios o de las instalaciones nucleares y convenientemente aislados, de acuerdo con la reglamentación vigente. En zonas inmediatas a la existencia de peligrosidad deberá disponerse de trajes, escafandras especiales, aparatos de respiración autónoma y protección de manos y partes desnudas. No se autorizan las máscaras corrientes de filtro. Los sistemas de ventilación deberán ser forzados y canalizados a través de filtros. Los sistemas de iluminación deberán ser fijos y protegidos con pantalla antideflagrante y sus conductos empotrados y protegidos a su vez. El almacenamiento de uso de materiales radiactivos se efectuará igual que con los líquidos en recinto independiente, con sistema de detección automática de incendio, con funcionamiento sobre rociadores de agua atomizada o inundación de CO₂, según dimensiones y características constructivas del almacén. Al objeto de mantener un alto grado de protección de todas las áreas de este tipo de edificios, deberá disponerse de bocas de agua contraincendios de 45 milímetros de diámetro dotadas de una presión mínima de 5 Kg/cm². Este tipo de elemento, aunque no se utilice para la extinción de los productos radiactivos, deberá garantizar la imposibilidad de propagación de un incendio iniciado en zona distinta a la de manipulación o almacenamiento de aquéllos.

En locales industriales donde se utilicen aparatos especiales o radioisótopos se autorizan cantidades de almacenamiento de hasta 2 curies máximo, situados en locales exclusivos resistentes y protegidos al fuego y con paredes de cerramiento que no permitan pasar a su través cantidades superiores a 5 miliroentgens/hora.

En aquellos depósitos en que se disponga de 5 o más contenedores, deberán situarse en recipientes de plomo, con gruesos suficientes para que la radiación producida quede reducida a un máximo de 1 miliroentgens/hora.

6.- Condiciones específicas para las actividades del Grupo 4º

Se prohíbe el transporte de materiales radiactivos sin autorización expresa, para cada caso, de los Servicios Municipales correspondientes, debiendo ser solicitada con un mínimo de 8 días hábiles de antelación, indicando:

- a) Empresa propietaria y transportista.
- b) Características del material transportado y niveles de radiación.
- c) Características de los vehículos y del personal.
- d) Plan de recorrido, calles, horarios, etc.
- e) Plan de emergencia en caso de siniestro o accidente.
- f) Seguro de responsabilidad civil y de daños.

Se prohíbe el vertido de desechos radiactivos, así como la utilización de locales, almacenes, sótanos, subterráneos, cuevas, etc., como lugares de depósito. Con ca-

rácter general tanto las actividades de transporte de materiales radiactivos como la eliminación de los mismos, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia en cada momento.

ARTICULO 27. PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS Y DEL PAISAJE

27.1. Disposición general

Las concesiones de licencias de edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo rústico susceptible de protección, por parte del Ayuntamiento y previa calificación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo deberán tener en cuenta:

a) La normativa de protección referente al espacio protegido, cuando dicha licencia se refiera a suelo rústico y esté declarado como protegido por el Ministerio o Consejería de Agricultura y/o figure en un Catálogo aprobado por dicha comisión, o esté contenido en las zonas de suelo rústico protegido de estas Normas.

b) En el caso de que no esté declarado y no figure en Catálogo, pero sea considerado espacio natural de interés por los Organismos competentes antes mencionados, requerirá un informe previo de los mismos y un estudio de las medidas complementarias de conservación y protección que sean necesarias establecer.

27.2. Clasificación de los espacios naturales

A los efectos del establecimiento de cada uno de los regímenes de protección, los espacios naturales, de acuerdo con la normativa de aplicación: Ley de 15/1975 de 2 de Mayo (B.O. E. 107 de 5-5-75) y Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos R.D./2676/1977 de 4 de Marzo (B.O.E. 258 de 28-10-77), se clasifican en:

- a) Reservas integrales de interés científico.
- b) Parque nacional.
- c) Parajes naturales de interés nacional.
- d) Parques naturales

El resto del territorio que no esté sujeto a la normativa mencionada deberá quedar regulado atendiendo a la normativa de Protección anteriormente establecida, debiendo hacer compatible la explotación de los recursos naturales y el establecimiento del equilibrio ecológico.

27.3. Medidas de conservación del equilibrio ecológico en suelo rústico.

a) Nuevas obras de Infraestructura (Estudio de Impacto Ambiental obligatorio)

La creación de nuevas obras de infraestructuras y transporte como son las carreteras, canales, presas, embalses, nuevos cauces, etc., deberán ir precedidas en los correspondientes proyectos, de las medidas de conservación y restablecimiento de las condiciones iniciales que impidan la aportación sobre la naturaleza de elementos artificiales que generen el deterioro aparente del paisaje y la destrucción del equilibrio ecológico, como son:

Los taludes procedentes de excavaciones.

Las barreras de obras de fábrica que impiden la continuidad de la naturaleza.

La formación de depósitos de materiales procedentes de excavaciones, derribos, vertidos incontrolados, etc.

b) Explotaciones extractivas. Canteras (Estudio de Impacto Ambiental obligatorio)

Previamente a la concesión de licencias para su explotación, se hará un estudio de las modificaciones que motive su explotación dando lugar a un compromiso documentado de restitución racional de las condiciones iniciales del paisaje natural.

c) Servicios e instalaciones de carreteras.

Las edificaciones e instalaciones para el servicio de las carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc) que se construyan en su margen se proyectarán teniendo en consideración las características específicas del paisaje.

d) Anuncios y carteles

Se ajustarán a la normativa vigente en las zonas de servidumbre; fuera de ellas, se prohibirán los anuncios dispuestos sobre elementos naturales.

e) Depósitos de residuos y vertederos. (Estudio de Impacto Ambiental obligatorio).

Se situarán en lugares poco visibles de forma que no produzcan olores a los núcleos habitados y se rodearán de pantallas arbóreas.

f) Cementerios de vehículos (Estudio de Impacto Ambiental obligatorio).

Su actividad no se permitirá en el ámbito de actuación de estas Normas.

g) Imágenes y símbolos en el paisaje.

Se cuidará, además del valor intrínseco de las implantaciones, su composición en el paisaje, no autorizándose el asentamiento de aquéllas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los elementos naturales que las sustenten. En cualquier caso, su autorización exigirá el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

h) Construcciones especiales

Los depósitos de aguas, silos, centros de transformación etc. deberán estar proyectados de forma que no alteren las condiciones específicas del paisaje.

i) Evaluación ambiental

1) Medidas vinculantes

PRIMERA

Todos los terrenos de la ZEPA situados en el término se adscriben a la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural.

Contenido en Planos: 1) Plano 17 de POM. Ordenación. 2) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 3) Anexo 1. Ordenación. Clasificación del Suelo. 4) Anexo 2. Ordenación. Medio Físico. Niveles de Protección.

SEGUNDA.

Todas las formaciones vegetales naturales de encinar y quejigar, que no han sido afectadas por la urbanización Sotolargo, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Ambiental y quedan definidas tanto en la normativa como en el plano de clasificación del suelo; quedan excluidas del proceso urbanizador.

Contenido en Planos: 1) Plano 3 de POM. Medio Físico. Inventario de Recursos. 2) Plano 4 de POM. Medio Físico. Unidades Ambientales. Áreas de Diagnóstico. 3) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 4) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 5) Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

Todos los tendidos eléctricos del término municipal que se encuentren dentro del área de campo de especies de fauna protegida contarán con medidas de protección a la avifauna.

Las formaciones de ribera también se han considerado como Suelo Rústico de Protección Ambiental.

Contenido en Planos: 1) Plano 3 de POM. Medio Físico. Inventario de Recursos. 2) Plano 4 de POM. Medio Físico. Unidades Ambientales. Áreas de Diagnóstico. 3) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 4) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 5) Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

TERCERA.

El Plan identifica todos los cauces que atraviesan el término, así como incorpora también sus márgenes de protección en el plano de clasificación del suelo, clasificándolos como Suelo Rústico de Protección Ambiental.

Contenido en Planos: 1) Plano 3 de POM. Medio Físico. Inventario de Recursos. 2) Plano 4 de POM. Medio Físico. Unidades Ambientales. Áreas de Diagnóstico. 3) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 4) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 5) Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. 6) Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

CUARTA.

En la zona de suelo urbanizable SECTOR RES III, colindante con cauce, se ha realizado un Estudio Hidrológico y de riesgos de Avenidas con periodo de retorno de 500 años, que se ha utilizado para determinar la franja de protección frente a las avenidas prohibiendo todo tipo de construcción.

Contenido en Planos: 1) Anexo 3. Esquema hidrológico. Franja de Protección.

En ningún caso es menor de 30 metros a partir de la línea de avenida ordinaria, ni de 3,70 m/4,95 m. en altura, ni se adscriben las zonas inundables a otra categoría que no sea la especificada de zona verde.

Para los sectores urbanizables, el Plan de Ordenación incorpora, con esta Memoria Complementaria, los siguientes Anexos Técnicos:

I. ANEXO ABASTECIMIENTO DE AGUA

Demanda hídrica:

I.1. Usos residenciales (horizonte 12 años) 1.890.400 litros/21.88 litros/sg.

I.2. Otros usos no residenciales..... -

I.3. Procedencia: Mancomunidad de Aguas Alcarria Baja

I.4. Disponibilidad de agua: según Certificado.

I.5. En cualquier caso, se considera la depuración del agua como Sistema General adscrito a los sectores de suelo urbanizable.

II. ANEXO DEPURACIÓN DE AGUA

II.1. Los residuos, al existir solamente suelo residencial, serán orgánicos y biodegradables.

II. 2. En la actualidad existe una depuradora en la Urbanización Sotolargo.

II.3. En cualquier caso, se considera la depuración del agua como Sistema General adscrito a los sectores de suelo urbanizable.

Se prevé la reserva de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico y, de igual manera, las instalaciones se prevén fuera de la zona inundables del cauce.

Contenido en: 1) Plano 17 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 2) Plano 28 Núcleo. Red de Saneamiento. 3) Anexo 1 Clasificación del Suelo. Infraestructuras. Protecciones.

QUINTA.

En ningún caso se autoriza dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Contenido en Planos: 1) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 2) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 3) Normas Urbanísticas. Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos no edificables. 4) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 5) Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

SEXTA.

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

Las redes de colectores que se proyectan para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas contemplan que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, se adoptan las

medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

SÉPTIMA.

Las captaciones de aguas públicas, ahora existentes, disponen de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo. No se prevén otras captaciones por requerimiento del POM.

OCTAVA.

Se recogen pormenorizadamente todas las vías pecuarias existentes en el término municipal, clasificándolas el POM como Suelo Rústico de Protección Ambiental.

Contenido en Planos: 1) Plano 3 de POM. Medio Físico. Inventario de Recursos. 2) Plano 4 de POM. Medio Físico. Unidades Ambientales. Áreas de Diagnóstico. 3) Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. 4) Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. 5) Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables. Evaluación ambiental. Clasificación de vías pecuarias del Ministerio de Agricultura.

Asimismo, la Normativa Particular que regule dicha categoría de suelo, indica los usos permitidos y prohibidos para las mismas.

Contenido en Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

La clasificación de vías pecuarias se contiene en este POM.

Contenido en: Anexo Proyecto de clasificación de vías pecuarias de Valdeaveruelo (1957).

NOVENA.

El Plan protege bajo la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos todas las infraestructuras que atraviesan el término municipal, junto con las zonas de afección de las mismas, delimitándolas convenientemente.

Contenido en Planos: 1) Plano 17 de POM. Clasificación del Suelo. Término municipal. 2) Plano 18 de POM. Estructura general y orgánica del territorio. 3) Anexo 1. Clasificación del Suelo. Infraestructuras. Protecciones. 4) Normas Urbanísticas. Apartado IV. Normas de Defensa de los elementos urbanísticos. Art. 26. Protección del Medio Ambiente. Protección de los cauces públicos. De aguas. Contaminación. Radiaciones. Art. 27. Protección de los ecosistemas y del paisaje. Art. 29. Residuos sólidos. Protección de los recursos hidráulicos. Art. 30. Protección de la red viaria. De caminos. De las líneas de energía eléctrica.

DÉCIMA.

Para la protección del suelo se definen diferentes subcategorías bajo la categoría de Suelo Rústico de Protección: Natural, Ambiental, de Infraestructuras y Equipamientos y Cultural. Estas quedan convenientemente

determinadas y descritas en todos los documentos del Plan.

Contenido en Planos: Plano 3 de POM. Medio Físico. Inventario de Recurso. Plano 4. de POM. Medio Físico. Unidades Ambientales. Áreas de Diagnóstico. Plano 19 de POM. Medio Físico. Niveles de Protección. Anexo 2. Medio Físico. Niveles de Protección. Normas Urbanísticas: Apartado III. Suelo Rústico Protegido. Suelos No edificables.

Por coherencia y seguridad jurídica, la clasificación del suelo que aparece en el Plan y en el Estudio de Impacto Ambiental se ha hecho que coincidan ambas.

UNDÉCIMA.

La urbanización Sotolargo es un núcleo urbano consolidado. se considera interesante la realización de un tratamiento específico para la prevención de incendios a pesar de que jamás ha existido dicha problemática en dicho suelo urbano, aunque podría verse afectado de forma lejana por algún incendio que se produjera en el suelo rústico próximo. Para ello, este suelo urbano cuenta con:

1) Calles cortafuegos en la práctica totalidad del perímetro. 2) Un suelo urbanizable en su cara sur. 3) La Carretera nacional N-320 en su límite oeste. 4) Una red de hidrantes a todo lo largo del perímetro y en su interior, con diámetros mínimos de Ø 100, una presión siempre mayor de 25 metros de columna, y una capacidad de acumulación de agua, utilizable por la red descrita, de hasta 5.525.000 litros conectados, además, a una tubería de abastecimiento de la Mancomunidad con un caudal de 180 litros/segundo.

Contenido en Planos: 1) Anexos 4.1 y 4.2. 2) Planos 30 y 31 del POM. Ordenación. Red de Abastecimiento. 3) Planos 14 y 15 del POM. Información. Red de Abastecimiento.

2) MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

Entre las directrices medioambientales a seguir por los Proyectos que desarrollen los sectores urbanizables, el Plan de Ordenación Municipal determina, y ahora con este documento incluye definitivamente, las siguientes medidas preventivas:

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

- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se utilizará, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas. Está prevista esta instalación de bombeo desde la depuradora hasta la fachada norte de la urbanización Sotolargo

- La tramitación de los PAU determinará la secuencia de desarrollo de los sectores y de las actividades residenciales, condicionando, y garantizando en todo caso, la

ejecución simultánea de la edificación y de los servicios de abastecimiento y saneamiento y depuración.

- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se separará en parte de forma sustancial el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales, conduciendo éstas últimas por aliviaderos o redes a evacuaciones naturales del terreno.

- En los diseños de las áreas 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. Se deberán emplear abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se deberán emplear cubiertas de suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

- Las áreas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona no constituirán meras áreas residuales sino que servirán como elementos de transición entre el suelo rústico y el urbanizable. Se han derivado formando grandes masas o parques lineales estructurantes.

Contenido: 1) Plano 24 y 25 de POM. Núcleo, La Nava. Sotolargo. Ordenación y gestión. Ordenación estructural.

- Utilización de materiales y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

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

Contenido en: 1) Artículos 32, 36, 38, 39, 42 y 54 del POM. Condiciones estéticas. Condiciones generales de Protección. Condiciones de Ambiente. Condiciones de Diseño.

- En la prolongación o diseño de nuevas calles se contemplarán filas de alcorques para implantación de arbolado, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros.

ARTÍCULO 28. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO O AMBIENTAL.

Aquellos elementos singulares que posean un manifiesto valor histórico y artístico o cultural, incluidos en el apartado correspondiente del documento Memoria de este Plan, serán objeto de protección desde estas Normas, con independencia de la posible aplicación de la vigente Ley 4/1990, de 25 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y la normativa de carácter regional o local complementaria que proceda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Igualmente serán objeto de normativa específica las condiciones de ambiente y estéticas de aplicación a las construcciones y reparaciones que se realicen en el ámbito de estas Normas, especialmente en el Casco Antiguo, con objeto de preservar y potenciar los valores de la arquitectura autóctona que nos ha sido transmitida.

28.1. A efectos de las protecciones mencionadas, concretamos la gradación de los valores urbanos de los edificios o recintos de interés así como el de las acciones posibles:

Interés Cultural.

Son aquellos edificios, elementos o recintos y cuantas partes formen una unidad con los mismos que hayan sido declarados Bienes Inmuebles de Interés Cultural, por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en cumplimiento de la Ley 16/1985 de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico Español, del Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley y de la Ley 4/1990 de 30 de mayo sobre el Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Interés histórico-artístico

Son los edificios civiles o religiosos que llegan a nosotros como obras de arte de pasados siglos. Representan un estilo artístico y los acontecimientos históricos en los que se desarrollaron.

En este apartado incluimos la iglesia parroquial.

Interés histórico

Edificios que sin un gran valor artístico, han sido consagrados a través del tiempo por su interés como memoria de acontecimientos que acompañan a la vida de la ciudad y son testimonio de la acción de grupos y generaciones anteriores.

En este apartado incluimos la iglesia parroquial y la ermita.

Interés ambiental

Edificios o conjuntos que sin ningún valor significativo conforman recintos urbanos de calidad que merece la pena conservar como muestra de la evolución urbanística y ciudadana.

En este apartado incluimos el casco antiguo.

28.2. Las acciones posibles sobre los elementos catalogados y definidos en el apartado anterior son los siguientes:

Restauración

La constituyen las operaciones de restitución que mejoran el estado de un edificio histórico. Responde a la actitud de protección de algo que se desea conservar y transmitir en buen estado al futuro.

Renovación

Son aquellas obras que consisten en la sustitución del edificio pero en este caso con la vinculación obligatoria

de sacrificar parte de su originalidad al hecho de las preexistencias arquitectónicas y ambientales.

28.3. La normativa expuesta se concreta en los siguientes puntos y condiciones:

Edificios y recintos de interés cultural, histórico-artístico, e histórico. Acciones posibles: la restauración previo informe favorable de la Comisión del Patrimonio (Iglesia parroquial y ermita).

Edificios y recintos de interés ambiental. Acciones posibles: la restauración, la rehabilitación y la sustitución previa aprobación por parte del Ayuntamiento de un estudio de integración ambiental (Casco antiguo).

ARTICULO 29. RESIDUOS SÓLIDOS

29.1. Residuos domésticos

Todos los residuos sólidos de tipo doméstico, se depositarán en los contenedores situados al efecto por el Ayuntamiento en bolsas cerradas, en los días y horas que determine la ordenanza municipal.

Se prohíbe en todo el ámbito de actuación de las Normas arrojar residuos sólidos (basura, escombros, etc.) en cualquier lugar sin autorización municipal.

29.2. Residuos industriales

Se regula en el presente capítulo el almacenamiento y conservación de residuos sólidos industriales, así como el transporte y eliminación de los mismos en el caso de aquellos residuos que por sus especiales características no sean recogidos por los correspondientes servicios municipales.

Toda licencia de apertura de actividad industrial susceptible de producir deshechos sólidos indicará el procedimiento previsto para la eliminación de los mismos, así como el volumen estimado de éstos y el lugar de vertido propuesto por el solicitante de la licencia, siempre y cuando el vertedero o depósito esté legalmente autorizado. Si el solicitante no cumple este requisito, los servicios municipales establecerán el lugar y la obligatoriedad de su utilización.

Los residuos sólidos industriales se clasifican en dos categorías:

Categoría 1ª. Residuos aprovechables, tales como chatarras, subproductos metálicos, plásticos, etc.

Categoría 2ª. Residuos no aprovechables, procedentes de procesos industriales y no susceptibles de aprovechamiento o regeneración.

Los residuos de la Categoría 1ª se depositarán en lugares expresamente fijados por el Ayuntamiento con licencia para la explotación de los mismos, en lugares que no afecten a la estética del entorno urbano o deterioren el paisaje o los usos agrícolas.

Los residuos de categoría 2ª se depositarán en vertederos específicos en lugares fijados por el Ayuntamiento, garantizando la no contaminación del medio natural y de aguas superficiales o freáticas mediante el empleo de cualquiera de los sistemas admitidos por la técnica exis-

tente de los vertederos controlados en lugares adecuados a este fin.

Los residuos de categoría 2ª, a efectos ecológicos, cumplirán la característica de ser inertes.

Las personas naturales o jurídicas podrán realizar el transporte de residuos industriales con los vehículos apropiados, en las condiciones de higiene y seguridad y con las autorizaciones exigidas por la legislación vigente. Las operaciones de transporte de residuos no podrán ensuciar las vías públicas, hecho éste que generará responsabilidad sobre los transportistas o, por vía subsidiaria, sobre la entidad o empresa por cuenta de la que aquél actúe.

Los servicios municipales competentes controlarán el exacto cumplimiento de la presente ordenanza y las autoridades y los ciudadanos en general, podrán denunciar los actos que se estimen como presuntas infracciones de la misma.

29.3. Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertidos no domésticos.

1.- Generalidades

Es objeto de este apartado la regulación de los posibles vertidos no domésticos de aguas residuales, procedentes de las instalaciones ubicadas en el término municipal de Valdeaveruelo, dirigida a la protección de los recursos hidráulicos, la preservación de la red de alcantarillado y de las estaciones depuradoras de aguas residuales.

Esta regulación establece las condiciones y limitaciones de los vertidos señalados en el artículo anterior, teniendo en cuenta su afección a la red de colectores y estaciones depuradoras, el cauce receptor final y la utilización de subproductos, así como a la generación de riesgos para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas, los dispositivos de evacuación de vertidos, las acometidas a la red de saneamiento y, en general, las instalaciones para esta finalidad, se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación.

2.- Condiciones de los vertidos a la red municipal.

1. Vertidos prohibidos

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un exposímetro, en el punto de descarga a la red, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosivi-

dad, ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% el citado límite.

b) Desechos sólidos viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedra o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cms. en cualquiera de sus dimensiones.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales den coloración que no se elimine en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras municipales, tales como: lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que, por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.

2. Vertidos tolerados a la red municipal.

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos a la red municipal serán las expresadas en el cuadro que sigue a continuación. Dentro de la regulación contenida en esta Ordenanza, el Ayuntamiento podrá establecer acuerdos especiales con los usuarios de la red de saneamiento, individual o colectivamente, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen:

PARÁMETRO	CONCENTRACIÓN (mg/l)
DBO5.....	1000
PH.....	6-10

PARÁMETRO	CONCENTRACIÓN (mg/l)
Temperatura(°C).....	50°
Sólidos en suspensión (parti. en suspensión o decantables	0,2
Micas).....	1000
Aceites y grasas.....	100
Arsénico.....	1-2
Plomo.....	1-2
Cromo total.....	5
Cromo hexavalente.....	5
Cobre.....	5
Zinc.....	5
Níquel.....	5
Mercurio.....	1
Cadmio.....	1
Hierro.....	50
Boro.....	4
Cianuros.....	5
Sulfuros.....	5
Fenoles totales.....	10

29.4. Instalaciones de pretratamiento

1.- En los casos en que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

2.- Podrá exigirse por parte del Ayuntamiento la instalación de medidores de caudal de vertidos en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

3.- El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

29.5. Descargas accidentales

1.- Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infrinjan la presente Ordenanza realizando las instalaciones necesarias para ello, con criterio establecido en el artículo anterior sobre instalaciones de pretratamiento.

2.- Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar a la Administración tal circunstancia al objeto de que ésta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación, remitirá un informe completo detallando el volumen, duración y características del vertido producido, así como las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

3.- La administración tendrá la facultad de investigar las responsabilidades en que pudiera incurrirse en cada caso.

4.- Ante la situación de emergencia o con riesgo inminente de producirse un vertido inusual a la red de alcantarillado que pueda ser potencialmente peligroso para la seguridad de las personas y/o instalaciones, el usuario deberá comunicar urgentemente la situación producida y emplear todas aquellas medidas de que se disponga a fin de conseguir minimizar el peligro. Posteriormente, el usuario remitirá al Ayuntamiento el correspondiente informe.

29.6. *Solicitud de vertidos*

Toda descarga de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado, deberá contar con la correspondiente autorización o permiso de vertido concedido por el Ayuntamiento en la forma y condiciones que se detallan.

1.- Los usuarios que tengan que efectuar vertidos a la red de alcantarillado solicitarán al Ayuntamiento el permiso indicado en el artículo anterior.

2.- A la solicitud deberá acompañarse como mínimo la siguiente información:

a) Nombre, Dirección y C.N.A.A. de la entidad jurídica del solicitante, así como los datos de identificación del representante que efectúa la solicitud.

b) Volumen de agua que consume la industria.

c) Volumen de agua residual de descarga y régimen de la mismas, horario, duración, caudal medio, caudal punta y variaciones diarias, mensuales y estacionales, si las hubiere.

d) Constituyentes y características de las aguas residuales que se describan en esta normativa, sin perjuicio de que se indiquen determinaciones no descritas en ellas específicamente.

e) Planos de situación, planta, conducciones, instalaciones mecánicas y detalle de la red de alcantarillado con dimensiones, situación y cotas.

f) Descripción de actividad, instalaciones y procesos que se desarrollan.

g) Descripción del producto objeto de fabricación, así como de los productos intermedios o subproductos si los hubiere, indicando cantidad, especificaciones y ritmo de producción.

h) Cualquier otra información complementaria que el Ayuntamiento estime necesaria para poder evaluar la solicitud de la autorización.

3.- El Ayuntamiento autorizará la descarga con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen.

4.- La autorización podrá incluir los siguientes extremos:

a) Valores máximos y medios permitidos, en concentración y en características de las aguas residuales vertidas.

b) Limitaciones sobre el caudal y el horario de las descargas.

c) Exigencias de instalaciones de pretratamiento, inspección, muestreo y medición, en caso necesario.

d) Exigencias respecto al mantenimiento, informes técnicos y registros de la planta en relación con el vertido.

e) Programas de cumplimiento.

f) Condiciones complementarias que aseguren el cumplimiento de esta Ordenanza.

5.- El período de tiempo de la autorización estará sujeto a modificaciones, si hay variaciones por parte del propio vertido o bien por necesidades del Ayuntamiento. El usuario será informado con antelación de las posibles modificaciones y dispondrá de tiempo suficiente de adaptación a su cumplimiento.

6.- Las autorizaciones se emitirán con carácter intransferible en cuanto a la industria y proceso se refiere.

29.7. *Muestreo y análisis de los vertidos*

1.- Los análisis y ensayos para la determinación de las características de los vertidos, se efectuarán conforme al Standard Methods for the Examination of Water and Waste Water o , en su caso, por los métodos patrón que adopte el laboratorio que señale el Ayuntamiento.

2.- Las determinaciones analíticas deberán realizarse sobre muestras instantáneas, a las horas que éstas sean representativas del mismo.

El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso la muestra más adecuada.

La toma de muestra compuesta, proporcional al caudal muestreado, se establecerá inexcusablemente cuando se hayan establecido valores máximos permisibles durante un periodo determinado.

3.- Respecto a la frecuencia del muestreo, el Ayuntamiento determinará los intervalos de la misma en cada sector, y en el momento de la aprobación del vertido, de acuerdo con las características propias de la actividad, ubicación y cualquier otra circunstancia que considere conveniente.

4.- Las determinaciones realizadas deberán remitirse al Ayuntamiento, a su requerimiento, o con la frecuencia y forma que se especifique en la propia autorización del vertido. En todo caso, estos análisis estarán a disposición de los técnicos municipales responsables de la inspección y control de los vertidos para su examen, cuando ésta se produzca.

5.- Por su parte, el Ayuntamiento podrá realizar sus propias determinaciones aisladas o en paralelo con el usuario cuando lo considere procedente y en la forma en que se define en la Ordenanza.

6.- Toda instalación que produzca vertido de aguas residuales no domésticas, dispondrá de una arqueta de registro, situada aguas abajo del último vertido, que sea accesible para el fin a que se destina. Su ubicación deberá ser, además, en un punto en el que el flujo del efluente no pueda alterarse.

7.- Las agrupaciones industriales o industrias aisladas, u otros usuarios, que lleven a cabo actuaciones o mejora de los efluentes, conjunta o individualmente, deberán

disponer a la salida de sus instalaciones de tratamiento, de la correspondiente arqueta de registro, según se define en el artículo anterior, sin que ésta excluya la que allí se establece.

8.- El usuario que descargue aguas residuales a la red instalará los equipos de medición, toma de muestras y control necesarios para facilitar la medida y vigilancia de sus vertidos. Igualmente, deberá conservar y mantener los mismos en condiciones adecuadas de funcionamiento y su instalación deberá realizarse en lugares idóneos para su acceso e inspección, pudiendo, si el Ayuntamiento lo autoriza, disponerse en espacios exteriores a las parcelas.

9.- El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados, si las condiciones de cada vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos del Ayuntamiento.

29.8. Inspección

1.- Por los servicios correspondientes del Ayuntamiento se ejercerá periódicamente la inspección y vigilancia de las instalaciones de vertido de agua a la red de alcantarillado, arquetas de registro correspondientes e instalaciones del usuario, con objeto de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza.

2.- Las inspecciones y controles podrán ser realizados por iniciativa del Ayuntamiento, cuando éste lo considere oportuno o a petición de los propios interesados.

3.- El usuario facilitará a los inspectores el acceso a las distintas instalaciones, a fin de que puedan proceder a la realización de su cometido. De la misma forma pondrá a disposición de los inspectores los datos, información, análisis, etc., que éstos le soliciten, relacionados con dicha inspección.

4.- Los inspectores deberán acreditar su identidad mediante documentación expedida por el Ayuntamiento.

No será necesaria la notificación previa de las visitas que se efectúen en horas normales de funcionamiento de la actividad debiendo el usuario facilitar el acceso a las instalaciones, en el momento en que aquéllas se produzcan.

5.- Se levantará un Acta de la inspección realizada por el Ayuntamiento con los datos de identificación del usuario, operaciones, y controles realizados, resultados de mediciones y tomas de muestras, y cualquier otro hecho que se considere oportuno hacer constar por ambas partes. Este acta se firmará por el inspector y el usuario al que se hará entrega de una copia de la misma.

6.- La inspección y control por parte del Ayuntamiento se referirá también a las plantas de pretratamiento o de depuración del usuario, si las hubiere.

7.- La inspección y control a que se refiere el presente Capítulo consistirá total o parcialmente en:

- a) Revisión de las instalaciones.
- b) Comprobación de los elementos de medición.
- c) Toma de muestras para su posterior análisis.

d) Realización de análisis y mediciones "in situ".

e) Levantamiento del Acta de la inspección.

8.- El Ayuntamiento podrá exigir periódicamente un informe de descarga que deberá incluir los caudales efluentes, concentración de contaminantes y en general, definición completa de las características del vertido.

29.9. Régimen disciplinario

1.- Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Ordenanza, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido ni en las instalaciones municipales, ni en las del usuario.

b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.

c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que el Ayuntamiento haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos por desperfectos, averías, limpieza, etc.

d) Imposición de sanciones.

e) Revocación, cuando proceda de la autorización de vertido concedido.

2.- Ante la gravedad de una infracción o en el caso de excesiva reiteración, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los organismos competentes a efectos de las sanciones que correspondan.

3.- Los facultativos del Servicio Técnico encargado de la inspección y control, podrán suspender provisionalmente la ejecución de obras o instalaciones relacionadas con el vertido, así como impedir también provisionalmente el uso indebido de la red y sus obras o instalaciones anejas a cuyo fin deberá cursarse al interesado, orden individualizada y por escrito que para mantener su eficacia habrá de ser ratificada por el órgano municipal competente.

29.10.- Condiciones de los vertidos a cauce público

Las concentraciones máximas de contaminantes en el efluente de las estaciones depuradoras de aguas residuales colectivas o privadas para que pueda permitirse su vertido a cauce público son:

- Sólidos en suspensión	30 Mgr/l.
- DB05.....	10
- PH	6 a 9
- Temperatura (°C).....	3
- Plomo	0,10
- Arsénico (mg/l).....	0,20
- Selenio (mg/l).....	0,05
- Aluminio (mg/l).....	0,1
- Cromo hexavalente(mg/l).....	0,05

- Cloro libre (mg/l)..... 1,50
- Ion flúor (mg/l)..... 1,50
- Ion cianhídrico (mg/l).. 0,01
- Cobre (mg/l)..... 0,05
- Hierro (mg/l)..... 0,10
- Manganeseo (mg/l)..... 0,05
- Ferroles (mg/l)..... 0,001

Las condiciones anteriormente establecidas en lo que respecta a inspección, muestreo y análisis serán aquí de igual aplicación.

ARTICULO 30. PROTECCIÓN DE LA RED VIARIA

30.1.- Definiciones

1.- Las disposiciones que se relacionen en el presente apartado serán complementarias de las señaladas para el Sistema General viario en estas Normas.

2.- A efectos de las presentes Normas Urbanísticas la red viaria está constituida por las vías destinadas al uso público, acondicionadas para la circulación de vehículos o peatones.

3.- Comprende las vías urbanas o calles y las vías extra urbanas o carreteras y caminos.

30.2. Elementos de la red viaria

1.- Acera: Zona longitudinal de la vía, elevada o no, destinada al tránsito de peatones.

2.- Andén: Es una acera elevada.

3.- Apartadero: Ensanchamiento de la calzada destinado a la detención de vehículos sin interceptar la circulación de la carretera.

4.- Arcén: Zona longitudinal de la carretera comprendida entre la arista exterior de la calzada y el borde correspondiente de la plataforma.

5.- Arista exterior de la calzada: borde exterior de la parte de carretera dedicada a la circulación de vehículos en general.

6.- Arista exterior de la explanación: Intersección del talud de desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

7.- Calzada: Zona de la carretera destinada normalmente a la circulación de vehículos.

8.- Carril: Zona longitudinal de la calzada con anchura suficiente para la circulación de una hilera de vehículos.

9.- Explanación: Zona de terreno ocupada normalmente por la carretera.

10.- Separador: Zona longitudinal de la carretera que sirve para la separación entre dos corrientes de tráfico de diferentes sentidos.

11.- Plataforma: Zona de la carretera destinada normalmente al uso de los vehículos, formada por la carretera y los arcenes.

12.- Travesía: Parte de una carretera estatal o provincial comprendida dentro del suelo urbano en ambas márgenes de la carretera.

13.- Vía pública: Vía de uso público de propiedad pública o privada.

30.3. Zonas de las carreteras

Son las definidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por el Reglamento General de Carreteras (R.G.C. a continuación), aprobado por REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de Septiembre, en sus Artículos 73, 74, 77 y 82, estando definida la Línea de Edificación en el Artículo 84, y por la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de Accesos, Vías de Servicio e Instalaciones.

30.4.- Limitaciones de la propiedad de las carreteras

Se cumplirá lo establecido en el TITULO III. Capítulo I, Artículos 76, 78, 83 y 87 del citado R.G. de C.

30.5.- Nuevos accesos a las carreteras

Quedan determinados en el Capítulo II del R.G. de C. y especialmente en sus artículos 101, 102 y 106, y en la O.M. de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.

30.6. Publicidad en las carreteras

Se atenderá a la normativa vigente, sección 59, PUBLICIDAD, Artículos 88 a 91 del R.G. de C.

30.7. Clases de vías urbanas

Son vías urbanas o calles las que, perteneciendo a la red viaria, no forman parte de la red de carreteras. Las diferentes clases de vías urbanas se definen del modo siguiente:

1.- Vías de 1er orden: son las canalizaciones de los desplazamientos urbanos, teniendo en ellas prioridad el tráfico rodado.

2.- Vías de 2º orden: constituido por las vías de distribución a parcelas e interconexión entre otras vías.

3.- Vías locales: Destinadas a servir de acceso inmediato a las parcelas o solares.

4.- Vía ciclista: De uso exclusivo para ciclistas y peatones.

5.- Vías peatonales: De uso exclusivo para peatones.

30.8. Anchos mínimos de las vías urbanas

1.- Vías de primer orden

Calzada, aceras, aparcamiento: 15 m.

2.- Vías de segundo orden

Calzada, aceras, aparcamiento: 10,50 m.

3.- Vías locales

Calzada, aceras, aparcamiento: 8,00 m.

No se fija el dimensionamiento de los elementos que componen el viario, salvo el de las aceras que deberán mantener libre de obstáculos una dimensión mínima de 1,50 m. y el de los aparcamientos que deberán tener unas

dimensiones mínimas de 2,20 m. y de 4,50 m. en paralelo y en hilera respectivamente.

4.- Vía ciclista: 3,50 m.

5.- Vías peatonales: Regirá el ancho mínimo de 3,50 m. en el caso de vía exclusiva y los anchos anteriormente señalados en el caso de aceras.

30.9. Línea de edificación en los terrenos ordenados

1.- Las carreteras afectadas en la ordenación adoptada como consecuencia de la calificación de los predios contiguos a las mismas como suelo urbanizable y suelo rústico estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el Artículo 19.3 y su línea de edificación en el Artículo 84 del citado Reglamento.

2.- En cuanto a la línea de edificación de los predios calificados como suelo urbano queda definida en cada caso por las determinaciones que se derivan, por un lado, de la aplicación del Plano de Alineaciones en Suelo Urbano, y por otro, de la aplicación de las Ordenanzas en cada uno de los Sectores.

3.- La carretera afectada por el anterior Apartado 1.- es la CN-320 de Albacete a CN-1 por Cuenca y Guadalajara, en la que la línea de edificación se situará a VEINTICINCO METROS del borde exterior de la calzada.

30.10. Cumplimiento de la Normativa

En todo caso para el diseño y ejecución de los enlaces a distinto nivel previstos en el POM se cumplirá:

I. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras

En particular el artículo:

10.2 Informes sobre planeamiento.

II. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

En particular los artículos:

20.1., 20.2., 20.3. Coordinación. 21.1, 21.2 Coordinación con el planeamiento, 44.1, 44.2, 44.3, Colaboración, 45.1, 45.2, Convenios, 104.3 Proyecto de Accesos.

III. Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios.

En particular las artículos:

Accesos: 4.5 Cruces a distinto nivel. 5. Informes sobre planeamiento.

Proyecto de Accesos: 6. Contenido, 7. Previsiones, 9. Firma del Proyecto, 10. Información y consulta. Actuaciones urbanísticas: 50. Criterios generales, 51. Condiciones y pormenorizadamente:

I. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras

En particular el artículo:

10.2 Informes sobre planeamiento.

II. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

En particular los artículos:

20. Coordinación de los distintos planes de carreteras.

20.1. Los planes de carreteras del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades locales debe-

rán coordinarse entre sí en cuanto se refiera a sus mutuas incidencias, para garantizar la unidad del sistema de comunicaciones y armonizar los intereses públicos afectados, utilizando al efecto los procedimientos legalmente establecidos (artículo 5).

20.2. La coordinación se efectuará mediante los procedimientos previstos en las Leyes 12/1983, de 14 de octubre, del Proceso Autonómico; 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en el presente Reglamento y a través de los medios específicos que puedan arbitrarse en los Convenios que al efecto se celebren con las Administraciones afectadas.

20.3. Con carácter previo a la construcción o modificación de enlaces o intersecciones entre carreteras del Estado y otras de diferente titularidad, se establecerán los convenios pertinentes para la adecuada conservación y explotación de aquéllos.

21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.

21.1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

21.2. Para determinar la incidencia de la construcción de carreteras o variantes sobre el planeamiento urbanístico vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento.

44. Colaboración de otras Administraciones Públicas.

44.1. Las Comunidades Autónomas y las Corporaciones locales podrán ofrecer al Estado, para obras de construcción, conservación o mejora de carreteras estatales o de algunos de sus tramos:

a. Aportaciones dinerarias.

b. Aportaciones de terrenos, libres de servidumbres y otros gravámenes.

c. Instalación de elementos complementarios de la carretera, a sus expensas o por sus propios medios.

d. Compromiso de tomar a su cargo, total o parcialmente, la conservación y mantenimiento de la carretera o de sus elementos complementarios.

e. Redacción de estudios, anteproyectos y proyectos.

44.2. A los efectos del apartado anterior, se consideran elementos complementarios de la carretera:

- a. Las instalaciones de alumbrado y de ventilación
- b. Los semáforos y otros elementos de ordenación y regulación de la circulación.
- c. Las aceras.
- d. Las calzadas de servicio.
- e. Los pasos superiores o inferiores para peatones.
- f. Las instalaciones de riego o desagüe.
- g. Las plantaciones o zonas ajardinadas.
- h. Otros elementos de naturaleza análoga.

44.3. Las aportaciones dinerarias podrán determinarse en porcentaje del coste de las obras, incluidos o no el valor de las expropiaciones y el coste de redacción del proyecto, o bien en cuantía fija, con independencia del resultado de la licitación y de las ulteriores incidencias de la obra.

45. Convenios de colaboración.

45.1. La colaboración a que se refiere el artículo anterior se instrumentará a través de los correspondientes convenios entre la Administración Pública interesada y la Administración General del Estado, en el que se harán constar la clase de la aportación y su cuantía cuando sea dineraria, la forma y los plazos en que se pondrá a disposición del Ministerio de Fomento, así como las fórmulas para garantizar su efectividad. También incluirá las obligaciones y compromisos recíprocos y, en todo caso, el relativo a la consignación del gasto en los presupuestos correspondientes a los años en que haya de realizarse.

45.2. Estos convenios se regirán por lo dispuesto en los artículos 6 a 8 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en el artículo 57 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen local, según se trate de convenios celebrados por la Administración General del Estado con Comunidades Autónomas o entidades locales, respectivamente.

104. Proyectos de Accesos.

104.3. Con la solicitud de autorización se aportará un proyecto de construcción del acceso, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, que comprenderá el estudio del tráfico, el trazado, la señalización, el firme, el drenaje, la iluminación y la ornamentación, y que analizará las características de la carretera a la que se pretende acceder, tales como trazado en planta, alzado y sección, visibilidad disponible, señalización, existencia de otros accesos o vías de servicio, en un ámbito no inferior al comprendido entre 500 metros antes y después del acceso que se solicita.

III. Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios.

En particular los artículos:

- 4. Prohibición de accesos directos y cruces a nivel

4.5. El cruce de cualquiera de los carriles o calzadas de una carretera estatal deberá hacerse a distinto nivel en los siguientes casos:

- a. Para cruzar una autopista, autovía o vía rápida.
- b. Para cruzar una carretera convencional cuando la intensidad media diaria (IMD) de la circulación por la misma sea igual o superior a los 5.000 vehículos.

5. Informes sobre acceso en planeamiento urbanístico.

Los informes relativos a la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, a los que se refieren los artículos 10.2. de la Ley de Carreteras y 21.1 del Reglamento General de Carreteras, se ajustarán a lo previsto en la presente norma, con respecto a los accesos a las carreteras estatales que el planeamiento prevea.

6. Contenido del proyecto.

El proyecto deberá contener las especificaciones establecidas en el Reglamento General de Carreteras, por lo que se refiere respectivamente al proyecto de acceso, Artículo 104,3, al de estaciones de servicio situadas fuera de un área de servicio, artículo 70.3, al de instalaciones, artículo 93.2.b. y al de vías de servicio artículo 27.

En caso de estaciones de servicio y otras instalaciones, al análisis de la carretera incluirá un estudio del tráfico existente y previsto en ella y en los accesos y se señalarán expresamente las líneas definidoras de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación y cuantos aspectos sean necesarios, en su caso, para la correcta localización y definición de la actuación que se pretende realizar respecto a la carretera.

Los documentos que deben incluirse en los proyectos de accesos, vías de servicio y/o instalaciones de servicio son los indicados en el Título V de esta norma.

7. Previsiones.

Los proyectos deberán tener en cuenta los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera previstos por el Ministerio de Fomento para un período de diez años en la zona donde se pretende construir el acceso, la vía de servicio o la instalación de servicios.

8. Firma del proyecto

El proyecto de accesos, vías de servicio e instalaciones de servicios estará suscrito por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero técnico de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias y visado por el correspondiente colegio profesional, todo ello sin perjuicio de las facultades de otros profesionales para proyectar elementos concretos de las instalaciones.

9. Información y consulta.

Con carácter previo a la presentación de las solicitudes de autorización de accesos e instalaciones de servi-

cios a los que se refiere la presente norma, los interesados podrán consultar a los servicios competentes de la Dirección General de Carreteras la viabilidad de la construcción proyectada así como obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.

La respuesta a la consulta por parte de la Dirección General de Carreteras en ningún caso tendrá carácter vinculante y para su emisión no será necesaria la presentación de proyecto, bastando un croquis suficientemente preciso de la actuación propuesta y de las zonas de protección de la carretera, la acreditación de la personalidad del solicitante y la de la propiedad o posesión de opción de compra sobre los terrenos en los que se trata de una consulta previa a la eventual solicitud posterior, por lo que no será de aplicación lo previsto legalmente para el procedimiento de resolución de solicitudes de autorización.

50. Criterios generales de los accesos a las actuaciones urbanísticas.

En base a lo previsto en la legislación viaria y a lo previsto en la propia legislación urbanística, las actuaciones urbanísticas deberán contar con una adecuada conexión (acceso) con el sistema general de comunicación del territorio (red viaria).

Consecuentemente con lo anterior, la conexión de las actuaciones urbanísticas con el sistema general de comunicaciones se hará en aquellos sistemas (vías) y/o lugares, y con las características, que aseguren el mejor reparto de los flujos circulatorios y minimicen los efectos negativos que sobre el sistema general de comunicaciones (red viaria) la conexión pueda suponer.

51. Condiciones que han de cumplir los accesos.

Cuando sea precisa la conexión (acceso) de una actuación urbanística con la red estatal de carreteras ésta se ajustará, a las siguientes condiciones:

a. El acceso (conexión), deberá resolver por sí mismo, todos los movimientos y maniobras posibles con la carretera estatal, no permitiéndose que el mismo sirva, y/o sea servido, a y/o desde sólo una de las márgenes de la carretera. Cuando la IMD en la carretera, supere o iguale los 5.000 vehículos, será preciso que la actuación urbanística contemple la ejecución de un enlace a distinto nivel o la conexión a uno existente, mediante las oportunas vías de servicio, ajustadas a esta norma.

b. Aparte de lo anterior, el acceso y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios, contemplados en esta norma.

c. La ejecución de los enlaces con la CN-320 tendrá que ser autorizada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha para lo cual tendrán que remitir el correspondiente proyecto a la Unidad de Carreteras de Guadalajara.

Deberá cumplirse el artículo 36 de la Orden Circular de 16 de diciembre de 1997 sobre accesos a las carreteras

del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio: "...no se podrá construir un carril de aceleración en correspondencia con una prohibición de adelantamiento para ese sentido de circulación." A ello habrá que ajustar los ramales del enlace de Sotolargo.

Las longitudes de los ramales en ambos enlaces tendrán que ajustarse a la normas de la citada Orden Circular.

Una vez construidas las conexiones del Plan de Ordenación Urbana con la CN-320, se cortará el actual acceso de Valdeaveruelo a la CN-320.

30.11. Protección de caminos

La red principal de caminos de acceso a la parcelación rústica existente en todo el Término queda protegida en estas Normas. Su ancho mínimo se fija en 5,50 metros que, a efectos de deslindes, se medirán desde el eje tradicional de los mismos. El Ayuntamiento concederá Licencia, tanto a particulares como a Entes públicos y Administraciones, de obras de compactación, restauración, pavimentación o mantenimiento de los firmes actuales, fijando en ese acto las condiciones de las mismas.

30.12. Protección de las líneas de energía eléctrica

1.- Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección de la línea eléctrica de alta o media tensión, debiéndose separar de esa proyección las siguientes distancias:

- Edificios: $3,3 + V/100$ metros, con un mínimo de cinco metros

- Arbolado: $1,5 + V/100$ metros, con un mínimo de dos metros (siendo V la tensión de la línea en kilovolios).

2.- La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo la zona de servidumbre descrita en el apartado anterior.

ARTÍCULO 31. LEGISLACIÓN DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

I. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

31.1. Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental

- Ley 5/99, DE 8 DE Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha.

31.2. Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

- Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de Modificación de dicha Ley.

- Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas sobre Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico.

31.3. Figuras de protección

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1392/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Directiva Aves 79/402/CEE

- Directiva Hábitat 92/43/CEE

- Ley de Conservación de Suelos y Cubiertas Vegetales (Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento de ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales de Castilla-La Mancha).

- Ley 2/1993 de 15 de Julio, de Caza de Castilla-La Mancha.

- 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.

- Decreto 33/1998 de 5 de Mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

- Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha

31.4. Conservación de patrimonio.

- Ley 4/1990, de 25 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

31.5. Legislación referente a la contaminación atmosférica y calidad del aire:

- Decreto 79/86, de 11 de Julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (DOCM 29 de Julio de 1986).

31.6. Legislación referente a residuos

- Decreto 70/1999, de 25 de Mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 37, de 5 de junio de 1999).

31.7. Legislación en materia de Uso Público.

- 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.

- Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1193, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha.

- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992 de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

31.8. Legislación en materia de infraestructuras

- Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

II. LEGISLACIÓN ESTATAL

31.9. Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

- Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

31.10. Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, en el Estado Español.

31.11. Figuras de protección.

- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales –PORN- y planes rectores de uso y gestión –PRUG-).

- Propuesta de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

- Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres; ampliadas por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el anexo 2 de la directiva 79, Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la directiva 79.

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).

- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de especies Amenazadas.

- 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 silvestres.

- Real Decreto 1803/1999, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Nacionales.

31.12. Conservación del Patrimonio.

- Montes de Utilidad Pública (Ley, de 8 de junio de 1957, de Montes).

- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Real Decreto 946/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

- Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias).

31.13. 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 refiere 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.

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE, 7 de diciembre de 1961). Corrección de erratas (BOE, 7 de marzo de 1962). Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (BOE 2 de abril de 1963).

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. (BOE, de 26 de diciembre de 1972). Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 (BOE, 22 de abril de 1975).

Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE, 23 de marzo de 1979).

- Orden de 18 de Octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE, 3 de diciembre de 1976).

31.14. 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.

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. 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. Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986 (BOE, 1 de diciembre de 1992).

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1999).

- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes

de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable. (BOE, 24 de mayo de 1988).

- Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño. (BOE 13 de julio de 1988). Corrección de errores (BOE, 15 de julio de 1988).

- Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnica- Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público. (BOE, 20 de septiembre de 1990).

- 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).

- 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 29 de junio de 2000).

- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, pro la que se declaran las "zonas sensibles" en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

- Real Decreto 3589/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamiento, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos. (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 1984).

- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.

- Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.

- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

- Plan de Vertidos.

- Planes hidrológicos de cuenca.

31.15. 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 que 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.

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

- Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000) (BOE núm. 114, de 13 de mayo de 1995).

- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio (BOE núm. 160, de 5 de julio de 1997).

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1998).

- Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos. (BOE núm. 28, de febrero de 2000).

31.16. Legislación en materia de infraestructuras.

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968).

- Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

- 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.

- Otros planes o figuras de ordenación del territorio, como Planes de Desarrollo Rural, Planes Forestales....

APARTADO 1.- SUELO URBANO. ORDENANZAS.

ARTÍCULO 32. ORDENANZAS GENERALES

32.1. Parcela edificable.

Dentro del perímetro de estos polígonos delimitados en la documentación gráfica, la edificación podrá realizarse siempre que la parcela tenga condición de solar, según las determinaciones contenidas en la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Sus dimensiones serán tales que permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose por vivienda exterior aquella que tenga, al menos, un paramento de 3 metros que de frente a una calle o a un patio en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia de diámetro superior a 12 metros.

32.2. Altura máxima de las edificaciones.

Para la determinación de la altura máxima y el número máximo de plantas que pueden alcanzar los edificios se aplicará, como norma genérica, la siguiente:

En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas, se tomará como máximo número de plantas edificables y como altura máxima la que tenga el mayor número de los edificios existentes en este tramo de manzana.

A los efectos del cómputo de las plantas a que se refieren los artículos correspondientes de estas Normas, se incluirá, en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos en dicho precepto no podrá exceder de las plantas fijadas en las normas particulares para cada uno de los sectores en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos, y los semisótanos que sobresalgan más de un metro y veinte centímetros (120 cm) en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo anterior, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas al cociente de dividir la suma de los productos del número de planta de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación sobrepasará la altura ni las plantas construidas fijadas en las Normas particulares para cada sector, sobre la rasante, en el punto medio de todas y cada una de las fachadas del edificio a viario. En el caso de solares, o de parcelas en la urbanización en ejecución de Sotolargo, donde la línea de máxima pendiente del terreno natural sea perpendicular al viario, la altura máxima deberá medirse desde cada punto de dicha línea o terreno, con tolerancias de 1,00 metro sobre las alturas máximas permitidas, rebasando la cual la edificación deberá escalonarse en tramos máximos de 10 metros. El proyecto de edificación deberá contener el levantamiento topográfico y la justificación de la adecuación de la construcción a estos extremos. (art.20.3.b)

32.3. Altura máxima de las edificaciones. Normas particulares:

a) En calles:

Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificado, al menos, en la mitad de su longitud, se fijará la altura máxima de las edificaciones en función del ancho de la calle según la tabla siguiente:

Ancho de la calle (en metros)	Altura máxima (en metros)	Máximo número de plantas
menor de 4	3,50	1 Caso I
de 4 a 6	6,00	2 Caso II
mayor que 6	7,00	2 Caso III

b) En solares sobre y bajo rasante.

Todas las medidas especificadas se medirán en el punto medio de cada solar objeto del estudio. En calles con pendiente se utilizará esta ordenanza siempre que dicha fachada no exceda, en diferencia, de 1,00 m. medido entre los niveles máximo y mínimo. La distancia entre estos niveles se debe contar en tramos de fachada de 10 metros. En caso contrario, la edificación deberá escalonarse.

Los solares con fachadas a dos calles cumplirán la normativa correspondiente a ambas calles según las ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas. Si las calles a los que hace frente el solar tuvieran distinta ordenanza, se considerará punto de ruptura, no el fondo edificable máximo previsto en las Normas, sino el punto medio geométrico entre ambas calles. Exactamente sucederá si las dos o más calles a que pudiera hacer frente el solar tuvieran distintas rasantes.

Si la profundidad del solar fuera superior al doble del fondo edificable, será éste el punto de ruptura a considerar en ambas calles a efectos de cumplimiento de la normativa.

En el caso de solares entre vías urbanas existentes, adyacentes, paralelas, de distintos anchos, y que no tengan definida su altura según lo especificado en el párrafo 1.2 de estas Ordenanzas Generales, primera parte, la altura de la construcción correspondiente a la calle más ancha no podrá exceder en ningún caso de 5,00 m. o una planta de la construcción correspondiente a la calle de menor anchura.

En el caso de calles de nueva apertura que estén en la situación del apartado anterior, la altura de exceso no podrá rebasar, en los solares que den frente a ambos lados de la calle, en una planta o 3,50 m. sobre la construcción correspondiente a la calle de menor anchura.

En las calles en las que se haya señalado una alineación interior con objeto de preservar los corrales o patios delanteros y a efectos de aplicación de estas Normas, se considerará como ancho de calle no al ancho real de la misma, sino a la distancia entre fachadas o líneas de edificación para las construcciones alineadas.

b) En plazas:

Si el tramo de manzana en el que esté situado el solar no estuviese edificado, al menos, en la mitad de su longitud, se tomará como máximo número de plantas y como altura máxima la que alcancen al mayor número de edificios que conforman la plaza, y según los criterios especificados en párrafos anteriores.

c) Solares que formen esquina de manzana:

Los edificios situados en esquina de manzana formada por dos calles de anchos diferentes tomarán como máximo número de plantas y como altura máxima edificable la que tenga el mayor número de los edificios existentes en el tramo de manzana correspon-

diente a la calle más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a los 10 metros.

32.4. Altura mínima de las edificaciones.

Se permitirán diferencias de una planta respecto a la máxima permitida, siempre que esa diferencia no atente contra las determinaciones y cumpla todas las especificaciones establecidas en este artículo de estas Normas Subsidiarias Municipales.

32.5. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en la información gráfica, en el plano correspondiente. Se fijan los retranqueos específicos, para cada zona, en las ordenanzas particulares, según la consolidación existente.

32.6. Interpretaciones.

Si existiera alguna zona donde la interpretación de los puntos 2, 3 y 4 fuera difícil o existiera algún elemento dominante que interesara resaltar, la altura definitiva la fijará el Ayuntamiento, previo informe técnico correspondiente y aprobación, por mayoría, de la Corporación, según art. 47.i de la Ley de Bases de Régimen Local.

32.7. Construcciones por encima de la cornisa.

No se autorizará ningún tipo de ático ni buhardillas para usos residenciales. Por encima de la altura máxima permitida para cada caso, solamente se autorizará la construcción de la cubierta, chimeneas, cajas de escalera, cuarto de maquinaria de ascensor, antenas colectivas de TV y FM y pararrayos.

*32.8. Cuerpos volados sobre espacios públicos.**a) Altura sobre rasantes:*

No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura mayor de 3,50 metros, medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la misma en cada fachada.

b) Vuelo máximo:

El vuelo máximo permitido será 0,10 del ancho de la calle con un máximo de un metro, no autorizándose en calles de menos de 6 metros de ancho.

c) Separación de las medianerías:

Una distancia igual al vuelo. A efectos de luces oblicuas, la separación mínima será de 60 cms según el art. 582 del Código Civil.

En todo caso, no se permiten cuerpos cerrados volados. Sólo se contempla en estas Normas la posibilidad de vuelos en forma de balcones y miradores tradicionales.

32.9. Patios.

Las alturas de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

En el interior de la circunferencia inscrita en el patio no se podrán introducir ni tendederos, ni terrazas, aunque sean abiertas.

a) De manzana:

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima fijada como fondo edificable.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

b) De parcela:

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

c) A fachada:

Se permitirá siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultaría al realizar un edificio a fachada y siempre que no deje medianerías al descubierto.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad media, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

En los patios abiertos a fachada, la longitud del frente abierto no será inferior 1/4 de la altura de patio, con un mínimo de 6 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media al frente abierto de fachada.

En cualquier caso, el proyecto de edificación contendrá la justificación del cumplimiento de todos y cada uno de los apartados de este artículo 32 así como los correspondientes que le afecten contenidos en los artículos 33, 34 y 35 de estas Normas Urbanísticas.

d) Mancomunados:

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

32.10. Condiciones generales de protección.

1. En ningún caso se concederán licencias de demolición, nueva edificación, reforma o movimiento de tierras que contravengan las determinaciones de esta normativa.

2. En ningún caso se concederán licencias de demolición de los edificios y conjuntos enumerados en esta normativa (Catálogo del Patrimonio).

3. Para los edificios contenidos en el párrafo anterior y para la concesión de cualquier licencia de demolición, nueva edificación, reforma y movimiento de tierras será preceptivo el informe favorable de la Comisión Provin-

cial del Patrimonio. Se entenderá favorable en caso de no emitirse en un plazo de dos meses.

4. Para la concesión de licencias que presupongan un cambio de uso actual de los edificios, se exigirá un estudio detallado de las consecuencias que sobre la trama urbana van a producirse. Se necesitará la aprobación, por mayoría absoluta, de la Corporación para su concesión.

5. Será necesario la presentación, incluida en todos los proyectos de edificación, de una evaluación del impacto que se producirá, tanto en el conjunto como puntualmente sobre el paisaje urbano, de la edificación. Deberá referirse, fundamentalmente, a la influencia que ejerce sobre las consideraciones, que, sobre este tema, contiene este Plan de Ordenación.

*32.11. Condiciones estéticas.**32.11.1. Consideraciones generales.*

Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en el artículo 24 y concordantes de las presentes Normas Urbanísticas.

Se admiten los soportales en los tramos de calle donde los hubiere, con las mismas proporciones y características que los existentes. El Ayuntamiento puede promover su construcción, en las calles donde no los hubiera, previo el Estudio de Detalle correspondiente, y la aprobación, por mayoría, de la Corporación, para la iniciación del trámite.

32.11.2. Consideraciones particulares.

Se mantendrán los soportales existentes. Se potenciarán en el casco antiguo. Se crearán en las zonas de equipamiento y en todo el suelo urbano.

Muros de contención: Se realizarán de piedra.

Ermitas, fuentes, hitos: Se declara inedificable su entorno.

Pavimentos: Se realizarán a base de losas de piedra caliza, ladrillo, adoquines, enmorrillados sobre hormigón o similares. En los sectores no urbanizados serán de hormigón visto, base para realizar, en su momento, el enmorrillado. Se prohíben las terminaciones por riegos asfálticos excepto en el viario que, por su tráfico, determine el Ayuntamiento.

Viviendas

Fachadas: se realizarán, la planta baja de piedra, aparejos de ladrillo y cuerpos intermedios macizos, o enfoscada y pintada, sin estructura aparente, pudiéndose destacar la estructura en plantas superiores. Se evitará la simetría en huecos, así como los diseños apaisados, los chapados imitación cantería, ladrillo visto y similares. No se dejarán medianerías vistas.

Vuelos: la edificación se rematará, en todo caso, con aleros. Se incorporará la tradición de cuerpos abiertos

volados siguiendo los ritmos del terreno y progresión con la altura, sin otra limitación que las señaladas por el ancho de las calles.

Cubiertas: se realizarán de teja curva, color rojo viejo, con faldones paralelos a fachada. No se admiten pendientes superiores al 45 por ciento, ni cubiertas planas o amansardadas, ni cambios de pendiente en un único faldón. No se permiten cubiertas de fibrocemento o similares. Como norma de excepción a las especificaciones del apartado 1.7, se permite el uso para locales viveros del espacio situado entre el forjado de techo de la vivienda y el faldón de la cubierta, en los casos en que la altura máxima de aleros no supere las medidas especificadas en este artículo, que no sean viviendas independientes sino ampliación de la inferior existente, que las pendientes del faldón no se modifiquen para aumentar el volumen interior y, en todo caso, que no superen una pendiente máxima del 45 por ciento.

Carpintería: de madera vista o pintada, de hierro o chapa pintada. Se prescribe el aluminio blanco. Las puertas de chapa en acceso o garajes irán entonadas en colores ocres.

Rejería, cerrajería: hierro forjado o similar en rejas. Barandillas de balcones rectas. Balaustradas de madera con torneados tradicionales. Se prescribe el tubo hueco de escuadrías importantes. El diseño general será sencillo.

Colores: los propios de la piedra, del barro, del canto rodado, del yeso, de teja vieja, de la madera. Pinturas terrosas, ocres, castañas.

32.13. Instalación de los servicios públicos.

Todas las instalaciones urbanas (eléctricas, telefónicas etc) y sus elementos complementarios y auxiliares serán subterráneas y/o empotradas, salvo en lo determinado en el art. 11 de estas Normas. Queda totalmente prohibido la colocación de postes, palomillas, mecanismos, antenas, cables y conducciones aparentes en fachadas y cubiertas de cualquier edificio, así como en zonas de las mismas visibles desde la vía pública y en cualquier espacio, vía o recinto público.

32.14. Sistemas de actuación.

32.14.1. Condiciones particulares de actuación.

1. Derechos y deberes básicos de los propietarios. La aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones previstas en este planeamiento y en la legislación urbanística aplicable conforme a lo establecido en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establezca.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística general.

4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este planeamiento urbanístico y mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

5. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios en los términos que establezca la legislación aplicable y estas Normas Urbanísticas.

6. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en este Plan y en cualquier caso, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento.

7. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

8. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

9. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

10. Para las condiciones no contenidas en este Plan y que resulten de aplicación, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los Reglamentos vigentes y en la legislación urbanística complementarias que se dicten a niveles general o regional, y, en particular, a lo contenido en el Capítulo I, artículos 96, siguientes y concordantes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

32.14.4. En virtud de los artículos correspondientes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley (Art. 126.1.b y concordantes) y del artículo 194 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, se fija el sistema de Expropiación para la Unidad de Actuación número cinco (UA5) clasificada como suelo urbano en Sotolargo y calificada en estas Normas como terrenos dotacionales para equipamiento público y usos deportivo, religioso, comercial, espectáculos, social y hotelero, extremos que se concretan y cuantifican en las Ordenanzas particulares, Apartado II de este Capítulo I, y para la Unidad de Actuación número cuatro (UA4) clasificada como suelo urbano en el núcleo urbano y calificada en estas Normas como suelos dotacionales con usos escolares además de los enunciados para la UA5, y como zona verde dentro del sistema general de espacios libres del Plan de Ordenación municipal. (La financiación de los Sistemas Generales contenidos en el Plan de Ordenación municipal, por su inclusión o adscripción a los Sectores de suelo urbanizable, corresponde enteramente a éstos, y como resultado de ser el producto final, a las 1994 viviendas previstas en el Plan. El coste de estos sistemas asciende a la cantidad de dieciséis millones de euros, dada la extraordinaria singularidad de la necesidad de construcción de dos nudos a distinto nivel con sus correspondientes vías de servicio (más de 32.532 m² de viario), de completar unas extensísimas redes de abastecimiento y saneamiento y depuración, de realizar una importante red viaria interior, incluida y estructurante del conjunto de los suelos clasificados y de reservar, dentro del sistema de espacios libres, en el suelo urbano y urbanizable, más de cuarenta y seis mil metros cuadrados de zonas verdes. La repercusión por vivienda de estos Sistemas a fecha de hoy sería de ocho mil veinticuatro euros, cifra que podría duplicarse si se prevé su amortización a diez años como plazo de desarrollo del POM, resultando un coste que está en el límite máximo de lo aceptable para obras complementarias del deber de urbanización, situación que justifica la elección de este sistema de expropiación para el resto de los suelos dotacionales necesarios para el desarrollo del Plan. Este sistema se aplicará sobre la unidad de actuación completa, comprenderá la totalidad de los bienes y derechos incluidos en la misma, y así se establece en estas Normas y se determina para garantizar la función social de la propiedad, para obtener terrenos para usos declarados expresamente de interés social y situar dotaciones locales imprescindibles. El Ayuntamiento podrá constituir Sociedades cuyo capital le pertenezca íntegra o parcialmente, para la ejecución de esta Unidad. Para la gestión de la expropiación, el Ayuntamiento podrá promover las modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, así como encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

Asimismo, se fija este sistema de actuación para los terrenos, no incluidos en unidades de actuación, donde se

sitúan los pozos de captación de agua potable, abastecimiento del suelo urbano de Sotolargo, para aquéllos calificados como para ubicación de infraestructuras de almacenaje de agua o de depuración de vertidos, para las servidumbres de paso de conducciones necesarias para la prestación de los servicios de abastecimiento y saneamiento, así como para los sistemas necesarios, no incluidos ni adscritos a sectores de suelo urbanizable, en el desarrollo del Plan de Ordenación y en él señalados.

APARTADO II. SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 33. CASCO ANTIGUO.

En Valdeaveruelo, la zona de casco antiguo, delimitada en la documentación gráfica adjunta, constituida por el núcleo original antes de la expansión.

33.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en este sector y complementarios al residencial son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en todas sus categorías.
2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 1^a, 2^a, 5^a, 6^a y 7^a.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Industria, solo la compatible con la vivienda. No se permite el uso agrícola ni el ganadero en ningún caso.
5. Hotelero, en todas sus categorías.
6. Comercial, en todas sus categorías.
7. Oficinas, en todas sus categorías.
8. Espectáculos, en todas sus categorías.
9. Salas de reunión, en todas sus categorías.
10. Cultural, en todas sus categorías.
11. Deportivo, en sus categorías 3^a y 4^a.
12. Asistencial, en todas sus categorías.

33.2. Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

1. Vivienda multifamiliar entre medianerías.
2. Vivienda unifamiliar entre medianerías.
3. Vivienda unifamiliar adosada en hilera.

33.3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

Se conservarán las alineaciones existentes en la actualidad en todas las zonas. En las señaladas en la documentación gráfica adjunta como de reconstrucción de fachada del conjunto, se señalan las alineaciones correspondientes. La alineación interior de manzana vendrá definida por el fondo máximo edificable, que se fija en 20 metros para la totalidad de la zona.

2. Retranqueos.

Serán los especificados en el art. 32.5. de estas Normas. No se fijan retranqueos, en planta baja, a fondo de parcela, excepto en vivienda en hilera que será de 3,00

m. No se fijan otros retranqueos en esta ordenanza particular en estos suelos.

3. Parcela mínima.

No se fija parcela mínima como ordenanza particular de esta zona. Para que la parcela sea edificable se estará a lo dispuesto en el art. 32.1 de estas Normas.

4. Alturas.

La altura permitida será la definida en el artículo 32.2, 32.3 y siguientes. Ordenanzas Generales, de estas Normas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas ni los siete metros.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32.11 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

No se fija para esta zona; vendrá definida por el fondo edificable y la altura máxima permitida.

7. Superficie máxima ocupada.

No se fija para esta zona, excepto para vivienda en hilera que será del 60% de la superficie neta de la parcela. Vendrá definida por las alineaciones exterior o interior, si la hubiere. La planta baja de la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

8. Densidad.

La densidad máxima se fija en 30 viviendas por hectárea.

9. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Título I, Artículos 24 y 28 y en el Título II artículo 32 apartados 10, 11 y 13 y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

10. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa previa su aprobación y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen estas Normas y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 45 y concordantes de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

ARTÍCULO 34. ENSANCHE

En Valdeaveruelo, la zona urbana, delimitada en la documentación gráfica adjunta, constituida por la expansión inmediata del núcleo original. A efectos de ordenanzas pormenorizadas, se han considerado cuatro áreas de suelo urbano residencial consolidado, SU

RES 1, SU RES 2, SU RES 3 y SU RES 4 y tres áreas de suelo urbano no consolidado, UA I, UA II y UA III.

34.1. Condiciones de uso

Los usos permitidos en este sector, complementarios del residencial, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en todas sus categorías.
2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 5ª, 6ª y 7ª.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Industria, solo la compatible con la vivienda (art. 9

Normas

urbanísticas) No se permite el uso agrícola ni el ganadero en

ningún caso.

5. Hotelero, en todas sus categorías.
6. Comercial, en todas sus categorías.
7. Oficinas, en todas sus categorías.
8. Espectáculos, en todas sus categorías.
9. Salas de reunión, en todas sus categorías.
10. Cultural, en todas sus categorías.
11. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.
12. Asistencial, en todas sus categorías.

34.1.2. Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

SU RES 1 y 3, UA I, UA II y UA III.

1. Vivienda unifamiliar en hilera
2. Vivienda unifamiliar pareada
3. Vivienda unifamiliar aislada

SU RES 2

1. Vivienda unifamiliar adosada en hilera

SU RES 4

1. Vivienda unifamiliar aislada
2. Vivienda unifamiliar pareada

34.1.3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

No se fijan alineaciones obligatorias como ordenanza particular en estas zonas, salvo las resultantes del trazado viario que, como esquema, se contempla en la documentación gráfica.

2. Retranqueos.

Serán los especificados en el art. 1. de estas Normas. Como retranqueos específicos se fijan, tanto a fachada como a fondo y linderos con otras parcelas, los siguientes:

SU RES 1 y 3, UA I, UA II y UA III	
Fachada, fondo y linderos.....	3 m.
SU RES 2	
Fachada y fondo	3 m.
Linderos.....	no se fija
SU RES 4	
Fachada, fondo y linderos...	3 m.
Lindero libre pareada.....	4 m.

Cuando exista acuerdo entre colindantes podrán adosarse a los linderos las edificaciones principales formando una edificación pareada, o en hilera. Para ello deberán presentar contrato del acuerdo debidamente legalizado o un proyecto de edificación común. Este acuerdo quedará inscrito en el Registro de la Propiedad.

Podrá adosarse a fachada el pabellón de garaje, siempre que su superficie no exceda de 20 m². Igualmente, previo acuerdo con el colindante, podrá adosarse al resto de los linderos.

Estos acuerdos de adosamiento de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, podrán producirse sobre ambos linderos laterales de la parcela.

3. Parcela mínima.

Se fija la parcela mínima, como ordenanza particular de las distintas zonas en las que se divide este suelo, en las siguientes superficies:

SU RES 1 y 3, UA I, UA II y UA III.....	200 m ²
SU RES 2.....	95 m ²
SU RES 4.....	200 m ²

4. Alturas.

La altura permitida será la definida en el artículo 1. Ordenanzas Generales, de estas Normas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas. En la documentación gráfica se determinan las alturas máximas, pormenorizadamente, por manzanas.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

Se fija para esta zona en 1,50 metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de parcela neta. El volumen edificable vendrá definido por el fondo edificable, si lo hubiere, la ocupación en planta según retranqueos y la altura máxima permitida.

7. Superficie máxima ocupada.

No se fija para esta zona. Vendrá definida por las alineaciones exterior o interior, si la hubiere y los retranqueos obligatorios.

8. Densidad.

La densidad fijada viene determinada por la existente y la propuesta en este Plan:

SU RES 1.....	34 Viv/Ha
SU RES 2.....	47 Viv/Ha
SU RES 3.....	10 Viv/Ha
SU RES 4.....	10 Viv/Ha
UA I, UA II y UA III.....	21 Viv/Ha

9. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Capítulo II, Títulos I y II, en el Apartado 1, artículo 1, Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

10. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa previa su aprobación y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen estas Normas y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley. En particular y pormenorizadamente, las obligaciones de los propietarios, a efectos de consecución de Licencia, serán, además de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora y del Estudio de Detalle, si procede con carácter general las siguientes: Cesión de los terrenos destinados a viario, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y ejecución de la urbanización.

ARTÍCULO 35. URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN

En Valdeaveruelo, la zona urbana delimitada en la información gráfica adjunta formando la unidad residencial de Sotolargo. A efectos de ordenanzas pormenorizadas, se han considerado tres categorías, según la superficie de la parcela, que se denominan como de primer, segundo y tercer grados, entendiéndose por tal las parcelas cuya superficie sea mayor de 1.000 m², comprendida entre 1.000 m² y 750 m², o menor de 750 m², respectivamente, ya procedan de la parcelación inicial o de la agrupación de varias parcelas.

35.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en este sector, en las zonas calificadas como residencial unifamiliar, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en su categoría 1^a.
2. Garaje-aparcamiento en su categoría 1^a.
3. Artesanía, en sus categorías 1^a y 3^a.
4. Oficinas, en su categoría 4^a.
5. Deportivo, en su categoría 4^a. Se autorizan piscinas privadas no sobrepasando, en ningún caso, los 70 m³ de capacidad, debiendo tener una instalación depuradora y siempre y cuando la renovación de agua diaria o equivalente no sea superior a 1,5 litros/m² de superficie ocupada por la piscina.

Los usos permitidos en este sector, en las zonas calificadas como de equipamiento general público son los siguientes:

1. Vivienda, solamente de guarda al servicio de la instalación.
2. Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1^a, 2^a y 5^a.
3. Artesanía, en todas sus categorías.

4. Hotelero, en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
5. Comercial, en todas sus categorías.
6. Oficinas, en sus categorías 3ª y 4ª.
7. Espectáculos, en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
8. Salas de reunión, en todas sus categorías.
9. Cultural, en todas sus categorías.
10. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.
11. Asistencial, en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
12. Religioso, en todas sus categorías.

35.2. Tipologías.

1. Vivienda unifamiliar aislada.
2. Vivienda unifamiliar pareada.

35.3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

No se fijan alineaciones obligatorias como ordenanza particular en estas zonas, salvo las resultantes del trazado viario que, como esquema, se contempla en la documentación gráfica.

2. Retranqueos.

Como retranqueos específicos se fijan, tanto a fachada como a fondo y linderos con otras parcelas, los siguientes:

2.1. Vivienda unifamiliar de primer grado.

Fachada a la calle	7 m.
Linderos con otras parcelas	5 m.
Fondo de parcela	5 m.
Linderos a espacios libres o peatonales	3 m.

2.2. Vivienda unifamiliar de segundo grado.

Fachada a calle	7 m.
Linderos con otras parcelas	4 m.
Fondo de parcela	5 m.
Linderos a espacios libres o peatonales	3 m.

2.3. Vivienda unifamiliar de tercer grado.

Fachada a calle	7 m.
Linderos con otras parcelas	3 m.
Fondo de parcela	5 m.
Linderos a espacios libres o peatonales	3 m.

Cuando exista acuerdo entre colindantes podrán adosarse (retranqueo 0) al lindero las edificaciones principales formando una edificación pareada. Estos adosamientos de la edificación deberán producirse en el mismo lindero. Para ello deberán presentar contrato del acuerdo debidamente legalizado o un proyecto de edificación común. Este acuerdo quedará inscrito en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, podrán reducirse los retranqueos laterales obligatorios, sin llegar al adosamiento de las edificaciones, en ambos linderos de la parcela. Para ello deberán presentar contratos de los acuerdos con los dos colindan-

tes debidamente legalizados, acuerdos que quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad.

Podrá adosarse a fachada el pabellón de garaje, siempre que su superficie no exceda de 25 m². Igualmente, previo acuerdo con el colindante, podrá adosarse al resto de los linderos.

3. Parcela mínima.

Se fija la parcela mínima, como ordenanza particular de las distintas unidades en que se divide este suelo, y únicamente a efectos de posibles segregaciones de las parcelas procedentes de la parcelación inicial, en 500 m². Las ordenanzas de aplicación a las parcelas resultantes de la segregación serán las del grado primero correspondientes a la parcela original. Queda expresamente prohibida la agregación de parcelas para su posterior segregación en parcelas mínimas.

4. Alturas.

La altura máxima permitida será de 6,70 metros sobre las rasantes definidas por el sistema viario a la que de frente la parcela, por el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas. Las alturas quedan definidas, a efectos de interpretación, en el art. 32. Ordenanzas Generales de estas Normas. En caso de parcelas en pendiente, la altura máxima se medirá sobre cada punto del terreno natural, en el punto medio de tramos de 10 metros. Si la altura sobrepasa el margen en 0,50 metros en cada tramo, la edificación deberá escalonarse. En cualquier caso, los proyectos de ejecución contendrán un estudio topográfico pormenorizado que, relacionado con los alzados y secciones del edificio, demuestren el cumplimiento estricto de este apartado.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 1 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

Se fija, según zonas, en

- 6.1. Vivienda unifamiliar de primer grado: 1,10 m³/m²
- 6.2. Vivienda unifamiliar de segundo grado: 1,25 m³/m²
- 6.3. Vivienda unifamiliar de tercer grado: 1,30 m³/m²

7. Superficie máxima ocupada.

- 7.1. Vivienda unifamiliar de primer grado: 18%
- 7.2. Vivienda unifamiliar de segundo grado: 20%
- 7.3. Vivienda unifamiliar de tercer grado: 22%

El volumen edificable, a efectos de medición que deberá pormenorizarse en el Proyecto de edificación, ven-

drá delimitado por los faldones de la cubierta, los paramentos verticales y el plano formado por la línea de la rasante y la perpendicular a ella que coincida con la teórica de máxima pendiente del terreno natural.

En caso de que el garaje quede incluido en la edificación principal, ésta podrá aumentar la superficie de ocupación de suelo en la mitad de la superficie del garaje, hasta un máximo de 15 m².

35.4. Construcciones complementarias

8.1. Queda prohibida toda construcción de uso no residencial que no sea complementaria de la vivienda construida en la parcela. En ningún caso se permitirá la construcción de naves, casetas, almacenes, chamizos, áreas cubiertas etc. y elementos similares, o construcciones de cualquier tipo en parcelas no edificadas. Igualmente, queda rigurosamente prohibida la fijación al terreno de instalaciones móviles, vagones, caravanas, casetas transportables y similares.

8.2. Como construcciones de uso no residencial complementarias de la vivienda construida se permiten:

1. Construcciones relacionadas con la jardinería, como emparrados de madera o metálicos, pérgolas, invernaderos menores de 40 m², cenadores sin paredes verticales menores de 20 m².

2. Construcciones relacionadas con el deporte, como cubrición de piscinas, vestuarios de piscina, cuartos de ducha y similares con una superficie menor de 20 m².

3. Construcciones relacionadas con el ocio, como casetas de madera para juego de niños con una superficie menor de 10 m², o construcciones cerradas para merendero con una superficie menor de 25 m².

4. Garajes con una superficie menor de 40 m² (2 coches)

8.3. Todas estas instalaciones enumeradas en el apartado anterior deberán ir construidas en las mismos o similares materiales que la edificación principal de vivienda, deberán respetar todos los retranqueos a fachada, fondo y linderos especificados en la Norma para las construcciones principales, no tendrán más de 1 planta y deberán documentarse en el Ayuntamiento, a efectos de concesión de la Licencia oportuna, con un croquis acotado en planta de parcela, con los retranqueos obligatorios, plantas, alzados y secciones, memoria de calidades y presupuesto real de la obra, todo ello realizado por personal técnico competente, y en el caso de los garajes y merenderos cerrados, con el Proyecto Técnico correspondiente.

35.5. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Capítulo I, del Título II, Apartados I y II. Suelo Urbano. Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas, Apartado II, Art. 35, específicas de este Plan de Ordenación.

Los cerramientos de parcela a espacios públicos, calles o zonas verdes, se realizarán con malla o reja sobre zócalo de piedra natural del país de 100 cms, con una altura máxima del conjunto de 2,00 metros. Los cerramien-

tos laterales y posterior podrán realizarse de malla metálica. En la separación entre parcelas, de acuerdo los colindantes, podrá realizarse un muro ciego de 1,80 m. de altura máxima, construido con materiales similares a los de fachada. El Proyecto de Ejecución contendrá en planos y presupuesto específicamente estos cerramientos.

En todo caso, en el Proyecto de Ejecución se justificará que las actuaciones en la parcela (movimientos de tierra, aterrazamientos, urbanización etc.) no modifican sustancialmente la configuración natural de la parcela. No se permitirán actuaciones en la parcela (podas o cortas, limpieza, movimientos de tierras etc.) que no vayan contenidas en el Proyecto de Ejecución de la vivienda.

35.6. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa previo cumplimiento de los deberes de urbanización que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 45 y concordantes de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	GRADO	PARCELA	SUPERFICIE m ²	GRADO
13 A	964	2°	74 A	956	2°
14 A	873	2°	75 A	958	2°
15 A	997	2°	76 A	945	2°
16 A	997	2°	77 A	970	2°
17 A	1029	1°	78 A	1005	1°
18 A	1027	1°	79 A	862	2°
19 A	1032	1°	80 A	977	2°
20 A	1051	1°	81 A	1078	1°
21 A	1074	1°	82 A	1073	1°
22 A	1048	1°	83 A	1068	1°
23 A	1080	1°	84 A	1066	1°
24 A	1131	1°	85 A	1058	1°
25 A	1063	1°	86 A	1057	1°
26 A	865	2°	87 A	1072	1°
27 A	1073	1°	88 A	1062	1°
28 A	1058	1°	89 A	1046	1°
29 A	1137	1°	90 A	1035	1°
30 A	1092	1°	91 A	1014	1°
31 A	1062	1°	92 A	955	2°
32 A	1078	1°	93 A	1407	1°
33 A	1064	1°	94 A	810	2°
34 A	1042	1°	95 A	910	2°
35 A	1012	1°	96 A	923	2°
36 A	994	2°	97 A	922	2°
37 A	973	2°	98 A	903	2°
38 A	948	2°	99 A	923	2°
39 A	774	2°	100 A	973	2°
40 A	850	2°	101 A	1028	1°
41 A	994	2°	102 A	1212	1°
42 A	1031	1°	103 A	1148	1°
43 A	1115	1°	104 A	1155	1°
44 A	871	2°	105 A	1155	1°
45 A	920	2°	106 A	1103	1°
46 A	930	2°	107 A	1144	1°

PARCELA	SUPERFICIE m2	GRADO									
47 A	918	2°	108 A	1232	1°	29 B	1047	1°	75 B	924	2°
48 A	920	2°	109 A	1233	1°	30 B	1078	1°	76 B	920	2°
49 A	918	2°	110 A	931	2°	31 B	1081	1°	77 B	923	2°
50 A	918	2°	111 A	922	2°	32 B	800	2°	78 B	903	2°
51 A	920	2°	112 A	961	2°	33 B	847	2°	79 B	834	2°
52 A	920	2°	113 A	950	2°	34 B	1001	1°	80 B	1025	1°
53 A	924	2°	114 A	926	2°	35 B	924	2°	81 B	856	2°
54 A	1312	1°	115 A	929	2°	36 B	981	2°	82 B	1306	1°
55 A	1084	1°	116 A	918	2°	37 B	1067	1°	83 B	1276	1°
56 A	1005	1°	117 A	934	2°	38 B	1175	1°	84 B	1277	1°
57 A	1110	1°	118 A	925	2°	39 B	1135	1°	85 B	1056	1°
58 A	1105	1°	119 A	927	2°	40 B	957	2°	86 B	1071	1°
59 A	1160	1°	120 A	970	2°	41 B	1064	1°	87 B	1087	1°
60 A	1195	1°	121 A	922	2°	42 B	1016	1°	88 B	1037	1°
61 A	1245	1°	122 A	903	2°	43 B	1117	1°	89 B	982	2°
62 A	1296	1°	123 A	1028	1°	44 B	1160	1°	90 B	870	2°
63 A	905	2°	124 A	738	3°	45 B	1182	1°	91 B	842	2°
64 A	994	2°	125 A	748	3°	46 B	1099	1°	92 B	854	2°
65 A	955	2°	126 A	754	2°	47 B	1190	1°	93 B	857	2°
66 A	934	2°	127 A	797	2°	94 B	876	2°	108 B	1014	1°
67 A	1009	1°	128 A	1342	1°	95 B	910	2°	109 B	1274	1°
68 A	889	2°	129 A	1092	1°	96 B	992	2°	110 B	1449	1°
69 A	934	2°	130 A	971	2°	97 B	1183	1°	111 B	1124	1°
70 A	924	2°	131 A	991	2°	98 B	1021	1°	112 B	1600	1°
71 A	955	2°	132 A	1028	1°	99 B	844	2°	113 B	1500	1°
72 A	980	2°	133 A	995	2°	100 B	727	3°	114 B	1500	1°
73 A	957	2°	134 A	976	2°	101 B	790	2°	115 B	1500	1°
135 A	947	2°	139 A	850	2°	102 B	1324	1°	116 B	782	2°
136 A	1059	1°	140 A	1200	1°	103 B	1392	1°	117 B	954	2°
137 A	1418	1°	141 A	863	2°	104 B	1387	1°	118 B	803	2°
138 A	854	2°				105 B	961	2°	119 B	1129	1°
1 B	1000	1°	48 B	2098	1°	106 B	1022	1°	120 B	950	2°
2 B	1033	1°	49 B	620	3°	107 B	1010	1°	121 B	941	2°
3 B	1105	1°	49 B	620	3°	1 C	900	2°	38 C	1068	1°
4 B	1000	1°	50 B	1136	1°	2 C	918	2°	39 C	994	2°
5 B	889	2°	51 B	1049	1°	3 C	930	2°	40 C	1049	1°
6 B	843	2°	52 B	1158	1°	4 C	993	2°	41 C	953	2°
7 B	821	2°	53 B	901	2°	5 C	765	2°	42 C	776	2°
8 B	957	2°	54 B	868	2°	6 C	653	3°	43 C	1172	1°
9 B	1079	1°	55 B	956	2°	7 C	850	2°	44 C	1130	1°
10 B	939	2°	56 B	800	2°	8 C	903	2°	45 C	690	3°
11 B	957	2°	57 B	860	2°	9 C	899	2°	46 C	832	2°
12 B	951	2°	58 B	904	2°	10 C	871	2°	47 C	938	2°
13 B	940	2°	59 B	933	2°	11 C	708	3°	48 C	1024	1°
14 B	942	2°	60 B	936	2°	12 C	735	3°	49 C	1103	1°
15 B	942	2°	61 B	942	2°	13 C	1206	1°	50 C	1604	1°
16 B	940	2°	62 B	941	2°	14 C	1075	1°	51 C	1122	1°
17 B	1166	1°	63 B	958	2°	15 C	1158	1°	52 C	1730	1°
18 B	915	2°	64 B	1126	1°	16 C	1346	1°	53 C	1746	1°
19 B	1033	1°	65 B	868	2°	17 C	1191	1°	54 C	1218	1°
20 B	950	2°	66 B	736	3°	18 C	880	2°	55 C	1130	1°
21 B	941	2°	67 B	896	2°	19 C	880	2°	56 C	1064	1°
22 B	993	2°	68 B	884	2°	20 C	883	2°	57 C	1000	1°
23 B	939	2°	69 B	876	2°	21 C	968	2°	58 C	943	2°
24 B	1007	1°	70 B	880	2°	22 C	968	2°	59 C	943	2°
25 B	1112	1°	71 B	880	2°	23 C	968	2°	60 C	1086	1°
26 B	1088	1°	72 B	880	2°	24 C	968	2°	61 C	895	2°
27 B	1012	1°	73 B	880	2°	25 C	968	2°	62 C	969	2°
28 B	992	2°	74 B	896	2°	26 C	968	2°	63 C	875	2°

PARCELA	SUPERFICIE m2	GRADO									
27 C	890	2°	64 C	1188	1°	22 D	1331	1°	46 D	948	2°
28 C	940	2°	65 C	1579	1°	23 D	1300	1°	47 D	904	2°
29 C	859	2°	66 C	1240	1°	24 D	1282	1°	48 D	836	2°
30 C	831	2°	67 C	1055	1°	49 D	1050	1°	58 D	884	2°
31 C	945	2°	68 C	1674	1°	50 D	1639	1°	59 D	884	2°
32 C	949	2°	69 C	1393	1°	51 D	1336	1°	60 D	838	2°
33 C	953	2°	70 C	1421	1°	52 D	973	2°	61 D	1107	1°
34 C	955	2°	71 C	1455	1°	53 D	912	2°	62 D	985	2°
35 C	958	2°	72 C	1363	1°	54 D	884	2°	63 D	1001	1°
36 C	960	2°	73 C	1123	1°	55 D	850	2°	64 D	857	2°
37 C	1041	1°	74 C	1470	1°	56 D	884	2°			
75 C	1226	1°	102 C	966	2°	57 D	884	2°			
76 C	1164	1°	103 C	893	2°	12 E	1240	1°	72 E	993	2°
77 C	1556	1°	104 C	874	2°	13 E	1212	1°	102 E	775	2°
78 C	886	2°	105 C	896	2°	14 E	1228	1°	103 E	950	2°
79 C	852	2°	106 C	866	2°	15 E	949	2°			
80 C	730	3°	107 C	873	2°	1 F	722	3°	28 F	858	2°
81 C	840	2°	108 C	1048	1°	2 F	822	2°	29 F	858	2°
82 C	880	2°	109 C	859	2°	3 F	832	2°	30 F	1190	1°
83 C	880	2°	110 C	949	2°	4 F	863	2°	31 F	990	2°
84 C	840	2°	111 C	1007	1°	5 F	892	2°	32 F	990	2°
85 C	880	2°	112 C	1082	1°	6 F	887	2°	33 F	990	2°
86 C	960	2°	113 C	772	2°	7 F	833	2°	34 F	990	2°
87 C	876	2°	114 C	882	2°	8 F	848	2°	35 F	990	2°
88 C	920	2°	115 C	840	2°	9 F	864	2°	36 F	990	2°
89 C	914	2°	116 C	840	2°	10 F	890	2°	37 F	990	2°
90 C	1440	1°	117 C	840	2°	11 F	834	2°	38 F	990	2°
91 C	1135	1°	118 C	793	2°	12 F	869	2°	39 F	990	2°
92 C	945	2°	119 C	1135	1°	13 F	963	2°	40 F	990	2°
93 C	777	2°	120 C	968	2°	14 F	1069	1°	41 F	990	2°
94 C	966	2°	121 C	968	2°	15 F	1127	1°	42 F	990	2°
95 C	1039	1°	122 C	968	2°	16 F	858	2°	43 F	1100	1°
96 C	1086	1°	123 C	968	2°	17 F	858	2°	44 F	880	2°
97 C	1136	1°	124 C	968	2°	18 F	858	2°	45 F	880	2°
98 C	1192	1°	125 C	968	2°	19 F	858	2°	46 F	880	2°
99 C	1230	1°	126 C	968	2°	20 F	858	2°	47 F	880	2°
100 C	1094	1°	127 C	968	2°	21 F	858	2°	48 F	880	2°
101 C	1031	1°				22 F	858	2°	49 F	880	2°
1 D	1484	1°	25 D	1265	1°	23 F	858	2°	50 F	880	2°
2 D	924	2°	26 D	902	2°	24 F	858	2°	51 F	880	2°
3 D	924	2°	27 D	979	2°	25 F	858	2°	52 F	880	2°
4 D	924	2°	28 D	1248	1°	26 F	858	2°			
5 D	924	2°	29 D	1170	1°	27 F	858	2°			
6 D	924	2°	30 D	1158	1°	1 G	1323	1°	12 G	1060	1°
7 D	1180	1°	31 D	1479	1°	2 G	1334	1°	13 G	1131	1°
8 D	1580	1°	32 D	1104	1°	3 G	1365	1°	14 G	1048	1°
9 D	873	2°	33 D	801	2°	4 G	1320	1°	15 G	1095	1°
10 D	800	2°	34 D	918	2°	5 G	1501	1°	16 G	1267	1°
11 D	826	2°	35 D	1224	1°	6 G	1423	1°	17 G	1779	1°
12 D	1063	1°	36 D	1184	1°	7 G	1179	1°	18 G	1386	1°
13 D	1103	1°	37 D	1038	1°	8 G	1091	1°	19 G	1050	1°
14 D	1140	1°	38 D	992	2°	9 G	954	2°	20 G	1078	1°
15 D	1176	1°	39 D	854	2°	10 G	973	2°	21 G	1054	1°
16 D	1216	1°	40 D	1164	1°	11 G	944	2°	22 G	1024	1°
17 D	1064	1°	41 D	736	3°	23 G	987	2°	49 G	587	3°
18 D	1085	1°	42 D	852	2°	24 G	960	2°	50 G	651	3°
19 D	788	2°	43 D	842	2°	25 G	1087	1°	51 G	774	2°
20 D	921	2°	44 D	838	2°	26 G	1190	1°	52 G	834	2°
21 D	909	2°	45 D	918	2°	27 G	1678	1°	53 G	754	2°

PARCELA	SUPERFICIE m2	GRADO									
28 G	1163	1°	54 G	790	2°	6 I	1360	1°	45 I	743	3°
36 G	1012	1°	55 G	1043	1°	7 I	1176	1°	46 I	735	3°
37 G	1012	1°	56 G	920	2°	8 I	1391	1°	47 I	732	3°
38 G	1012	1°	57 G	1000	1°	9 I	1403	1°	48 I	732	3°
39 G	1012	1°	58 G	920	2°	10 I	1499	1°	49 I	749	3°
40 G	1075	1°	59 G	1117	1°	11 I	1643	1°	50 I	793	2°
41 G	1347	1°	60 G	1090	1°	12 I	1002	1°	51 I	859	2°
42 G	847	1°	61 G	1050	1°	13 I	954	2°	52 I	899	2°
43 G	727	3°	62 G	1132	1°	14 I	883	2°	53 I	911	2°
44 G	1203	1°	63 G	793	2°	15 I	817	2°	54 I	924	2°
45 G	1039	1°	64 G	903	2°	16 I	881	2°	55 I	940	2°
46 G	1057	1°				17 I	790	2°	56 I	1063	1°
47 G	1274	1°				18 I	824	2°	57 I	1063	1°
48 G	955	2°				19 I	764	2°	58 I	1063	1°
1 H	970	2°	34 H	715	3°	20 I	785	2°	59 I	1063	1°
2 H	997	2°	35 H	807	2°	21 I	895	2°	60 I	1063	1°
3 H	1023	1°	36 H	901	2°	22 I	885	2°	61 I	1062	1°
4 H	1158	1°	37 H	948	2°	23 I	1087	1°	62 I	1060	1°
5 H	1302	1°	38 H	979	2°	24 I	1122	1°	63 I	1059	1°
6 H	1322	1°	39 H	1033	1°	25 I	1088	1°	64 I	1058	1°
7 H	1261	1°	40 H	1125	1°	26 I	1160	1°	65 I	1057	1°
8 H	1124	1°	41 H	1096	1°	27 I	1110	1°	66 I	1056	1°
9 H	1093	1°	42 H	1046	1°	28 I	1197	1°	67 I	1055	1°
10 H	1156	1°	43 H	1198	1°	29 I	1247	1°	68 I	1054	1°
11 H	1027	1°	44 H	1115	1°	30 I	1212	1°	68 I	1054	1°
12 H	908	2°	45 H	1021	1°	31 I	1231	1°	69 I	1053	1°
13 H	916	2°	46 H	873	2°	32 I	1247	1°	70 I	1099	1°
14 H	945	2°	47 H	932	2°	33 I	1321	1°	71 I	1186	1°
15 H	1146	1°	48 H	961	2°	34 I	1308	1°	72 I	1326	1°
17 H	1137	1°	49 H	919	2°	35 I	1227	1°	73 I	1380	1°
18 H	1139	1°	50 H	1237	1°	36 I	1073	1°	74 I	1452	1°
19 H	1287	1°	51 H	1231	1°	37 I	964	2°	75 I	1525	1°
20 H	1290	1°	51 H	1242	1°	38 I	883	2°	76 I	1624	1°
21 H	1281	1°	53 H	1268	1°	39 I	837	2°	77 I	1636	1°
22 H	1159	1°	54 H	1126	1°	40 I	799	2°	78 I	1444	1°
23 H	984	2°	55 H	992	2°	41 I	773	2°	79 I	1403	1°
24 H	990	2°	56 H	1011	1°	42 I	765	2°	80 I	1386	1°
25 H	984	2°	57 H	1055	1°	43 I	758	2°	81 I	1184	1°
26 H	918	2°	58 H	1082	1°	82 I	1106	1°	94 I	687	3°
27 H	765	2°	59 H	1086	1°	83 I	754	2°	95 I	709	3°
28 H	748	3°	60 H	1085	1°	84 I	1006	1°	96 I	738	3°
29 H	918	2°	61 H	1087	1°	85 I	993	2°	97 I	1018	1°
30 H	816	2°	62 H	1085	1°	86 I	993	2°	98 I	852	2°
31 H	952	2°	63 H	1047	1°	87 I	982	2°	99 I	828	2°
32 H	910	2°	64 H	861	2°	88 I	1147	1°	100 I	1265	1°
33 H	885	2°	65 H	1254	1°	89 I	1149	1°	101 I	812	2°
66 H	1130	1°	78 H	917	2°	90 I	855	2°	102 I	1048	1°
67 H	1222	1°	79 H	828	2°	91 I	797	2°	103 I	1149	1°
68 H	1303	1°	80 H	790	2°	92 I	735	3°	104 I	1060	1°
69 H	1272	1°	81 H	862	2°	93 I	928	2°			
70 H	1370	1°	82 H	906	2°						
71 H	1313	1°	83 H	927	2°						
72 H	1231	1°	84 H	956	2°						
73 H	1224	1°	85 H	949	2°						
74 H	1234	1°	86 H	936	2°						
75 H	1206	1°									
76 H	1266	1°									
77 H	968	1°									
5 I	1219	1°	44 I	750	2°						

35.8. Justificación de disminución de la densidad y de la edificabilidad.

35.8.1. El Plan de Ordenación prohíbe la agregación de parcelas para su posterior segregación en parcelas menores que superen la parcela mínima, extremo no contemplado en las Normas Subsidiarias anteriores. Esta

nueva disposición afecta a posibles combinaciones de 374 parcelas de 2º grado y de 27 parcelas de 3º grado, es decir, a un total de 401 parcelas del total de 743 parcelas del suelo urbano de Sotolargo. La agregación de parcelas, con un mínimo de dos, y la posterior segregación en tres unidades, nos resultaría una cifra mínima de viviendas de 401 parcelas x 3/2 con un total de 601 viviendas posibles, 200 viviendas más de las permitidas ahora por el Plan de Ordenación, lo que supondría una disminución de la edificabilidad-densidad, es decir del aprovechamiento, del 27% sobre el total.

No se modifica, en absoluto, ningún otro parámetro que afecte a la edificabilidad, y por lo tanto, al aprovechamiento.

ARTÍCULO 36. RED VIARIA PÚBLICA

Se entiende por Red Viaria pública a la parte de la zona de espacios libres para uso de tráfico rodado o peatonal y de aparcamiento, tanto de sistemas generales como de sistemas locales en el suelo urbano.

Esta ordenanza se aplicará a todas las superficies grafiadas en el plano de zonificación

36.1. Condiciones de uso

Se admitirán exclusivamente los usos que a continuación se enumeran.

- El de tráfico rodado, en las calzadas.
- El de tráfico peatonal, en aceras y red peatonal.

36.2. Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las grafiadas en el plano de Clasificación y en el de Red Viaria.

2. Rasantes

Son las grafiadas, geoméricamente, en las plantas de Red Viaria y en el de perfiles de la misma, en la documentación gráfica adjunta. Su definición exacta se incluirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. Edificabilidad

La edificabilidad en esta zona es nula.

36.3. Condiciones estéticas

El Ayuntamiento mantendrá, tanto en pavimentaciones, señales, amueblamiento y plantaciones el ambiente urbano adecuado en el conjunto de la red viaria pública.

ARTÍCULO 37. ZONA VERDE PÚBLICA

Son las zonas que con esta denominación se determinan en el plano de Zonificación y comprende los espacios destinados a plantaciones o arbolado y jardinería, tanto generales como locales, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

37.1. Condiciones de uso

- Usos permitidos: Recreativos
- Usos complementarios

1. Comercial

Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con una superficie máxima de 25 metros cuadrados. Las instalaciones no serán fijas.

2. Salas de reunión

Sólo puestos de bebidas, fijos o de temporada, con una superficie máxima de 25 metros cuadrados.

3. Cultural

Solamente para quioscos y bibliotecas con una superficie máxima de 25 metros cuadrados.

4. Instalaciones de Servicios

Depósitos reguladores e instalaciones de captación de aguas subterráneas, servidumbres de paso, colectores y redes, almacén de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

- Usos prohibidos: Los restantes.

37.2. Condiciones de volumen

1. Alineaciones y rasantes

2. Retranqueos

Cualquier edificación estará retranqueada de los linderos límite del parque o de los viales, una distancia superior a los 10 metros.

3. Edificabilidad

No podrá sobrepasar 0,1 metro cuadrado por metro cuadrado de la superficie de terreno de que se trate.

4. Ocupación máxima

Será del 5 por 100 de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 2 por 100 de espacios abiertos para el mismo uso.

5. Altura

La altura máxima será libre.

6. Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres solo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar éste con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

ARTÍCULO 38. ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

38.1. Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta zona son los que a continuación se enumeran:

- Usos principales

1. Escolar (en todas sus categorías)

- Usos complementarios (compatibles y siempre vinculados al principal)

1. Vivienda (de guardería)

2. Oficinas (en su categoría 3ª para administración del centro).

3. Garaje y/o aparcamientos (en sus categorías 1ª y 2ª)

4. Deportivo en sus categorías 3ª y 4ª.

5. Cultural en todas sus categorías

38.2. Tipologías

Se permiten en esta zona, siempre que se agrupen en unidades coherentes:

1. Edificios exentos para cada uso
2. Edificios agrupados.

38.3. Condiciones de volumen**1. Alineaciones**

No se fijan las alineaciones. Es libre el diseño en planta de la edificación. Sólo se fijan alineaciones correspondientes al cerramiento de parcela.

2. Retranqueos

El retranqueo a cualquiera de las vías perimetrales será, como mínimo, de tres metros. El retranqueo a linderos será de tres metros.

3. Altura

La altura máxima que se permite es de dos plantas ó 7,00 metros, sobre las rasantes definidas por el sistema viario, sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.

4. Altura de pisos

Las alturas mínimas entre pavimentos de cada planta serán, como mínimo, de tres metros para cualquier uso.

5. Edificabilidad

La edificabilidad queda fijada en 0,75 metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de superficie neta de la parcela.

6. Superficie máxima ocupada

La ocupación máxima se fija en un 55% de la superficie neta de la parcela.

7. Espacios libres

Los espacios no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamientos y/o jardines y deberán figurar absolutamente especificados y adecuadamente tratados en los proyectos de edificación

38.4. Condiciones de ambiente y estéticas

Los edificios a construir deberán adaptarse, básicamente, al ambiente del resto del sector, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra las especificaciones estéticas generales reflejadas en estas Normas Urbanísticas

Se respetarán los ritmos, materiales, colores, huecos etc. que caracterizan los sectores urbanos de Valdeavuelo. Los rótulos, señalizaciones, luminarias etc. conservarán el ambiente general.

Los cerramientos estarán formados por telas metálicas enmarcadas o verjas sobre un zócalo de 1 m. de altura construido en piedra del país o cualquier otra solución maciza similar.

ARTÍCULO 39. ZONA DE EQUIPAMIENTO GENERAL

Son las zonas delimitadas en la documentación gráfica adjunta y rotulada en planos como equipamiento público o que esté determinada su reserva en las unidades de actuación del suelo urbano.

39.1. Condiciones de uso

Los usos permitidos en este sector, en las zonas calificadas como de equipamiento general público, son los siguientes:

1. Vivienda, solamente de guarda al servicio de la instalación.
2. Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1ª, 2ª y 5ª.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Hotelero, en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
5. Comercial, en todas sus categorías.
6. Oficinas, en sus categorías 3ª y 4ª.
7. Espectáculos, en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
8. Salas de reunión, en todas sus categorías.
9. Cultural, en todas sus categorías.
10. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.
11. Asistencial, en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
12. Religioso en todas sus categorías.

39.2. Tipologías

Se permiten en esta zona, siempre que se agrupen en unidades coherentes, las siguientes tipologías.

1. Edificaciones exentas para cada uso
2. Edificaciones agrupadas.

39.3. Condiciones de volumen**1. Alineaciones**

Es libre el diseño en planta de la edificación dentro de la zona, grafiada en planos, de ocupación permitida. Solamente se fijan como alineaciones fijas las correspondientes al cerramiento de parcela.

2. Retranqueos

El retranqueo a cualquiera de las vías perimetrales será, como mínimo, de tres metros. El retranqueo a linderos será de tres metros.

3. Altura

La altura máxima que se permite es de dos plantas ó 7,00 metros sobre las rasantes definidas por el sistema viario, sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.

4. Altura y pisos

Las alturas mínimas entre pavimento y forjado de cada planta serán, como mínimo, de 3 metros para cualquier uso.

5. Edificabilidad

La edificabilidad queda fijada en 0,65 metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de superficie neta de la zona y como total para el conjunto de usos

principales y complementarios de este epígrafe de equipamiento general.

6. Superficie máxima ocupada

La ocupación máxima se fija en un 60% de la superficie neta de la parcela.

7. Espacios libres

Los espacios no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamientos y jardines y deberán figurar absolutamente especificados y adecuadamente tratados en los proyectos de edificación.

8. Condiciones de diseño

En las unidades de actuación en suelo urbano, y tanto para equipamiento público como privado, la edificación será abierta y aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de tres metros.

En el casco antiguo, la ordenanza de aplicación será la correspondiente a las edificaciones residenciales.

En los casos en que el Ayuntamiento determine, por tratarse de equipamientos definitivos o de interés social, se podrá aplicar una edificabilidad de 1,25 metros cuadrados sobre cada metro cuadrado de superficie y una ocupación máxima del 90%.

39.4. Condiciones de ambiente y estéticas

Los edificios a construir deberán adaptarse, básicamente, al ambiente del resto del sector, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra las especificaciones estéticas generales reflejadas en estas Normas Urbanísticas.

Se respetarán los ritmos, materiales, colores, huecos etc. que caracterizan los suelos urbanos de Valdeaveruelo. Los rótulos señalizaciones, luminarias, etc. conservarán el ambiente general. Los itinerarios principales serán porticados.

Los cerramientos estarán formados por telas metálicas enmarcadas o verjas sobre un zócalo de 1 m. de altura construido en piedra del país o cualquier otra solución maciza similar.

39.5. Condiciones de desarrollo y gestión.

Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle del conjunto de cada área delimitada donde se fijen la distribución de volúmenes, ocupación en planta de los distintos usos, delimitación de los itinerarios porticados y del conjunto de los espacios de aparcamiento, verdes y libres con una definición pormenorizada de las edificabilidades globales y por uso, previo a la concesión de Licencia y a los proyectos de edificación y de urbanización interior de parcela.

El Ayuntamiento podrá utilizar las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en este Plan de Ordenación. El Ayuntamiento

podrá constituir Sociedades mercantiles cuyo capital le pertenezca íntegra o parcialmente. Podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la Sociedad a todos propietarios de derechos afectados sin licitación en proporción a la cuantía de esos derechos o a otros según la Legislación aplicable. El Ayuntamiento podrá promover otras modalidades asociativas con otras Administraciones o particulares. Para el mejor cumplimiento de las finalidades expresadas, podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.

ARTÍCULO 40. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Es la zona que albergará las actividades de uso público que se destinan a absorber la posible demanda de servicios deportivos, grafiada en los planos de ordenación como de equipamiento público.

40.1. Condiciones de uso

- Usos permitidos
- Deportivo (en todas sus categorías)
- Usos complementarios (compatibles y siempre ligados al uso principal)
 1. Vivienda (de guadería)
 2. Oficinas (en su categoría 3ª para la administración de la instalación)
 3. Garaje y/o aparcamiento (en sus categorías 1ª y 2ª)

40.2. Condiciones de volumen

1. Alineaciones.

Son las fijadas en el plano de Ordenación para cerramientos

2. Retranqueos.

El retranqueo a los linderos de zona será, como mínimo, de 5 metros.

No se fijan otros retranqueos.

3. Parcela mínima.

La parcela mínima es la grafiada en los planos. No podrá subdividirse ni efectuarse segregaciones.

4. Altura.

La altura máxima que se permite es de dos plantas o doce metros sobre las rasantes definidas por el sistema viario y sobre cada punto del terreno.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento terminado y cara inferior del forjado de techo será de 3,00 m. En instalaciones deportivas serán las mínimas exigibles para cada especialidad.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad queda fijada en 0,40 metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de superficie

netas de la unidad y como total para el conjunto de usos principales y complementarios de este epígrafe de equipamiento deportivo.

7. Superficie máxima ocupada.

Se fija en un 20% sobre el total de la parcela para las edificaciones y de un 10% para las instalaciones superficiales.

8. Espacios libres.

Los espacios no ocupados por la edificación o las instalaciones, se destinarán a jardines y deberán figurar absolutamente especificados y adecuadamente tratados en los proyectos de edificación.

40.3. Condiciones de ambiente y estéticas

Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente del resto de los suelos urbanos, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra las especificaciones estéticas generales reflejadas en estas Normas Urbanísticas.

Se respetarán los ritmos, materiales, colores, huecos, etc, que caracterizan los sectores residenciales del suelo urbano de Valdeaveruelo. Los itinerarios principales serán porticados.

Los rótulos, señalizaciones, luminarias etc. conservarán el ambiente general. Los cerramientos estarán formados por telas metálicas enmarcadas o verjas sobre un zócalo de 1 m. de altura construido en piedra del país o cualquier otra solución maciza similar.

40.4. Condiciones de desarrollo y gestión.

Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle del conjunto del área delimitada donde se fijen la distribución de volúmenes, ocupación en planta de los distintos usos, delimitación de los itinerarios porticados y del conjunto de los espacios de aparcamiento, verdes y libres con una definición pormenorizada de las edificabilidades globales y por uso, previo a la concesión de Licencia y a los proyectos de edificación y de urbanización interior de parcela.

El Ayuntamiento podrá utilizar las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en este Plan de Ordenación. El Ayuntamiento podrá constituir Sociedades mercantiles cuyo capital le pertenezca íntegra o parcialmente. Podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la Sociedad a todos propietarios de derechos afectados sin licitación en proporción a la cuantía de esos derechos o a otros según la Legislación aplicable. El Ayuntamiento podrá promover otras modalidades asociativas con otras Administraciones o particulares. Para el mejor cumplimiento de las finalidades expresadas, podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 41. SUELO URBANIZABLE

41.1. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que en este Plan de Ordenación se clasifican, califican y delimitan con tal carácter, con destino a ser ordenados y urbanizados para su incorporación al desarrollo y estructura de Valdeaveruelo, tanto en aspectos residenciales como de equipamiento.

La definición y régimen de estos tipos de Suelo se encuentran en los artículos 10 y 11 de este Plan de Ordenación.

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, según determina la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley. Este planeamiento podrá realizarse por iniciativa del Ayuntamiento o en desarrollo de un Plan de Actuación Urbanizadora.

No obstante, en virtud del artículo 24.2. c) se determina la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores contiguos al suelo urbano Sector RES I y Sector RES II, precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, todo ello contenido en los Planos de Ordenación y en el Art. 42.2 de estas Normas Urbanísticas.

Será posible subdividir los sectores en fases 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 del Plan, y en las que resulten de la subdivisión.
- c) Verdadera agilización de la financiación y acortamiento de plazos de urbanización.

41.2. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES

Los Planes Parciales que desarrollen Sectores especificados en la clasificación de suelo del Plan de Ordenación, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso, las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan, la ubicación de las reservas de dotaciones del Sistema local de equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, incluso la definida como Red Viaria principal, sin perjuicio todo ello de la delimitación y ubicación que de los usos, dotaciones y equipamientos hace el Plan de Or-

denación, incluso de los sistemas locales, como estructurantes.

Para la regulación de la edificación en los Suelos Urbanizables serán de aplicación, además de las Ordenanzas específicas de cada zona, las Normas Generales de la Edificación (Título I. Apartados I a V) y los artículos 24 y 32 respecto a condiciones de Edificabilidad (Título I. Apartado IV y Título II. Capítulo 1. Normativa del Suelo Urbano). También se aplicarán todos los aspectos de las Normas de carácter general que no estén específicamente tratados en los correspondientes Planes Parciales.

41.3. CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES

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, telefonía y televisión por cable.

Se tendrá en cuenta las disposiciones que sobre Proyectos de Urbanización figuran en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, así como en las instrucciones concretas que para estos Proyectos se incluyen en el artículo 15 y siguientes, Apartado III, Título I de estas Normas Urbanísticas.

Para la realización de los proyectos de Urbanización de los diferentes Planes Parciales, habrá de procederse a la realización de las obras exteriores de ampliación de los servicios urbanísticos que se indican en el apartado de Condiciones para la Urbanización de cada uno de ellos.

41.4. RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El régimen jurídico del Suelo Urbanizable será el previsto en el artículo 68 de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

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

a) La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LO-

TAU tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

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

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

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

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

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

La ejecución del Suelo Urbanizable se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Título V de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, que requerirán la aprobación de los correspondientes Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de cinco años para la presentación de estos últimos, salvo en lo terminado por el Art. 24.2. c) de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a su gestión directa o a modificar el planeamiento desclasificando a los sectores que incumplan.

No se establece secuencia lógica del desarrollo de los sectores ya que ninguno de ellos necesita del desarrollo de otro para poder él mismo desarrollarse.

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 y ya que este planeamiento así

lo exige, 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 éstas, 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 ésta por el valor actual de aquéllas.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos II, III y IV).

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares que se incluyen como Anexo a las presentes Normas, así como los viarios estructurantes y las zonas verdes vinculantes definidas en los planos de Ordenación.

En caso de viarios compartidos por dos o más sectores, será de obligado cumplimiento que el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, debiendo los demás sectores responder ante el Ayuntamiento por medio de avales de la obra a realizarse, que se ejecutarán en el momento en que vayan a recibirse dichas obras.

41.5. CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Con anterioridad a la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y, si procede, de los Planes Parciales, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución del planeamiento, no podrán realizarse en este tipo de suelo otras construcciones o instalaciones que las destinadas a sistemas generales o las destinadas, con carácter general, a dotaciones públicas. No obstante lo anterior, también se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional de conformidad con lo dispuesto en la legislación de urbanismo, siempre que no estén expresamente prohibidas por este Plan de Ordenación ni por la legislación sectorial.

41.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS SECTORES.

No obstante lo dispuesto en cuanto a la cuantificación de los espacios de cesión en cada una de las fichas de características de los diferentes sectores, los espacios libres y los equipamientos de carácter local se ajustarán a los estándares previstos en el artículo 31 de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

41.7. DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

En aquellas Zonas o Unidades de Ejecución que no tengan específicamente señalada su densidad de viviendas, ésta se obtendrá por medio de la superficie edificable o construida, resultante de aplicar los parámetros de ocupación del solar (o fachada por fondo edificable), número de plantas y posibilidad de cámara bajo cubierta en el 50%, a la superficie neta edificable en vivienda, dividida por 100 m² (superficie de una vivienda). Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco, el número final de viviendas autorizado aumentará en una.

El número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan de Ordenación Municipal. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan. Sólo podrá ser aumentado en el caso de una medición real de los terrenos mayor de la especificada en este POM.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en la relación de una vivienda igual a 1,85 apartamentos, resultando de esta forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos.

Para la aplicación de esta regla de conversión será necesario que: a) las viviendas unifamiliares a sustituir no superen el veinte por ciento del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector b) la superficie útil de todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m² c) que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector, establecida en este Plan de Ordenación Municipal en 0,40 m²/m² para todos ellos. d) que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes.

41.8. COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍA.

41.8.1. El Plan de Ordenación Municipal prevé, en cumplimiento del Artículo 72 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, LOTAU, dentro de cada área de reparto, tipologías edificatorias que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes; en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

41.8.2. En la ordenación detallada correspondiente a las actuaciones urbanizadoras se mantendrá el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento de ordenación municipal, siempre que el uso mayoritario atribuido al ámbito de ordenación no se modifique. En todo caso, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al noventa por ciento del aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento municipal, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a las diferentes tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del Proyecto de Reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

41.8.3. A los efectos comprendidos en este artículo se fijan los siguientes coeficientes de ponderación: vivienda en hilera o pareada, 1,00; vivienda aislada, 1,20; vivienda multifamiliar, 0,85.

41.9. CUANTIFICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES PRIVADOS INVERSORES

En el Apartado 5. Ejecución y Gestión, Subapartado 5.1 Sistemas Generales. Sistemas Estructurantes, se especifica.....Sistema General uno: son aquéllos que por afectar al conjunto de los suelos clasificados y que no siendo posible su adscripción parcial a sectores o áreas concretas, deberán ser desarrollados por un Proyecto de Urbanización unitario, planeamiento especial que deberá resolver el problema funcional y definir la participación proporcional de cada uno de los Sectores o suelos urbanos afectados. Dentro de esta clase se consideran las redes de abastecimiento y de saneamiento.

La cuantificación de la participación privada para la ejecución y financiación de estas redes será del cien por cien del coste total.

Proporcionalmente, el Proyecto de Urbanización unitario que resuelva el problema técnico, funcional y económico, deberá utilizar las siguientes bases de proporcionalidad, calculadas en relación al número de viviendas, válidas tanto para la red de abastecimiento como, por ser idéntica la proporcionalidad del caudal a evacuar, para la

red de saneamiento. Asimismo, esta proporción que en el Plan se fija porcentualmente por vivienda, es idéntica para la financiación porcentual de los nudos y viario auxiliar de acceso a la carretera N-320. El citado Proyecto de Urbanización deberá contemplar las modificaciones que en el número de viviendas, por medición real de los terrenos y la aplicación de la densidad especificada, se produzcan, y deberá justificar, en su caso, cualquier modificación, ponderación o matización que incluya en sus especificaciones y que modifiquen los porcentajes aquí expuestos.

Sector residencial I	184 viviendas	9,227%
Sector residencial II ...	542 viviendas.....	27,182%
Sector residencial III ...	176 viviendas	8,826%
Sector residencial IV	1092 viviendas.....	54,765%

En resumen, en los sectores residenciales a los que se adscriben, en relación al número de viviendas posibles, el coste de las redes de abastecimiento y saneamiento, nos arrojan los siguientes porcentajes de participación:

Sector residencial I	9,227%
Sector residencial II	27,182%
Sector residencial III	8,826%
Sector residencial IV	54,765%

El resto de los Sistemas Generales complementarios y sectoriales, viario y zonas dotacionales o sistema de espacios libres, se adscriben a los sectores para su ejecución simultánea o progresiva, por lo que la cuantificación proporcional de la participación privada será del cien por cien en cada uno de ellos.

APARTADO I. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

ARTÍCULO 42. DETERMINACIONES GENERALES

Constituyen el suelo urbanizable residencial las áreas definidas así en los artículos 10 y 11 de las presentes Normas y delimitadas en la documentación gráfica adjunta correspondiente como Sector Res I, Sector Res II, Sector Res III y Sector Res IV.

Las reservas de suelo serán las señaladas en el Artículo 31 de la Ley 2//1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

Las cesiones serán las señaladas en el Artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

Los índices de aplicación exigidos para estos sectores y que deberán cumplir los planes de ordenación para tal zona, son los siguientes:

Las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

Las previsiones de suelo que se reservan para establecer espacios libres, parques y jardines públicos en cada actuación, estarán en proporción adecuada a las necesidades derivadas de la forma de vida urbana de la colectividad y no serán inferiores al 10% de la superficie de actuación.

Estas zonas, deberán convertirse en terrenos de dominio público es decir, de utilización y acceso totalmente libre, y no podrán ocuparse por instalaciones de ningún género (aparcamiento, vías de circulación rodada, ni siquiera deportivas) que comporten una limitación a su uso y disfrute libres o que exijan para tal uso o disfrute el pago de cualquier precio o tasa.

La posible existencia o previsión de zonas verdes de uso privado o de uso limitado no disminuirá en ningún caso las superficies antes citadas.

No serán computados como zonas verdes aquellos terrenos que:

1º) Tengan pendiente natural superior al 10%

2º). Que en planta no se puede inscribir, al menos en alguna de sus zonas, una circunferencia cuyo diámetro cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que sea mayor que el triple de la altura del paramento más alto que la encuadra.

b) Que sea mayor de 30 metros.

42.1. Suelo urbanizable general. Determinaciones particulares

El suelo urbanizable general está constituido por los Sectores delimitados en la documentación gráfica adjunta como Sector Res III y Sector Res IV, a desarrollar a través de Programas de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Planes Parciales.

42.1.1. Condiciones de ordenación

1. Tipo de edificación

- Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera

- Vivienda multifamiliar.

- El Plan Parcial deberá delimitar la ubicación de cada una de las tipologías permitidas.

2. Condiciones de densidad

- Densidad máxima..... 20 viv/Ha.

- Sea cual fueren las diferentes tipologías adoptadas la densidad máxima del polígono referido a su superficie total no podrá superar el valor antes establecido.

42.1.2. Condiciones de edificación

1. Zona de viviendas:

Las diferentes tipologías que determine el Plan Parcial deberán atenerse a las siguientes condiciones mínimas:

Vivienda en hilera

Parcela mínima.....	150 m2
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	6,50 m.
Linderos laterales.....	15 m.
Volumen máximo.....	-
Altura máxima.....	2 plantas/7 m.
Ocupación máxima.....	50%
Retranqueos:	
Lindero libre.....	3,00 m.
Viales.....	3,00 m.

Vivienda pareada

Parcela mínima.....	250 m2
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	10 m.
Linderos laterales.....	10 m.
Volumen máximo.....	-
Altura máxima.....	2 plantas/7 m.
Ocupación máxima.....	50%
Retranqueos:	
Lindero libre.....	3,00 m.
Viales.....	3,00 m.

Vivienda aislada

Parcela mínima.....	400 m2
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	12 m.
Linderos.....	16 m.
Volumen máximo.....	-
Altura máxima.....	2 plantas/7 m.
Ocupación máxima.....	35%
Retranqueos:	
Linderos.....	3,00 m.
Viales.....	5,00 m.

Ciudad Jardín

Parcela mínima.....	1.000 m2
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	15 m.
Linderos.....	25 m.
Volumen máximo.....	1500 m3
Altura máxima.....	2 plantas/7 m.
Ocupación máxima.....	20%
Retranqueos:	
Linderos.....	3,00 m.
Viales.....	5,00 m.

Parque Urbanizado

Parcela mínima.....	4.000 m2
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	30 m.
Linderos.....	15 m.

Volumen máximo.....	1800 m ³
Altura máxima.....	2 plantas/7 m.
Ocupación máxima.....	-
Retranqueos:	
Linderos.....	5,00 m.
Viales.....	8,00 m.

Vivienda multifamiliar

Parcela mínima.....	500 m ²
Dimensiones mínimas	
Fachada.....	12 m.
Linderos.....	20 m.
Volumen máximo.....	-
Altura máxima.....	3 plantas/10 m.
Ocupación máxima.....	-
Retranqueos:	
Linderos.....	3,00 m.
Viales.....	5,00 m.

Podrán adosarse a fachada los pabellones de garaje en las tipologías de vivienda pareada y en hilera.

2. Zona de equipamiento:

Las zonas para equipamiento integrantes de los sistemas interiores del Sector estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) *Tipo de edificación:* Se ajustará a las necesidades concretas de cada instalación debidamente justificada en el Proyecto de Edificación correspondiente.

b) Condiciones de altura:

- Número de plantas..... 2
- Altura máxima..... 7 m.

c) Condiciones de edificabilidad

- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²

3. Condiciones de diseño:

a) El Plan Parcial deberá justificar la coherencia de la ordenación adoptada en el caso de utilizar tipologías diferentes.

b) A pesar de utilizar tipologías de mayor densidad local la densidad referida a la superficie total del polígono no podrá superar la densidad establecida en el artículo 3.2.7.

42.1.3. Estándares mínimos

En virtud del art. 31. Los estándares mínimos de calidad urbana de la LOTAU, en estos sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecen las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada. (edificabilidad inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea). En cuanto a diseño, se cumplirá lo especificado en el art. 49.2 del Reglamento de Planeamiento.

Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

42.1.4. Usos permitidos.

Los usos permitidos en estos sectores, en las zonas calificadas como residencial unifamiliar, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en su categoría 1^a.
2. Garaje-aparcamiento en su categoría 1^a.
3. Artesanía, en sus categorías 1^a y 3^a.
4. Oficinas, en su categoría 4^a.
5. Asistencial, en su categoría 6^a.
6. Deportivo, en su categoría 4^a. Se autorizan piscinas privadas no sobrepasando, en ningún caso, los 70 m³ de capacidad, debiendo tener una instalación depurada y siempre y cuando la renovación de agua diaria o equivalente no sea superior a 1,5 litros/m² de superficie ocupada por la piscina.

Los usos permitidos en estos sectores en las zonas calificadas como de equipamiento, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, solamente de guarda al servicio de la instalación.
2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 2^a, 5^a y 6^a.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Hotelero, en sus categorías 2^a, 3^a, 4^a y 5^a.
5. Comercial en todas sus categorías.
6. Oficinas, en sus categorías 2^a y 3^a.
7. Espectáculos, en sus categorías 3^o, 4^a y 5^a.
8. Salas de reunión, en todas sus categorías.
9. Cultural, en todas sus categorías.
10. Deportivo, en sus categorías 3^a y 4^a.
11. Asistencial, en sus categorías 3^a, 4^a, 5^a y 6^a.

42.1.5. Determinaciones generales.

En todo caso, se cumplirán todas las determinaciones contenidas en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, en el apartado 11 del Capítulo I y en los apartados 1,2,3 y 4 del Capítulo III de las presentes Normas, así como las determinaciones expresadas en el capítulo V y anexos correspondientes del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Asimismo, la obligación de la conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores o propietarios de suelo o parcelas, constituidas en Entidad Urbanística de Conservación, por un periodo no inferior a veinte años.

En este Plan se grafía la zona donde se concentrarán las cesiones obligatorias y gratuitas de algún Sector (zonas verdes, equipamientos y dotaciones). Corresponde al Plan Parcial la definición exacta de las mismas manteniendo su ubicación.

42.1.6. Normas de diseño.

Los Planes Parciales correspondientes concretarán en sus ordenanzas las determinaciones contenidas en este artículo. Como norma general para este planeamiento, se deberá procurar, en cuanto a criterio de diseño, la formación de un núcleo lo más compacto posible, intentando la creación de los espacios públicos urbanos alrededor de los cuales se articulen las áreas residenciales.

42.1.7. Condiciones estéticas.

La edificación deberá incluir todas las determinaciones incluidas en el Artículo 32.11 Condiciones Estéticas para el suelo urbano y en el Artículo 24. Limitaciones de la edificación, con carácter general.

42.1.8. Regulación de usos y edificación.

El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulan el uso del suelo y edificación de cada Sector, de conformidad con la normativa anterior, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción en el suelo urbano, y las alteraciones de las mismas que no afectan al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este título, se considerarán modificaciones de este Plan, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbana, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de usos del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada Sector.

42.1.9. Sistema de actuación.

Para el desarrollo de estos sectores de suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en los Capítulos II a V, artículos 113, siguientes y concordantes de la Ley 2/1998, LO-TAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

42.1.10. Desarrollo y gestión.

Para la concesión de licencias se precisará, en virtud de las determinaciones contenidas en la Ley 2/1998 LO-TAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, la realización de los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. En todo caso, deberá garantizarse el total del coste de la urbanización, incluida la propia interior y las conexiones con los sistemas viarios y de servicios del núcleo. Se establece el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector. En caso de no cumplirse esta condición, el Ayuntamiento procederá a la revisión del P.O.M. El PAU contendrá los pla-

zos para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

42.2. Suelo urbanizable de desarrollo

El suelo urbanizable de desarrollo, en virtud del Art. 24.2. c) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, son aquellos suelos contiguos al suelo urbano para los que el Plan prevee una ordenación pormenorizada, y que se delimitan en la información gráfica adjunta con la denominación de Sector Res I y Sector Res II.

42.2.1. Condiciones de uso

Los usos permitidos en estos sectores, en las zonas calificadas como residencial unifamiliar, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en su categoría 1ª.
2. Garaje-aparcamiento en su categoría 1ª.
3. Artesanía, en sus categorías 1ª y 3ª.
4. Oficinas, en su categoría 4ª.
5. Asistencial, en su categoría 6ª.
6. Deportivo, en su categoría 4ª. Se autorizan piscinas privadas no sobrepasando, en ningún caso, los 70 m³ de capacidad, debiendo tener una instalación depurada y siempre y cuando la renovación de agua diaria o equivalente no sea superior a 1,5 litros/m² de superficie ocupada por la piscina.

Los usos permitidos en estos sectores en las zonas calificadas como de equipamiento, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, solamente de guarda al servicio de la instalación.
2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 2ª, 5ª y 6ª.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Hotelero, en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
5. Comercial en todas sus categorías.
6. Oficinas, en sus categorías 2ª y 3ª.
7. Espectáculos, en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
8. Salas de reunión, en todas sus categorías.
9. Cultural, en todas sus categorías.
10. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.
11. Asistencial, en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

42.2.2. Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

1. Vivienda unifamiliar aislada.
2. Vivienda unifamiliar pareada o en hilera
3. Vivienda multifamiliar.
4. Tipologías específicas para los usos permitidos.

42.2.3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

No se fijan alineaciones obligatorias para la edificación.

2. Retranqueos.*Vivienda unifamiliar aislada*

Retranqueo a vías públicas.....	3,00 m.
Retranqueo a linderos.....	3,00 m.

Vivienda pareada

Retranqueo a vías públicas.....	3,00 m.
Retranqueo a lindero libre.....	3,00 m.

Vivienda en hilera

Retranqueo a vías públicas.....	3,00 m.
Retranqueo a linderos.....	0,00 m.
Retranqueo a lindero libre.....	3,00 m.

3. Parcela mínima.*Vivienda unifamiliar aislada*

Parcela mínima.....	350 m2
Dimensiones mínimas: Fachada/laterales..	1 2 / 1 6

m.

Vivienda pareada

Parcela mínima.....	225 m2
Dimensiones mínimas: Fachada/laterales...	1 0 / 1 2

m.

Vivienda en hilera

Parcela mínima.....	150 m2
Dimensiones mínimas: Fachada/laterales...	6/14 m.

Vivienda multifamiliar

Parcela mínima.....	500 m2
---------------------	--------

Podrá adosarse a fachada el pabellón de garaje en las tipologías de vivienda pareada y en hilera.

4. Alturas.

La altura permitida será la definida en el artículo 32.3 Ordenanzas Generales, de estas Normas Urbanísticas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas y los 7,00 m. En la zona definida como de edificación multifamiliar, la altura máxima será de tres plantas y 10,00 m.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32.11 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

Vendrá definido por el fondo edificable, la altura máxima permitida y los retranqueos obligatorios. En todo caso no se superarán los siguientes parámetros:

Vivienda unifamiliar aislada

Volumen máximo edificable.....	No se fija
Número máximo de viv/parcela....	1 ud.

Vivienda pareada

Volumen máximo edificable.....	No se fija
Número máximo de viv/parcela....	1 ud

Vivienda en hilera

Volumen máximo edificable.....	No se fija
Número máximo de viv/parcela....	1 ud

Vivienda multifamiliar

Volumen máximo edificable.....	No se fija
--------------------------------	------------

7. Superficie máxima ocupada.

Vendrá definida por las alineaciones exterior o interior, si la hubiere. En todo caso no superará el 35% de la superficie neta de la parcela en la vivienda unifamiliar aislada y el 50% en la vivienda agrupada y pareada.

Podrá adosarse a fachada el pabellón de garaje, siempre que su superficie no exceda de 40 m2. Igualmente, previo acuerdo con el colindante, podrá adosarse al resto de los linderos.

8. Densidad

La densidad máxima se fija en 24 viviendas/ha., para el Sector RES II y de 22 viviendas/ha para el Sector RES I.

42.2.4. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Título I, Apartado IV, Artículo 24. Limitaciones de la edificación, en el Título II, Apartado I, Artículo 32. Suelo urbano. Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

42.2.5. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa y la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, previa su aprobación, y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen este Plan y los necesarios Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 46,97,113 y concordantes de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. En todo caso, deberá garantizarse el total del coste de la urbanización, incluida la propia interior y las conexiones con los sistemas viarios y de servicios del núcleo. Se establece el plazo de dos años para el Sector RES I y de un año para el Sector RES II, desde la aprobación definitiva de este Plan, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector. En caso de no cumplirse esta condición, el Ayuntamiento procederá a la revisión del P.O.M. El PAU contendrá los plazos para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

APARTADO II. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ARTÍCULO 43. SECTORES PARA DESARROLLOS INDUSTRIALES.

43.1. Determinaciones Generales

Para la determinación de posibles futuros suelos industriales en el término municipal se deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

1. Modificación del Plan General de Ordenación.

2. Cumplimiento de las siguientes determinaciones mínimas:

Los índices exigidos para los Planes Parciales en estas áreas serán los módulos mínimos determinados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y en el correspondiente art. 31 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada.

2.- Servicios de interés público y social.

El módulo mínimo de reserva será el 5 por 100 de la superficie total ordenada a la que se vincula el uso industrial.

3.- Aparcamientos.

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 200 metros cuadrados de edificación. Podrán situarse en el interior de las parcelas.

Las reservas de suelo serán las que señaladas en el Artículo 31 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

Las cesiones serán las que señaladas en el Artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

43.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m².

43.3. Ocupación.

La ocupación sobre parcela neta no rebasará el 40 por 100 más otro 10 por 100 para edificaciones auxiliares de la propia explotación.

43.4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m².

43.5. Usos.

Comercial, servicios y almacenes

43.6. Vertidos.

Los vertidos deberán cumplir literal y estrictamente todas y cada una de las determinaciones contenidas en el Apartado V, Título I, Normas Generales, de este Plan de Ordenación Municipal.

43.7. Depuración.

La depuración de los vertidos se realizará individual y conjuntamente por las instalaciones a implantar en el sector, con las limitaciones contenidas en el artículo anterior. La depuración individual deberá documentarse en los proyectos de instalación, paso que será previo a la concesión de licencia de apertura. Para el proceso de depuración colectiva, los terrenos deberán localizarse registralmente, mientras que el proyecto de instalación depu-

radora deberá estar contenido, con las mismas limitaciones, en el Proyecto de Urbanización. El Plan de Ordenación municipal modificado y el Plan Parcial reflejarán pormenorizadamente estos extremos.

APARTADO I. SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 44. EL SUELO RÚSTICO

1. El suelo clasificado como rústico en los documentos gráficos que acompañan a las presentes Normas, cumplirá las determinaciones de los art. 47, 50 y 54 y siguientes, Régimen del Suelo Rústico, de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley, la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo modificada por la Ley 10/2003, y la Orden de 31 de Marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas sobre Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico. Asimismo, se cumplirá lo especificado en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y en la Ley 2/1988 de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales de Castilla-La Mancha.

2. A los efectos de estas Normas, se considera suelo rústico el que por su valor natural o agrario deba ser objeto de conservación y protección, a fin de impedir su deterioro o destrucción.

3. Se crea la unidad mínima de cultivo en montes para evitar segregaciones que por su tamaño sean inviables para una explotación forestal o cinegética.

4. Se dificulta la posibilidad de división de una finca al exigirse que las parcelas resultantes no sólo sean iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo, sino que necesariamente han de destinarse a fines agrícolas, ganaderos o forestales.

5. Se entenderán por unidades mínimas de cultivo en el término municipal de Valdeaveruelo, aquellas extensiones que permitan el correcto desarrollo de las actividades propias del suelo rústico o que sean compatibles con él.

5.1. Tendrán la consideración de actividades propias del suelo rústico aquéllas que constituyan la base productiva de su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

5.2. Serán actividades compatibles con las propias del suelo rústico aquéllas que bien por su naturaleza, bien por la no conveniencia de su ubicación en medio urbano, hayan de ser instaladas necesariamente en suelo rústico.

6. En razón de sus aprovechamientos se considera que:

6.1. Tendrán la consideración de regadío los terrenos en los que concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

Que catastralmente estén calificados de regadío.

Que dispongan de un caudal mínimo de 4.000 metros cúbicos por hectárea.

Que al menos en los dos últimos años estén dedicados a los cultivos propios de regadío.

6.2. Tendrán la consideración de secanos los terrenos no calificados de regadío que, al menos, durante los dos últimos años vengan siendo objeto de un cultivo agrícola, uniforme, homogéneo y permanente, que haya necesitado para su normal desarrollo de la aplicación de labores agrícolas periódicas y cuyo aprovechamiento se produzca a turno corto.

Tendrán también la consideración de secanos los terrenos dedicados al cultivo de pastos, con los condicionantes de uniformidad, homogeneidad, permanencia y aprovechamiento anual, propios de los cultivos agrícolas, aunque posean vegetación arbórea, siempre que ésta no represente la base de la producción principal de la finca y su presencia sea beneficiosa para el desarrollo y aprovechamiento del estrato herbáceo.

6.3. Tendrán la consideración de terrenos forestales aquéllos en que vegeten especies arbóreas, arbustivas de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características de cultivo agrícola o fueran objeto del mismo.

7. Tendrán la consideración de actividades compatibles con el suelo rústico las que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos:

Las agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independientes del aprovechamiento del terreno, como silos, almacenes de productos hortícolas cooperativos, siempre de carácter colectivo.

Las ganaderas de carácter intensivo, tales como granjas agrícolas, porcinas o de vacuno estabulados.

Las de carácter no agrario que alberguen servicios colectivos a poblaciones, de obras públicas, actividades insalubres, nocivas y peligrosas y actividades extractivas, siempre que su localización haya de situarse necesariamente en suelo rústico.

En el Polígono I del suelo rústico grafiado en los planos, como excepción, quedan prohibidas las actividades ganaderas, y permitidas las agrícolas y forestales y las referentes a sus transformaciones reales, además de los usos sin limitaciones contenidos en los art. 55.1, 55.2 y 55.3 de este Plan. No se fijan, para este Polígono, otras limitaciones urbanísticas que las contenidas en los art. 55.5 y 55.6, además de las referentes a condiciones estéticas, altura máxima y ocupación de los art. 54 y 55.4.

8. Las parcelaciones rústicas a que se refieren estas Normas, sólo podrán realizarse si las parcelas resultantes se destinan a fines agrícolas, ganaderos o forestales y sean superiores a la unidad mínima de cultivo o a los fijados en la Orden 31 de Marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas.

9. Contenido urbanístico

9.1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos de propiedad del suelo comprenden:

Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente

destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

9.2. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos, en virtud del art. 54.1 de la LOTAU:

Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de la LOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada y cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

10. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.

En virtud del art. 54. 3º de la LOTAU, en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

En virtud del art. 60 de la LOTAU, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) Las obras o instalaciones necesarias, conformes en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

11. Las construcciones, para ser autorizadas en suelo rústico, deberán ajustarse a las determinaciones que sobre su adaptación al paisaje establece la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley en su artículo 55, así como:

Ser compatibles con servidumbres existentes en el entorno y el correcto aprovechamiento de los terrenos circundantes. Se valorarán los impactos o servidumbres producidas en fincas aledañas.

Ser compatibles con servidumbres de fincas próximas o lejanas.

Justificar que no se ocasionen riesgos graves en los recursos naturales no renovables o escasos.

12. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección, en virtud del art. 61 de la LOTAU, sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable 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.

No podrán ejecutarse ni legitimarse por acto administrativo alguno, además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo (directo o indirecto) para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad de suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

13. Para la autorización de usos o actividades en suelo rústico se estará a lo dispuesto en los artículos 64 y siguientes de la LOTAU.

ARTÍCULO 45.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se considera como núcleo de población a cualquier desarrollo constituido, al menos, por 3 edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas que formen calles y otras vías urbanas.

2. Asimismo, y aún sin formar calles o vías urbanas, se considera núcleo de población al conjunto de, al menos, dos edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, destinadas a recreo o segunda vivienda.

3. También se considera núcleo de población a cualquier tipo de desarrollo, aún sin edificaciones fijas, que disponga de superficies de uso común o de servicios comunes y que exija una red de accesos específica y distinta de las propias del suelo agrícola.

4. Cualquier otro desarrollo que pudiera definir la Comisión Provincial de Urbanismo.

ARTÍCULO 46. DE LAS PARCELACIONES.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas previo informe favorable de la Consejería de Agricultura e informe del Ayuntamiento.

3. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones rústicas que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores.

ARTÍCULO 47. DE LAS CONSTRUCCIONES.

En virtud del art. 56, las construcciones permisibles o autorizables se entenderán:

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

Para la legitimación de obras, construcciones e instalaciones que precisen emplazarse en suelo rústico de reserva, se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la LOTAU.

En virtud del art. 58 de la LOTAU, los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

ARTÍCULO 48.- SECTORES PARA DESARROLLOS DE SEGUNDA RESIDENCIA.

No se permiten, en la totalidad del término municipal contemplado en este Plan, las parcelaciones urbanísticas con cualquier fin, y en especial, las dedicadas a desarrollos de segunda residencia. Previa modificación del Plan de Ordenación, podrán clasificarse sectores de suelo urbanizable de uso residencial o industrial en el suelo rústico de reserva.

ARTÍCULO 49.- ÁREAS CON EDIFICIOS CONSTRUIDOS.

No se permiten extensiones de estas áreas, limitándose a las parcelas actualmente construidas en la fecha de aprobación de este Plan. Tales áreas, para su legalización o definitiva consolidación, deberán cumplir todas las especificaciones que señalan estas Normas para las áreas en que estén integradas.

En el mismo caso se considerarán las parcelaciones, construcciones e instalaciones que, a la fecha de aprobación definitiva de este Plan, tengan concedida Licencia municipal.

ARTÍCULO 50.- CONDICIONES DE DISEÑO.

En virtud del art. 55 de la LOTAU, todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente, que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

APARTADO II .- SUELO RÚSTICO DE RESERVA

ARTÍCULO 51.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones en el suelo calificado como rústico de reserva en los documentos gráficos que acompañan a las presentes Normas, correspondientes a las Áreas de Diagnóstico números 6 y 7, respectivamente, definidas en el apartado del medio físico, cumplirán todas las especificaciones contenidas en el Apartado I además de las específicas contenidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 52.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

En virtud del art.64 de la LOTAU:

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 de la LOTAU que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal.

En el suelo rústico de reserva requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia los actos previstos en el apartado 3º del número 1 del artículo 54 de la LOTAU.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54 de la LOTAU, con la excepción de los enumerados en su apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º.

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del artículo 63 de la LOTAU.

2. Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3º del número 1 del artículo 54 de la LOTAU, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del cánón será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

A todos los efectos de la concesión de Licencias de edificación, así como condiciones, vigencia y caducidad, se estará a lo dispuesto en el art. 66 de la LOTAU.

A todos los efectos de las calificaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la LOTAU.

ARTÍCULO 53.- NORMAS GENERALES DE DEFENSA CONTRA LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

1.- En ningún caso se permitirá la edificación, cuando exista el peligro de formación de núcleo de población, definido en el Apartado I. Suelo Rústico, de este Plan de Ordenación Municipal.

2.- En ningún caso se permitirá la parcelación urbanística, entendiéndose por tal cuando concurren una o varias de estas circunstancias:

Se considera infracción urbanística la parcelación o el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terreno, o la transformación de las mismas por viales de nueva creación o por la implantación de servicios comunes de forma que, en cualquier caso, 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 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 suponga 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 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 o transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

ARTÍCULO 54.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO.

Como norma general en todo el suelo rústico, como medio de paisaje abierto y natural, con perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos y en las inmediaciones de las carreteras y caminos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo (Art. 55 Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley).

A tal efecto se tendrán en cuenta todas las condiciones de diseño y estéticas enumeradas en el art. 38, en los artículos para el suelo urbano y en especial las referentes a cubiertas (teja roja o similar) fachadas y cerramientos (piedras o enfoscados y pinturas ocres) y cobertura vegetal de conjunto en cualquier caso.

ARTÍCULO 55.- ORDENANZAS PARTICULARES.

En el suelo rústico de reserva, además de las especificaciones determinadas en los artículos anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes:

55.1.- Condiciones de uso.

Los actos permitidos en este suelo son los enumerados en el art. 54 de la Ley 2/1998 y de la Ley 1/2003 de

17 de Enero de 2003, y en el art. 44 apartado 9 de este Plan de Ordenación Municipal.

Será necesaria la calificación urbanística para los usos y los actos enumerados en los artículos 54 y 60 de la Ley 2/1998 y de la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2003 y en el art. 44.10 de este Plan de Ordenación Municipal.

55.2.- *Tipologías.*

- 1.- Vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- Construcciones aisladas para otros usos.

55.3.- *Condiciones de edificación.*

A los efectos de construcciones residenciales e industriales se fija la parcela mínima en el punto 55.4. Supera la parcela mínima, se podrá permitir, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, una unidad, exclusivamente, por parcela.

55.4.- *Condiciones de volumen y edificabilidad.*

El retranqueo de la edificación, para construcciones residenciales e industriales, a cualquiera de las lindes, se fija en 25 m. y en 50 m. respectivamente.

El retranqueo de la edificación a eje de camino y resto de linderos, para edificaciones agrícolas o ganaderas, se fija en 15 m. y 5 m. respectivamente.

En virtud de los art. 3 a 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, se fija:

Parcela Mínima.

La parcela mínima se fija en las superficies contenidas en los art. 3 y siguientes de la Orden 31-03-2003. Esta superficie mínima lo será en cualquier tipo de finca, sea de regadío o no y a efectos urbanísticos y/o de parcelación.

Altura máxima.

La altura máxima se fija en dos plantas o 6,50 metros. En usos industriales la altura se fija en 7 metros.

Ocupación.

La ocupación máxima se fija en lo determinado en la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas.

Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el artículo 42 de estas Normas.

A todos los efectos, y en las determinaciones no contempladas en este artículo, se estará a lo dispuesto en la Orden 31 de Marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas.

55.5.- *Condiciones de servicio.*

Para toda autorización de construcción será necesaria la garantía de contar con los servicios de agua, luz, acceso rodado, saneamiento y depuración de residuales.

55.6.- *Documentación necesaria.*

Toda construcción deberá contar con Proyecto de edificación suscrito por técnico superior y visado en el Colegio Oficial correspondiente, que contendrá, en cualquier caso, la justificación del cumplimiento, explícitamente, de cada uno de los puntos de estas Normas que le afecten y del cumplimiento en su caso del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

APARTADO III. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

A los efectos de protección del suelo rústico protegido se tendrán en cuenta todos y cada uno de los puntos enumerados en el Apartado 4. Título I. Normas Generales y Apartado I. Capítulo III de este Plan de Ordenación Municipal.

ARTÍCULO 56.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

El suelo rústico protegido es el grafiado en la documentación gráfica adjunta y calificado genéricamente como Suelos de Administración Pública, Bosque óptimo, Zonas mixtas de bosque, matorral con arbolado y labor con arbolado, Zonas de ribera y áreas inundables y Zona de vega de la primera terraza, además de las áreas de especial protección por sobrecargas de fauna asociada y paisaje, Zonas mixtas de matorral y labor con arbolado, Zonas de ribera inundables y Zona de vega de la primera terraza, correspondientes a las Áreas de Diagnóstico números 2, 3, 4, 5 y 6 definidas en el apartado correspondiente del Medio Físico y denominados a efectos de protección como natural, ambiental, paisajística y de infraestructuras.

56.1.- *Condiciones de edificación.*

Los usos y las edificaciones en el suelo calificado como no urbanizable protegido en los documentos gráficos que acompañan las presentes Normas, deberán cumplir las especificaciones del Apartado I. Suelo rústico, de este Plan de Ordenación y todas las especificaciones del artículo 61 y concordantes de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley. Asimismo, se cumplirá todo lo especificado en el Título 4 de las Normas Subsidiarias Provinciales actualmente vigentes, así como en la ordenación 31-03-2003 de la consejería de Obras Públicas.

Según el citado Art. 61, en el suelo rústico de protección ambiental solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento territorial y urbanístico. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo 60 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero

de 2003 de modificación de dicha Ley, cuando el planeamiento territorial y urbanístico considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

56.2.- *Licencias de edificación.*

1. Únicamente cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

2. En cualquier caso:

Las edificaciones que se realicen habrán de ser adecuadas a su condición y situación aislada y se ajustarán a las tipologías rurales del lugar, no reproduciendo tipologías de las zonas urbanas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

3. Estarán sujetos a Licencia municipal los siguientes tipos de actos:

a) Todos los determinados en estas Normas para el suelo urbano.

b) La corta de árboles aislados y la de masas arboladas dentro de todo el término municipal.

c) La colocación de publicidad visible desde cualquier espacio de uso público.

56.3.- *Construcciones permitidas.*

Las instalaciones a situar en este suelo estarán exclusivamente

destinadas a los usos permitidos. Para la concesión de licencia será necesario y previo la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental.

56.4.- *Condiciones generales estéticas y de diseño.*

Como norma general en todo el suelo rústico, como medio de paisaje abierto y natural, con perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos y en las inmediaciones de las carreteras y caminos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo (Art. 98 Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y Art. 55 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 de modificación de dicha Ley).

A tal efecto, se tendrán en cuenta todas las condiciones de diseño y estéticas enumeradas en el Art. 38 de este Plan, para el suelo urbano y en especial las referentes a cubiertas (teja roja o similar) fachadas y cerramientos (piedra o enfoscados y pinturas ocres) y cobertura vegetal de conjunto en cualquier caso.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en los artículos 20, 24, 27, 28, 32.11.2, 33.9, 50, 54 y 56 de este Plan.

56.5.- *Red de comunicaciones y transportes.*

Será de aplicación lo determinado en el Apartado 4. Título I de este Plan de Ordenación Municipal.

56.6. *Ordenanzas particulares.*

56.6.1.- *Condiciones de uso.*

Los usos permitidos en estas áreas son los que a continuación se enumeran:

1.- Preservación de la naturaleza.

2.- Conservación de la naturaleza.

3.- Regeneración de la naturaleza.

4.- Aprovechamientos controlados.

6. En general los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgo de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Quedan prohibidos los usos siguientes:

1. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

2. El depósito de materiales y residuos, y el almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

3. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los que la legislación sectorial correspondiente establece en el medio rural.

4. La vivienda unifamiliar.

5. En general todos los no permitidos.

56.6.2.- *Edificabilidad.*

Se consideran estas áreas como NO EDIFICABLES

56.6.3.- *Condiciones de volumen.*

En virtud de los art. 3 a 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, se fija:

Parcela mínima: la parcela mínima se fija en las superficies contenidas en los art. 3 y siguientes de la Orden 31-03-2003. Esta superficie mínima lo será en cualquier

tipo de finca, sea de regadío o no y a efectos urbanísticos y/o de parcelación.

No se podrán realizar divisiones ni segregaciones, en ningún caso y con ningún fin, inferiores a esta superficie.

Altura máxima: La altura máxima se fija en una planta o 3,50 m.

Ocupación: la ocupación máxima se fija en un 2,00 por ciento.

56.6.4.- *Condiciones de servicios.*

Para toda autorización de construcción, será necesaria la garantía de contar con los servicios de agua, luz, acceso rodado, saneamiento y depuración individuales.

56.6.5.- *Documentación necesaria.*

Toda construcción deberá contar con Proyecto de edificación suscrito por técnico superior y visado en el Colegio Oficial correspondiente, que contendrá, en cualquier caso, la justificación del cumplimiento, explícitamente, de cada uno de los puntos de estas Normas que le afecten.

DISPOSICIONES FINALES

1.- *Normas de rango superior.*

Siendo el presente Plan de Ordenación Municipal un desarrollo y adaptación de la vigente Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, de acuerdo con lo especificado en el apartado 1 del Capítulo I de estas Normas Urbanísticas, a ella se remite en los casos de duda que pudieran derivarse de su aplicación.

2.- *Conocimiento obligado del Plan de Ordenación*

Todo promotor o propietario del término de Valdeaveruelo queda obligado a conocer este Plan de Ordenación Municipal que será de aplicación obligatoria.

Valdeaveruelo, Mayo de 2004

PROMOTOR, EXCMO. AYUNTAMIENTO, ALBERTO CORTES GÓMEZ, ALCALDE
EL ARQUITECTO, TOMÁS NIETO TABERNÉ





DÑA. PILAR LOPEZ DOMINGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL
AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO (GUADALAJARA),

CERTIFICO

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de enero de 2008, a la que asistieron la totalidad de los miembros que legalmente integran la Corporación, se aprobó por mayoría absoluta, y entre otros, el siguiente asunto:

2.- INTERPRETACION DE DIVERSOS ASPECTOS DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL:

"A.-Retranqueos obligatorios. Cuando exista acuerdo entre colindantes podrán reducirse hasta el retranqueo 0 (edificación pareada).

B- Las alturas se medirán sobre las rasantes de las calles o sobre cada punto del terreno natural en tramos de 10 metros.

C.-Los garajes par dos coches, hasta 40 m², no computarán a efectos de ocupación o de edificabilidad.

D.-Las terrazas abiertas o semicerradas no computarán a efectos de ocupación o de edificabilidad.

E.-Los muros de cerramiento de parcela serán:

1º . A fachadas, a espacios públicos: con zócalo de piedra o ladrillo visto 1 metro más malla metálica de 1 metro.

2º . A linderos: igual que a fachada o malla metálica (acuerdo con el colindante).

3º . Muros de contención de tierras del terreno natural en fachadas, a espacios públicos: hasta 2 metros en piedra o ladrillo visto y 1 metro de malla metálica.

4º .Muros de contención de tierras de terreno no natural en fachadas, a espacios públicos: 1 metro de contención en piedra o ladrillo visto, y sobre éste 2 metros de malla metálica.

F.-En manzanas de edificación plurifamiliares no se fijan dimensiones mínimas en planta para el diseño de los edificios.



AYUNTAMIENTO
DE
VALDEAVERUELO

Las anteriores propuestas serán de aplicación a todos los suelos urbanos y urbanizables de este Municipio, si bien, cabe realizar la siguiente apreciación: En el casco urbano, los cerramientos serán de piedra, ladrillo visto o aparejos tradicionales de encintados de ladrillos”.

Y para que así conste y surta los efectos que corresponda, expido y firmo el presente certificado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Valdeaveruelo, a catorce de enero de dos mil ocho.

Vº Bº
El Alcalde,

La Secretario-Interventor



Fdo. Alberto Cortés Gómez

Fdo. Pilar López Domínguez



AYUNTAMIENTO
DE
VALDEAVERUELO

DON VIDAL ENRIQUE RUIZ DÍAZ , Vicesecretario-Interventor del Ayuntamiento de Valdeaveruelo , de conformidad con la documentación obrante en este Secretaría-Intervención a mi cargo ,

CERTIFICO :

Que en la Sesión del Pleno del Ayuntamiento , celebrada con carácter ordinario el quince de abril de dos mil ocho , se adoptó el siguiente ACUERDO :

" Primero.- Incorporar al vigente Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo , aprobado definitivamente por Resolución de 29/07/2007 (D.O.C.M. nº 172 de 17/09/2004) los siguientes criterios de interpretación y aclaración de las condiciones constructivas de muros y vallados de parcelas en la Urbanización de Sotolargo :

1º. A fachadas, a espacios públicos: muro con un máximo de 2 metros de altura de piedra, ladrillo visto o enfoscado y pintado en colores ocres o zócalo de los mismos materiales más valla metálica con un total de 2 metros de altura.

2º. A linderos: igual que a fachada (acuerdo con el colindante), o malla metálica con un zócalo máximo de 0,50 metros

3º. Muros de contención de tierras del terreno natural en fachadas o a espacios públicos: hasta 2 metros en piedra o ladrillo visto o enfoscado y pintado en colores ocres y 1 metro de barandilla o similar.

4º. Muros de contención de tierras de terreno no natural en fachadas o a espacios públicos: 2 metros de contención en piedra, ladrillo visto o enfoscado y pintado en colores ocres

5º. Muros interiores de aterrazamiento del terreno de 1 metro máximo, sobre el terreno natural

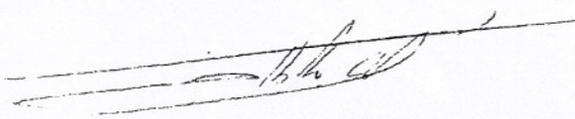
6º. El diseño y cálculo de estos muros se incluirá en el Proyecto de edificación. "

Segundo.- Derogar parcialmente el acuerdo adoptado en la sesión plenaria celebrada el 14 de enero de 2008 en la parte que se vea afectada .

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo ,para su conocimiento y toma de consideración, a los Servicios Técnicos Municipales y al Colegio Provincial de Arquitectos de Guadalajara . "

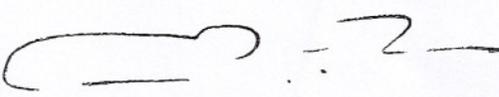
Y para que así conste, expido la presente certificación , a resulta de los términos que resulten de la aprobación definitiva del Acta , de orden y con el visto bueno del Señor Alcalde, en Valdeaveruelo , a dieciocho de abril de dos mil ocho .

Vº Bº
El Alcalde,


D. Alberto Cortés Gómez



El Vicesecretario-Interventor,


D. Vidal Enrique Ruiz Díaz



AYUNTAMIENTO
DE
VALDEAVERUELO

DON VIDAL ENRIQUE RUIZ DÍAZ , Vicesecretario-Interventor del Ayuntamiento de Valdeaveruelo , de conformidad con la documentación obrante en este Secretaría-Intervención a mi cargo ,

CERTIFICO :

Que en la Sesión del Pleno del Ayuntamiento , celebrada con carácter ordinario el quince de abril de dos mil ocho , se adoptó el siguiente ACUERDO :

" Primero.- Incorporar al vigente Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo , aprobado definitivamente por Resolución de 29/07/2007 (D.O.C.M. nº 172 de 17/09/2004) los siguientes criterios de instalación y ordenación de los elementos relacionados con la actividad promocional , comercial y/o publicitaria de venta, alquiler o cualquier otro negocio jurídico de viviendas y locales comerciales , en los sectores que se desarrollen en aplicación del Plan de Ordenación :

= En el actual suelo urbano , casco y Urbanización Sotolargo , sólo se permitirán , previa licencia municipal , aquellos elementos relacionados con la actividad comercial y publicitaria de venta ,alquiler o cualquier otro negocio jurídico , de viviendas (pisos , chalets , locales comerciales ,...) que vayan a ser instalados en la propia obra , siempre dentro del límite de la misma , y sólo cuando ya haya sido presentado en el Ayuntamiento el preceptivo proyecto técnico de ejecución y haya sido informado favorablemente por el Técnico Municipal . En consecuencia se vincula directamente la actividad de venta y promoción a la viabilidad técnica de la obra y al espacio físico en el que se vaya a ejecutar , no permitiéndose instalaciones en espacios ajenos a las obras .

= En los Sectores en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal , y a fin de mantener un orden y una cierta uniformidad de la actividad promotora y comercial de venta de viviendas y locales , el Ayuntamiento comunicará a los diferentes promotores los espacios designados a tal fin, con los mismos requisitos administrativos que los señalados en el apartado anterior . A tal fin se facultará al Sr. Alcalde a que previa consulta al Técnico Municipal designe en cada sector el terreno apto para las instalaciones .

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y ser tomados en consideración a los Servicios Técnicos Municipales y en su caso a los agentes urbanizadores , promotores y empresas constructoras . "

Y para que así conste, expido la presente certificación , a resulta de los términos que resulten de la aprobación definitiva del Acta , de orden y con el visto bueno del Señor Alcalde, en Valdeaveruelo , a dieciocho de abril de dos mil ocho .

Vº Bº
El Alcalde,

D. Alberto Cortés Gómez



El Vicesecretario-Interventor,

D. Vidal Enrique Ruiz Díaz



Ayuntamiento de Valdeaveruelo

Expediente n.º 156/2021

Procedimiento: Construcción cubierta plana

Asunto: Acuerdo de Pleno

CERTIFICADO DE SECRETARÍA

D^a M^a Pilar López Domínguez, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Valdeaveruelo (Guadalajara),

Certifico: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2021, a la que asistieron siete de los nueve concejales que legalmente integran la Corporación, se aprobó, por unanimidad, el siguiente asunto:

"2-Construcción Cubierta Plana en "Sotolargo".

Visto el informe emitido por la Técnico Municipal y que se da por reproducido, en el que se hace constar que, de conformidad con el P.O.M., cabe autorizar la construcción de cubierta plana en la urbanización "Sotolargo" pero no en el casco histórico al prohibirlo expresamente el P.O.M.

Habiéndose aprobado por unanimidad por la Comisión Informativa Permanente someter al Ayto. Pleno el referido asunto, éste, por unanimidad de sus de sus miembros, adopta el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Permitir la construcción de cubierta plana en la urbanización "Sotolargo", no así en el casco histórico.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo al Colegio Oficial de Arquitectos de Guadalajara.

TERCERO.- Recoger en la próxima modificación/revisión del P.O.M de Valdeaveruelo la posibilidad de utilizar cubierta plana en la urbanización "Sotolargo"

Y para que así conste y sirva de unión al expediente que se tramita, expido y firmo el presente certificado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Valdeaveruelo.

Vº Bº

El Alcalde

La Secretario

(Documento firmado y fechado electrónicamente)

Ayuntamiento de Valdeaveruelo

Plaza San Juan, 1, Valdeaveruelo. 19174 (Guadalajara). Tfno. 949339577. Fax: 949339885

MARIA DEL PILAR LOPEZ DOMINGUEZ (1 de 2)

Secretario
Fecha Firma: 12/04/2021
HASH: 70639889f37802e188b654de40ea1bb



Alberto Cortés Gómez (2 de 2)

Alcalde
Fecha Firma: 12/04/2021
HASH: 44e0d0b7a7e1c5721c5d0c04534a25e



Cód. Validación: 32DP62SRREGHP9L MF55E7PZ956 | Verificación: <https://valdeaveruelo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1