

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 94

25 DE ABRIL DE 2003

AYUNTAMIENTOS

EL VISO DE SAN JUAN

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

Primero.-Por acuerdo adoptado por este Ayuntamiento de El Viso de San Juan, en sesión plenaria de fecha 13 de junio de 2002, se aprobó inicialmente el nuevo Plan de Ordenación Municipal de esta localidad, resolviendo igualmente en dicho acto las alegaciones presentadas, acordándose la remisión del expediente administrativo completo a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, interesando su aprobación definitiva, todo ello conforme al tenor del artículo 36.3 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante LÓTAU.

En cumplimiento de la resolución del plenario municipal con fecha 25 de junio de 2002 se entrega el expediente completo en la Delegación Provincial de Obras Públicas de la Junta de Comunidades, en Toledo.

Segundo.-Mediante escrito de esta Alcaldía de fecha 18 de noviembre de 2002 (entregado dicho día en la Delegación Provincial de Obras Públicas de la Junta de Comunidades, en Toledo); en virtud de lo indicado en el artículo 37.2 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, LÓTAU, y atendidos los requerimientos, mediante dicho escrito, este Ayuntamiento de El Viso de San Juan, como Administración Promotora del citado Plan de Ordenación Municipal, considera de inmediata conclusión del período consultivo y solicita de la citada Consejería de Obras Públicas que resuelva la aprobación definitiva del citado Plan de Ordenación, sin más dilación.

Tercero.-Mediante escrito de esta Alcaldía de fecha 5 de marzo de 2003 (entregado en la Consejería de Obras Públicas con fecha 6 de marzo de 2003); de conformidad con las previsiones que se contienen en el indicado artículo 37.2 de la ya citada LÓTAU, esta Corporación Local entiende que, una vez atendidos los distintos requerimientos efectuados y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, habiendo interesado la inmediata terminación del período consultivo, y toda vez que ha transcurrido ampliamente el plazo de tres meses sin resolución expresa de ésta última solicitud -escrito presentado con fecha 18 de noviembre de 2002- se entiende que el Plan de Ordenación Municipal de esta localidad de El Viso de San Juan, se encuentra aprobado en virtud de acto presunto.

Se solicita en el susodicho escrito de 5 de marzo de 2003 a la Consejería de Obras Públicas: Que tenga por presentado el citado escrito, lo admita, y conforme a las manifestaciones que en el mismo se contienen, tenga por efectuado requerimiento por esta Corporación promotora del Plan de Ordenación Municipal, y en su virtud reconozca y publique la aprobación definitiva del mismo.

Cuarto.-Nuevamente, mediante escrito de esta Alcaldía de fecha 27 de marzo de 2003 (entregado en la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con fecha 28 de marzo de 2003), se comunica a la citada Consejería que habida cuenta que al día de la fecha no ha habido contestación expresa del escrito de fecha 5 de marzo de 2003, se reitera una vez más y se requiere a la indicada Consejería de Obras Públicas

de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para que proceda al reconocimiento de la aprobación definitiva del citado Plan de Ordenación Municipal y la consecuente publicación de la documentación normativa del mismo (ordenanzas, normas, etc.), significando expresamente que caso de persistir esta situación, este Ayuntamiento de El Viso de San Juan, procedería a la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo de los documentos antes reseñados, todo ello al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LÓTAU), con el fin de garantizar la eficacia de dicho Plan de Ordenación Municipal.

Por todo ello, en base a los antecedentes y resoluciones expuestos, y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, (LÓTAU), con el fin de garantizar la eficacia de dicho Plan de Ordenación Municipal, por este Ayuntamiento de El Viso de San Juan, se procede a publicar en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, el Plan de Ordenación Municipal de El Viso de San Juan, concretamente el Documento IV. Normas Urbanísticas.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN (TOLEDO)

DOCUMENTO IV. NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito.

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la disposición segunda del artículo 30 de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LÓTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal de El Viso de San Juan. El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el apartado correspondiente de la Memoria.

Artículo 2. Documentación del Plan de Ordenación Municipal.

Los documentos que con carácter normativo componen el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante P.O.M.), son los siguientes:

- Documento 1. Memoria justificativa.
- Documento 2. Planos de información.
- Documento 3. Planos de ordenación.
- Documento 4. Normas Urbanísticas.

Sólo se considera como documento auténtico de este P.O.M. el que se custodia en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de El Viso de San Juan, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolle, en los términos establecidos en la LÓTAU.

Artículo 3. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal.

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

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

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

3. Cuando existan contradicciones en los planos prevalecerá el de mayor escala sobre el de menor escala.

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

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

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

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

La aprobación del P.O.M. supondrá:

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

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones contrarias al P.O.M. y erigidas con anterioridad a éste.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La efectividad de sus determinaciones.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por expropiación.

f) La publicidad de su entero contenido.

Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal.

1. El P.O.M. entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. La vigencia del P.O.M. es indefinida, teniendo una duración mínima de ocho años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se efectúen.

Artículo 6. Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

El P.O.M. se revisará al cabo de ocho años de su aprobación, o cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación.

Se podrá proceder a la revisión del P.O.M. en el caso de que la población del municipio se incremente en un porcentaje igual o superior al cincuenta por ciento de la población de derecho.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

El suelo se clasificará de acuerdo con la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89 de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico.

Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 LOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 LOTAU:

-Suelo urbano.

-Suelo urbanizable.

-Suelo rústico.

Se clasificará como suelo urbano el suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o estar consolidados por la edificación en la forma que establece la LOTAU. En este sentido, en el presente P.O.M. se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LOTAU.

Pertencen al suelo urbano consolidado los terrenos que el propio P.O.M. incluye como tales y que están dentro de los perímetros señalados en los planos, y que se encuentran urbanizados o en proceso de urbanización.

Se clasificarán como suelos urbanos no consolidados, quedando sujetos al deber de urbanizar, los terrenos que se definen en el P.O.M., de acuerdo con el artículo 45 de la LOTAU, y que se

detallan dentro de unidades de actuación y cuyo desarrollo se remite o diferencia a un planeamiento de desarrollo del P.O.M.

Se clasifican como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6 de 1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 de la LOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables según la Ley 6 de 1998, denominándose como suelos rústicos. Estos terrenos se clasificarán como rústicos protegidos, de acuerdo con lo establecido en el apartado A) del artículo 47.2, o como suelo de reserva en el sentido del último párrafo del mismo artículo.

Dentro del suelo rústico protegido se diferenciarán los suelos de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes. A este tipo de suelo se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

-Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección.

-Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Dentro del suelo rústico se clasificará el de protección estructural, sea hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Dentro del suelo rústico se clasificará el de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

SECCION II. 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 8. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con la legislación vigente tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de uno de los sectores definidos en el planeamiento.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 de la LOTAU, y las señaladas, en ausencia de reglamentación que desarrolle la anterior, en el artículo 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y que se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 57 y siguientes del mismo Reglamento de Planeamiento. Los planes parciales modificatorios de las NN.SS. deberán contener la documentación complementaria que se establece en el apartado 8 del artículo 39 de la LOTAU.

2. La tramitación de los planes parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la LOTAU.

Artículo 9. Documentación de los Planes Parciales.

1. Para el eficaz cumplimiento de lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo, en la redacción de los Planes Parciales, deberán tenerse en cuenta los estudios y análisis siguientes:

a) Medio Físico.

-Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).

- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).

-Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura humedad, reacción química, contenido y profundidad de humus).

-Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión de calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).

-Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, endemismos, ecosistemas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).

-Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).

-Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a

conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, raso y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volumen de actividad, condiciones locales).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

-Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios, y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidad de techo, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar valores del suelo).

-Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).

-Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).

-Equipo y Servicios (Administrativo, escolar, sanitario comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).

-Escena Urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficie envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

-Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

e) Red viaria:

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

- Sendas o aceras para peatones: 1,50 m.
- Calles de peatones: 4,00 m.
- Calles de reparto (inclinación 15%): 7-10 m.
- Calles colectoras (inclinación 10%): 12-15 m.
- Arterias principales (inclinación 7%): 24-30 m.
- Calles industriales (inclinación 7%): 18-24 m.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

f) Pavimentación:

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, relacionarán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad o tonelaje del tránsito previsto.

g) Abastecimiento de agua:

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 250 litros/habitante/día.
- 2.-Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

h) 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 quince viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En zonas con densidad neta inferior a una vivienda/Ha., se admiten sistemas de saneamiento autónomo, siempre que se garantice la no contaminación de la capa freática.

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

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabezeras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

i) Suministro de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisficieran esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

j) Alumbrado:

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a dieciocho años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costes de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a quince años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán

subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como «adecuadas para conductores» y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los Municipios en que se hallan enclavadas.

k) Tendido de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, telesféricas, etc.:

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente.

En todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m² y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

b) La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial será igual a la resultante de la siguiente fórmula:

$$D = V$$

siendo V la tensión de la línea en KV.

La distancia mínima que deberá existir entre los conductores de la línea y los terrenos que se encuentren bajo ella será:

$$D = 0,033 + V$$

siendo V la tensión de la línea en KV

Las redes de telefonía se realizarán de acuerdo con las indicaciones de la compañía suministradora.

En los teleféricos se cuidará especialmente, el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas, según el Reglamento Especial de Transporte Terrestre. El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros desde sus ejes.

l) 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 y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

m) Recogida de basuras:

Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento.

Artículo 10. Planes especiales.

1. Todos los Planes Especiales previstos desarrollarán el presente P.O.M. en función de lo marcado en el artículo 29 de la LOTAU, y en lo que no se oponga a ésta, en lo establecido en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Asimismo podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 11. Documentación de los Planes Especiales.

1. La documentación de los Planes Especiales se define en el Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 30 de la LOTAU y contará, como mínimo, con la siguiente:

a) Memoria detallada de los fines y objetivos, incluyendo los aspectos demográficos, sociológicos y ambientales. Deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En caso necesario, deberá contar con el análisis y las propuestas relativas a la ordenación de la circulación, movilidad y transporte público; y el estudio, informe o evaluación del impacto ambiental correspondiente.

b) Normas Urbanísticas.

c) Evaluación económica y financiera en función de los agentes inversores.

d) Planos de información y de ordenación.

2. Los Planes Especiales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en el artículo 31 de la LOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma. La elaboración de los Planes Especiales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la LOTAU. Su tramitación se realizará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 de la LOTAU.

Artículo 12. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se podrán formular para las áreas y en los supuestos previstos en el presente P.O.M., debiendo comprender, como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa. Tendrán las siguientes finalidades de acuerdo con el artículo 28 de la LOTAU:

-Prever o reajustar las alineaciones y las rasantes.

-Prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente P.O.M. o del plan correspondiente.

2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo, ni de alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el P.O.M. o en los planes especiales o parciales que desarrolle, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por éstas. En ningún caso el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento que completan.

Artículo 13. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle deberán contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas conteniendo las justificaciones del cumplimiento de las determinaciones exigidas y el mantenimiento de las condiciones de volúmenes edificables.

b) Planos de información que indiquen la situación, emplazamiento y ordenación actual, a escala 1:500.

c) Planos de Ordenación que indiquen con detalle los presupuestos, a escala 1:500.

Los Estudios de Detalle podrán ir acompañados con el Proyecto de Urbanización y con el Proyecto de Reparcelación, en caso que sea necesario.

SECCION II. 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 14. Unidades de Actuación.

1. El presente P.O.M. mantiene el criterio de definir unidades de actuación con el fin de ajustar la realidad física del crecimiento del núcleo urbano a las posibilidades reales del mismo, de acuerdo con la Ley 2 de 1998. Tal aspecto se podrá modificar en función de los posibles Programas de Actuación Urbanizadora que se planteen para ejecutar las presentes NN.SS., de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la LOTAU, y en los artículos 113 a 125 de la misma Ley.

El presente P.O.M. marca diversas unidades de ejecución en aquellos lugares donde se debe realizar una gestión puntual que modifique las condiciones actuales y que asegure la gestión y obtención de las dotaciones mínimas necesarias.

2. Las unidades de actuación se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Planes Especiales, o de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización definidos en el P.O.M., debiendo asumir los costos del proceso de urbanización dentro de la unidad y ceder los terrenos correspondientes a que se refiere el artículo 69 o el artículo 68 de la LOTAU para el suelo urbano o el suelo urbanizable, con independencia de las modificaciones o innovaciones que se produzcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. Estos podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 111 de la LOTAU, cuya gestión se realizará directa o indirectamente conforme establecen los artículos 113 a 125 de la citada Ley.

Artículo 15. Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora.

Los Programas de Actuación Urbanizadora

La ejecución del planeamiento se podrá realizar indirectamente a través de Programas de Actuación Urbanizadora, tal y como se define en el artículo 117 de la LOTAU, y de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 de la LOTAU, que detalla los objetivos de este documento:

1.-Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

2.-Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refiera con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público del suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3.-Los Programas de Actuación urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

Lógicamente lo establecido en el citado texto legal, se debe desarrollar con la propuesta de ordenación y con la propuesta de urbanización. La concreción real de la obtención gratuita de los suelos dotacionales y del aprovechamiento a favor de la Administración actuante se debe realizar en el Proyecto de Reparcelación, y que se podrá redactar conjunta o separadamente tras la adjudicación del Programa, aunque deberá quedar detallada en la proposición jurídico-económica que recoja los compromisos necesarios a favor de la Administración.

La propuesta de urbanización, así como la integración de esta unidad con el resto de redes de infraestructuras, corresponderá con el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización que deberá acompañar el citado Programa. Este deberá recoger el calendario de desarrollo y las fases de ejecución definidas en el apartado 3.c) del artículo 110 de la LOTAU, reflejándose asimismo en la proposición jurídico-económica. Tal aspecto se completa con las relaciones y compromisos que se adquieren entre el urbanizador y los propietarios, y el urbanizador y la Administración.

De acuerdo con el artículo 120.3 de la LOTAU se deberá presentar una proposición jurídico-económica y una propuesta de convenio seguida de la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 de la LOTAU que establecen lo siguiente:

4.2 En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos garantías y penalizaciones que reportará la adjudicación.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le

corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de la urbanización en concepto de beneficios o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicarse tanto en la valoración de éstas como en su cuantificación y modo de adquisición.

Artículo 16. Procedimiento de los Programas de Actuación Urbanizadora.

La Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en sus artículos 110 y 120 dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los P.A.U.

La primera fase de iniciación corresponde con la presentación de la Alternativa Técnica, acompañada en su caso de las Propuestas de Ordenación y de Urbanización. El contenido de tales documentos se recoge en el punto 4.1 del artículo 110, desarrollándose a través de la legislación complementaria. De esta forma, en las diversas unidades del presente P.O.M. se deberá redactar el Plan Parcial, en suelo urbanizable, o el Plan Especial o Estudio de Detalle, en suelo urbano, y el Proyecto o, como mínimo, Anteproyecto de Urbanización para adecuarse a la presente Ley 2 de 1998. La propuesta de urbanización se deberá acomodar también a las normas que al respecto establecen las ordenanzas y determinaciones del presente P.O.M., y a lo establecido en los artículos 111 y 115 de la LOTAU.

La segunda fase completa la anterior con la presentación de la proposición jurídico-económica, que consiste en la formalización de un convenio a suscribir, de una parte, por el adjudicatario de la Actuación y de otra por la Administración actuante. En él se hacen constar los compromisos y plazos que asumen ambos, las garantías que el urbanizador presta para asegurar aquéllos, y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

En esta proposición se regula las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con éstos, y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el urbanizador. Dentro de ésta, se hace referencia a los costes aproximados de la obra.

La tramitación de ambas fases se detalla en el artículo 120, que establece un proceso para la alternativa técnica, y que posteriormente se puede complementar con la proposición jurídico-económica. Lógicamente ambas fases pueden ser simultáneas, con independencia que se puede producir en el período de información pública el procedimiento, ciertamente ambiguo y complejo, definido en el apartado 5 del artículo 120, ante la aparición de más propuestas.

Las obras y costes de las mismas se incorporarán en el Proyecto o en el Anteproyecto de Urbanización. Dicho documento que desarrolla el planeamiento de la unidad de suelo urbano o el sector de suelo urbanizable, se deberá ajustar a las normas de calidad vigentes y de aplicación en el municipio. Los costes del mismo se ajustan a lo establecido con claridad en el artículo 115, que establece lo siguiente:

1.-Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Hay que indicar que, los gastos de conservación de la urbanización de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo, «responden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior».

De acuerdo con el artículo 111.3 «Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesario la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación urbanizadora.

Artículo 17. El Urbanizador. Responsabilidad y garantías.

Los Programas de Actuación Urbanizadora son consecuencia de la forma de gestión indirecta definida en la LOTAU, empleando para ello la figura del urbanizador, que se define en el artículo 117 de la misma, que establece:

1.-El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3.-Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

El urbanizador será responsable según el apartado 7 del artículo 118 de la LOTAU de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Los propietarios de terrenos afectados por un Programa «tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo». Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo, según establece el artículo 118.8 de la LOTAU.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 118 de la LOTAU:

El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del número 3 del artículo 110, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de la urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Asimismo y a tenor de lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo, el urbanizador podrá ejercer las siguientes facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

La retribución al urbanizador se realizará conforme establece el artículo 119 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

1.-Salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora.

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente Proyecto de Urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.

Artículo 18. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Las relacionadas entre el urbanizador y los propietarios se deberán detallar en el documento de la proposición jurídico-económica, de acuerdo con el apartado 4.3 a) del artículo 110 de la LOTAU, que establece la necesidad de comprender en dicha proposición «El desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de

aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador».

Tales relaciones se describen en el artículo 118 del mismo texto, que desarrolla el criterio anterior. En el mismo se sientan las bases que deberán desarrollarse en la proposición jurídico-económica y que son las siguientes:

1.- Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables que resulten de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio, las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2.ª) Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de la urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2.- Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

Hay que recordar en este apartado la obligación que tiene, tanto el urbanizador como el propietario, de asumir los gastos de conservación de la urbanización. Las obras de urbanización se deberán mantener por los propietarios de cada una de las unidades que se desarrollen salvo que el Ayuntamiento, expresamente, quiera recepcionarlas.

El apartado 4.2 del artículo 110 establece la necesidad de contar con un convenio urbanístico entre el adjudicatario y la Administración actuante en el que se hagan constar los compromisos, plazos, garantías y paralizaciones que regularán la adjudicación. Tales compromisos solamente se realizarán para el caso de gestión indirecta y a través de la relación entre el urbanizador y la Administración. Tales relaciones deben comprender los siguientes aspectos:

- Calendario de desarrollo de las fases, según el artículo 110.3.b) de la LOTAU.

- Someter a aprobación administrativa los proyectos de urbanización presupuesto de cargas y los proyectos de reparcelación, según el artículo 118.3.a) de la LOTAU.

- Asegurar, mediante las garantías establecidas en el artículo 118.4 de la LOTAU.

- Tramitación administrativa, de acuerdo con los artículos 120 y 122 de la LOTAU.

- Ejecución del P.A.U. por parte del urbanizador, según el artículo 125 de la LOTAU.

- Deber de conservación, de acuerdo con el artículo 135.4 de la LOTAU.

- Cesión de infraestructuras y suelos dotacionales, según el artículo 110.2 d) y e) la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 19. Cesión de la adjudicación.

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 de la LOTAU, «podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación

por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria».

Asimismo, según establece el apartado 3 del mismo artículo «para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta».

Artículo 20. Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. De acuerdo con el artículo 120 la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular, y a desarrollar por gestión indirecta, se establece en el citado artículo con el siguiente proceso:

a) Someter la alternativa técnica a información pública, justo con las observaciones que, en su caso, estime convenientes por decisión del Alcalde-Presidente.

b) Acuerdo mediante edicto en el Diario oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero habrá de remitirse aviso al domicilio fiscal de quienes constan en el catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación Urbanística Propuesta.

c) Durante todo el procedimiento, los programas y alternativas técnicas que se vengán presentando ante el Ayuntamiento, podrán ser objeto de pública consulta.

d) Tras la conclusión del último plazo de información pública se celebrará el acto de apertura de pliegos, del que se levantará acta bajo fe pública y ante dos testigos.

e) El Ayuntamiento-Pleno, procederá a la aprobación de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, previo informe técnico de la Consejería de Obras Públicas al contar el municipio con menos de veinte mil habitantes de derecho.

f) Formalización del convenio, suscribiendo los compromisos y prestaciones de las garantías correspondientes.

g) Traslado de la aprobación a la Consejería de Obras Públicas y presentación en el registro de Programas de Actuación Urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 124 de la LOTAU.

h) Publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el artículo 124 de la LOTAU.

2. Como alternativa al procedimiento citado se podrá realizar la simplificación que establece el artículo 121 de la LOTAU a través de la protocolización de la alternativa técnica mediante acta no formal, siguiendo el procedimiento establecido en el citado artículo.

3. La aprobación y adjudicación de los Programas de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta se realizará en el sentido que establece el artículo 122 de la LOTAU.

4. Se producirá asimismo adjudicación preferente en el sentido de lo establecido en el artículo 123 de la LOTAU.

Artículo 21. La gestión directa de la Actuación Urbanizadora.

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración podrá optar, a la vista de las características de la unidad en la que se vaya a actuar y de las exigencias del interés público, entre gestionarla por reparcelación o por expropiación. En ambos casos el Ayuntamiento podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección III correspondiente con las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución, del Capítulo I del Título V, correspondiente a la Ejecución del Planeamiento de Ordenación Territorial y Urbanística de la LOTAU.

En el caso de optar por reparcelación, está será forzosa, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

Artículo 22. Los Proyectos de Urbanización.

Son los proyectos definidos en el artículo 111 de la LOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente P.O.M. o de los planes que lo desarrollen.

Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en los polígonos exteriores del casco urbano, las realizará el Ayuntamiento, aportando los propietarios el suelo de cesión. Los costes de urbanización serán a cargo de los

propietarios interesados conforme se marca en el apartado 6.2, y en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación.

En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de la oportuna expropiación, o con los mecanismos de gestión establecidos en la LOTAU.

Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el P.O.M., en los polígonos exteriores del casco urbano, y en los terrenos tendentes a obtener la calificación de solar, deberán realizarse por los propietarios directamente a través del procedimiento establecido en la Ley 2 de 1998, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del P.O.M.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente P.O.M., ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

Artículo 23. Coste de las obras de urbanización.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la LOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

a) Obras de viabilidad, comprendiendo las de explanación, pavimentación de calzadas, construcción de aceras y encintados, canalizaciones para servicios en el subsuelo.

b) Obras de saneamiento, incluyendo acometidas, colectores, sumideros y estaciones depuradoras

c) Obras de servicios públicos de suministro de agua, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contraincendios; de suministro de energía eléctrica, así como alumbrado público y comunicación telefónica.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluyendo arrendamientos, referidos a edificios y construcciones que deban demolerse para ejecutar el planeamiento.

h) Cuando así se prevea en el planeamiento a ejecutar, obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la misma con las generales del municipio.

El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 de la LOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Artículo 24. Contenido mínimo y tramitación de los proyectos de urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona, polígono o unidad de actuación, en cumplimiento del presente P.O.M. o de uno de los planes que lo desarrollan. Contendrá como mínimo los aspectos definidos en el apartado anterior y que son los siguientes:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y espacios libres.

-Redes de distribución de agua potable y riego.

-Red de hidrantes.

-Red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Red de telefonía.

-Jardinería, plantaciones, mobiliario urbano y señalización.

-Conexión de las nuevas redes con las ya existentes, aunque sean externas a la zona de actuación.

-Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

2. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 2 de 1998. En el caso de ser de iniciativa particular se deberán prestar las garantías que marca la citada Ley.

3. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 de la LOTAU, y en ausencia de otra reglamentación, por los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente Colegio Oficial. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627 de 1997 de Seguridad y Salud.

Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de los disminuidos físicos, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158 de 1997, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

Artículo 25. Proyecto de pavimentación.

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

-Tipos de suelo.

-Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.

-Tipos de firmes y características de los mismos.

-Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

-Tipos de suelo y su orografía.

-Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

-Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos

-Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

-Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.

b) Anexos a la Memoria:

-Características del proyecto, de orden técnico y económico.

-Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionados con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

c) Planos:

-Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menor de un metro en un metro y cumplirá los siguientes requisitos:

-Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto.

-Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

-Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.

-Claves del replanteo. Se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.

-Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

-Perfiles longitudinales de las vías. Se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose:

-Pendientes y rampas de las vías.

-Alineaciones horizontales.

-Cotas del terreno, de la rasante y rojos.

-Situación de las obras de fábrica.

-Perfiles transversales del viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.

-Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.

-Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

-Obras de fábrica. Se definirán esta clase de obras (muros,

atarjeas, puentes, etc.), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.

-Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

d) Presupuesto:

-Mediciones.

-Presupuesto general.

Las calles rodadas de nueva apertura deberán contar con un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas en dos aceras de metro y medio y una calzada de siete (7) metros. No se permite ninguna calle sin salida, a no ser que se establezca un fondo de saco con una calzada de doce metros de ancho.

3. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

-Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

-Base de zahorra artificial de quince (15) centímetros de espesor.

-Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

4. Las aceras estarán constituidas, al menos, por:

-Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.

-Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de «cuatro pastillas» habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

-Elevado para la separación de la calzada.

-Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

-Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

5. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg./cm². cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por metro cúbico no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

6. Los cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

Artículo 26. Proyecto de abastecimiento de agua.

1. La red de abastecimiento de agua se organiza fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial.

2. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3. Los tubos serán de polietileno o de P.V.C. con enganche en campana. Se empleará tubería de PVC de 10 atmósferas de presión con junta elástica de 63 mm. y válvula de esfera con sección por sector.

4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

5. Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

El proyecto de abastecimiento de agua deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

-Disposiciones constructivas elegidas.

-Tipos y calidades de los materiales.

-Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.

-Sistema de depuración bacteriológica.

-Tipo de red de distribución elegido.

b) Anexos a la Memoria:

-Características del proyecto, de orden técnico y económico.

-Cálculos justificativos.

c) Planos:

-Plano general de la red: Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

-Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

-Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

d) Presupuesto:

-Mediciones.

-Presupuesto general.

7. Las condiciones que deben tener las nuevas urbanizaciones serán las que figuran a continuación:

-La dotación de agua potable para usos domésticos 200 litros/hab.

-La dotación de agua para riego, piscinas y otros usos será en función de las características de la ordenación.

-Deberá existir una red de hidrantes adecuada.

Artículo 27. Proyecto de saneamiento.

1. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

2. Los tubos serán de P.V.C. e irán sobre solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material.

Existirá una arqueta de acometida para cada una o dos parcelas en los linderos de separación de aquellas, ubicada en la acera, desde la que se verterá a la red de saneamiento.

3. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

-Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.

-Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.

-Tapas de hormigón armado o fundición.

4. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

-Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.

-Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.

-Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.

-Diámetro interior de un metro.

5. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

-Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.

-Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.

-Rejilla de fundición.

6. Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

7. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

-Situación actual del saneamiento y solución adoptada

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria:

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos:

-Planta general de la red de alcantarillado.- En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del polígono y calles definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguarse a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1:1.000.

-Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

-Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.

-Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

-Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

d) Presupuesto:

- Mediciones.
- Presupuesto general.

Las canalizaciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria. No se admitirá el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano.

Artículo 28. Proyecto de suministro de energía eléctrica.

1. Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización, en su caso, las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria:

-Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.

-Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

-Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos:

-Planta general de la red de media tensión.- Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

-Planta general de la red de baja tensión.- Se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

-Detalles de la red de media tensión. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.

-Detalles de la red de baja tensión.- Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

-Detalles de los centros de transformación.- Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.

-Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables

de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

d) Presupuesto:

-Mediciones.

-Presupuesto general.

-Memoria, con los anexos de la misma y con los cálculos de la red de alta y baja tensión y centros de transformación.

-Planos, de la red de alta tensión, trazado y secciones. De la red de baja tensión, trazado y secciones. Detalles de la red y obras de fábrica.

-Mediciones y presupuesto con cuadro de precios.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	1	0.95	0.95	0.90	0.90

Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento pleno.

4. Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

a) Se ubicará en terrenos de uso común.

b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.

c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y sino de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros y por medio de compactado después.

5. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora, que en este caso se trata de Hidroeléctrica Española, S.A. Por tal motivo serán de los tipos homologados por las casas ORMAZABAL, FUNTAN y CABIMETAL, o similares, pudiendo ser de cualquiera de estos tipos las que se empleen en el presente sector. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos.

Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

-Base o arqueta.

-Paredes.

-Suelos.

-Techos o cubiertas.

Todas estas piezas están construidas en hormigón armado con mallazo electrosoldado de varilla de acero. La base es una cubeta que se coloca en una excavación de setenta (70) centímetros de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de diez (10) centímetros de espesor, o una mezcla de cemento y arena regada, lo que constituye la cimentación propiamente dicha. En el fondo se dejan los tubos para entrada y salida de cables de Media y Baja Tensión. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidas al mallazo. La terminación exterior es

de revoco de pintura o de canto rodado visto. Los suelos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del Centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados entre sí tres (3) metros como mínimo. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm². El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) centímetros. La placa o picas de tierra serán de cobre.

6. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	1	0.95	0.95	0.90	0.90

Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento pleno.

Artículo 29. Proyecto de alumbrado público.

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

- Niveles de alumbrado adoptados.

- Explotación y conservación de las obras.

b) Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto de orden técnico y económico.

- Cálculos justificativos.

c) Planos:

- Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.

- Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

d) Presupuesto.

2. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por Orden Ministerial 2.413 de 1973, de 20 de septiembre de 1973.

- Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por Orden Ministerial 31/10 de 1973 y modificaciones posteriores.

- Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

- Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).

- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.

- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 «Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior» y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1964).

- Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

3. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis metros.

En el resto del suelo urbano se deberá justificar el tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

4. Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonales.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20, 152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

5. Las columnas o báculos que se instalen, serán siempre de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) mm y de ocho (8) en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros, será de seis o siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho, y será de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-250. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los cuatro pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

ALTURA M	DADO CIMENTACION M	LONGITUD PERNOS M	DIAMETRO PERNOS "	HUECOS PLACA MM
3-5	0,5X0,5X0,8	0,50	3/4	22 X 40
7	0,8X0,8X0,8	0,60	3/4	22 X 40
9	0,8X0,8X0,8	0,60	3/4	22 X 40

6. La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca serán inferior a seis (6) mm² de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

7. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de

tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

8. Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-150, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

9. Para determinar los niveles de iluminación se deberá cumplir la siguiente tabla:

CATEGORIA	LUMINANCIA CD/M2	LUMINANCIA LUX
PEATONAL	0,50	10
TRAFICO- PEATONAL	1,00	20
TRAFICO- RAPIDO	2,00	30

Artículo 30. Proyecto de red de telefonía.

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de distribución y de detalles.
- Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

2. La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con línea de baja tensión.
2. Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) cm. como mínimo.

3. Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) cm. entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

6. Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

7. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo. Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las Normas de Telefónica. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

3. Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción «in situ».

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) mm. de diámetro y hormigón H-150 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

Artículo 31. Proyecto de ajardinamiento, mobiliario urbano y señalización.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que se emplea en este caso como texto alternativo reglamentario, se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

- a) Memoria:
 - Definición de obras de jardinería de la urbanización.
 - Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
 - Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

b) Planos:

-Estado actual del terreno.- Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua de la urbanización.

-Planta general de paseos y construcciones.- Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc. de forma que se puedan replantear perfectamente sobre el terreno.

-Planta del estado definitivo del terreno.- Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.

-Plantaciones.- Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

-Mobiliario urbano.- Se reflejarán los tipos y ubicaciones de los elementos de mobiliario urbano necesarios para equipar la unidad, bancos, papeleras, fuentes y juegos infantiles.

-Señalización.- Se deberá detallar la señalización a ubicar en la unidad desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación, así como poder señalar correctamente las futuras construcciones.

d) Presupuesto:

-Mediciones.

-Presupuesto general.

Artículo 32. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización.

El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones generales:

-Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

-Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.

-Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra:

-Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.

-Equipo y maquinaria.

-Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

-Materiales.

-Obras defectuosas o mal ejecutadas.

-Abono de la obra ejecutada.

-Medición y valoración.

-Abono de las obras.

-Abonos a cuenta.

-Modificación o resolución del contrato.

-Recepción provisional y definitiva.

-Medición general y liquidación.

Artículo 33. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. Los Proyectos de Urbanización adoptarán las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado, de acuerdo con la Ley de 1 de 1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), y con el Código de Accesibilidad que la desarrolla.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

3. En estos edificios y equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

Artículo 34. Condiciones de vertido a la red de saneamiento.

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

a) 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.

b) 200 mg/l de D.B.O5.

c) Ph comprendido entre 6 y 9.

Quedan excluidas las viviendas unifamiliares aisladas existentes en suelo no urbanizable.

2. Las equivalencias se consideraran según la siguiente tabla:

-Bodegas 1 hab. = 7 litros de vino diarios.

-Establo vacas 7 hab. = 1 cabeza vacuna.

-Pocilga 3 hab. = 1 cabeza porcina

-Granja avícola 1 hab. = 7 aves.

-Mataderos 1 hab. = 5 kg. de carne en vivo diaria

-Queserías 1 hab. = 5 litros de leche diarios.

3. Cuando los vertidos sean superior a 250 habitantes

equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

a) 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.

b) 70 mg/l. de D.B.O5.

c) Ph comprendido entre 6 y 9.

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

4. Los proyectos de urbanización determinarán en cada unidad o polígono las áreas de las que procede la instalación de depurados individuales para viviendas unifamiliares, así como el tipo de depuración, y el lugar de vertido aplicable en el resto de los casos.

Todas las parcelas deberán contar con un sistema individual o colectivo de depuración y vertido de aguas residuales que cumpla la presente normativa y esté de acuerdo con las determinaciones de la Ley de aguas.

Artículo 35. Parcelaciones y reparcelaciones.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que quede definido en el presente P.O.M.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo esté clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Únicamente se podrán acometer los supuestos establecidos en el apartado 1.b) del artículo 89 de la LOTAU.

2. El proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

-Memoria

-Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.

-Planos, de referencia con el estado actual del P.O.M. de estado actual de la finca matriz de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

4. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 de la Ley 2 de 1998.

Artículo 36. La ejecución de actuaciones edificatorias.

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 de la LOTAU:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

4. Los proyectos de edificación deberán cumplir lo reseñado en el apartado 3.4.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 37. Entidades urbanísticas colaboradoras.

1. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, que se detalla a continuación.

En el resto de las nuevas unidades deberán constituirse entidades urbanísticas colaboradoras, dado que dichas unidades son de baja densidad. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquellas, cuando expresamente lo determine, en las unidades que el nuevo viario que se crea sea considerado fundamental y prioritario para el funcionamiento del conjunto urbano.

2. Las Entidades Colaboradoras en vigor se regirán por los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución.

3. Las Entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

4. En los polígonos no desarrollados, existentes o clasificados a la entrada en vigor del presente P.O.M., y que no se encuentren aprobados por el Ayuntamiento previamente, y que puedan provenir de una actuación urbanística incontrolada, será necesaria la constitución previa de una Asociación de Propietarios, o similar, antes de cualquier iniciativa de actuación urbanística.

5. Los fines de dicha Asociación o entidad deben ser los siguientes:

a) Conservar las zonas verdes y espacios libres del Polígono delimitado.

b) Mantener en perfecto estado de uso las instalaciones y servicios públicos de la unidad.

c) Colaborar con el Ayuntamiento en la ejecución de la urbanización del polígono.

SECCION II. 3. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 38. Las licencias urbanísticas.

Con independencia de lo establecido en el artículo 156 y siguientes de la LOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en este artículo las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Artículo 39. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Estarán sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 de la LOTAU. A efectos enunciativos, y no limitativos, estarán sujetos a la preceptiva licencia municipal los siguientes:

-Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.

-Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

-Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

-Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

-Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.

-Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

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

-La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

-Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier tipo de suelo.

-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.

-El cerramiento de las fincas, muros y vallados.

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

-La ubicación de invernaderos.

-La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública

-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.

-Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

-Los actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

-Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

2. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

3. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 de la LOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

-La primera utilización y ocupación de los edificios e

instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

-La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 40. Procedimiento de concesión de licencias.

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en el Registro General, o en alguna de las oficinas a que se refiere el artículo 38 de la Ley de Procedimiento Común, los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

-Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

-Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

-Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado por Técnico competente, firmado y visado por el correspondiente Colegio Oficial. En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados, se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura para el informe previo y preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico. Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 de la LOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

a) Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 de la LOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

a) Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

e) Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

Artículo 41. Vigencia de las licencias.

1. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

2. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 de la LOTAU.

3. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

a) Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.

b) Cuando, iniciados las obras, se paralizaran éstas por más de dos meses, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.

c) A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

4. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

Artículo 42. Documentación de las licencias.

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

Las informaciones, licencias y otros documentos devengarán las correspondientes tasas y derechos.

42.1. Licencias de parcelación y segregación:

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 de la LOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente P.O.M. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El proyecto de parcelación constará de:

- Planos de la finca o fincas en su estado actual.
- Plano de parcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1000.
- Memoria descriptiva de lo existente registral.
- Cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
- Escritura de la finca matriz.

42.2. Licencias de obras de urbanización:

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto. Este constará de:

- Memoria descriptiva.
- Planos de información y proyecto.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones y presupuesto.

42.3. Vaciados:

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

42.4. Derribos:

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

42.5. Apeos y apuntalamientos:

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

42.6. Vallados:

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañado de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

42.7. Movimientos de tierras:

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

42.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma:

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente P.O.M. no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. de procedimiento.

- Cuestionarios oficiales y estadístico.

- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.

- Proyecto de seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627 de 1997.

- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en la legislación vigente, y se garantice la urbanización complementaria, afianzando el valor de la misma. En este caso las obras de urbanización deberán mantenerse a costa del interesado, hasta que sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

42.9. Licencias para sondeos:

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográficas del Tajo.

42.10. Primera ocupación o utilización de edificios:

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 de la LOTAU.

Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.

- Presupuesto de liquidación de la obra.

- Certificado final de obras.

- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

42.11. Licencias de actividades:

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 de la LOTAU.

42.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas:

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/1982).

Artículo 43. El régimen de autorización provisional de actividades.

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 44. Las órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las citadas órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:

-Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.

-Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente P.O.M.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

-Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.

-Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.

-Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.

-Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en otros quince días en el caso de que se solicite fehacientemente, ante causas que lo justifiquen, y siempre que no exista riesgo para personas ni para la vía pública.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

Artículo 45. Protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 de la LOTAU, y en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística con la modificación introducida por el Real Decreto Ley 16 de 1981, en lo que no se opongan a la Ley 2 de 1998.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente P.O.M. se actuará conforme se marca en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El procedimiento será el marcado en el artículo 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 de la LOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

-Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la LOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.

-Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.

-Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.

-Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.

-Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.

-Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.

-Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 de la LOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 de la LOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

-Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

-Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 de la LOTAU.

Artículo 46. Las infracciones y sanciones urbanísticas.

1. Serán infracciones muy graves las siguientes:

-Las tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales, o que estén calificados como suelos rústicos de protección ambiental o tengan la consideración de dominio público, o estén en las zonas de servidumbre del mismo.

-La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural.

-Las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido.

-La comisión de una o más infracciones graves.

2. Serán infracciones graves las siguientes:

-Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, que se consideran como infracciones leves.

-La realización de obras mayores no amparadas por licencia, calificación territorial o autorización administrativa correspondiente, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

-Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

-Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso se consideran como leves.

-Los movimientos de tierras y extracciones en el subsuelo no amparadas por licencia, calificación territorial o autorización administrativa.

-La colocación de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales ajenos al paisaje natural o rural, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

-La obstaculicen de la labor inspectora.

-La comisión de una o más infracciones leves.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades sobre el territorio realizadas sin contar o, en disconformidad con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico.

4. Las infracciones definidas anteriormente se sancionarán conforme establece el artículo 184 de la LOTAU, salvo las infracciones en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente que se regirán por lo establecido en los artículos 192 a 194 de la LOTAU.

5. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

Artículo 47. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos.

1. Los edificios que se indican en el presente P.O.M. en el capítulo II de la Memoria informativa y sus zonas de influencia, estarán sujetos a la Ley y al Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes.

Para ello el Ayuntamiento deberá solicitar informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico de Toledo que deberá ser favorable para poder conceder licencia.

2. En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo a la citada Comisión Provincial.

Artículo 48. El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 de la LOTAU.

Artículo 49.- El estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 de la LOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística. Procederá la declaración de ruina de una construcción cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

-Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ellas las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, supere el deber normal de conservación.

-Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a los dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizadas como consecuencia de dichas inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en el párrafo anterior, supera el límite del deber normal de conservación.

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 50. Normas de protección de las vías y los cauces.

50.1.-Vías:

La carretera regional que cruza el término municipal y bordea diversas unidades, así como la carretera comarcal que cruza el casco urbano son las únicas que inciden en el presente planeamiento. En esta zona se establecen las alineaciones de los solares edificables, toda vez que nos encontramos en un suelo clasificado como urbano, y se reservan zonas libres de protección en varios espacios.

En el resto del ámbito de estas carreteras, y fuera del suelo urbano, se tendrán en cuenta las protecciones que establece la vigente Ley 9 de 1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha.

Queda fijada a ambos lados del camino o carretera de dominio público municipal la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a constar desde el eje de los mismos. La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos. Tales dimensiones se considerarán en aquellas zonas donde el presente P.O.M. no establece alineaciones, y en concreto en todas las actuaciones a realizar en el suelo clasificado como no urbanizable.

50.2.-Vías pecuarias:

Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica. Las vías pecuarias existentes en el municipio y que se han descrito en la memoria del P.O.M., son las siguientes:

-VP.1. Vereda de la Calzadilla, de 20,89 metros de ancho.

-VP.2. Vereda de Palomeque, de 20,89 metros de ancho.

50.3. Cauces:

Quedan definidas las normas al respecto de los cauces y las lagunas en el punto 10 del capítulo II de la Memoria de las presentes NN.SS.

De acuerdo con la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5,00) metros de anchura para

uso público, y una zona de policía de cien (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.

Los cauces se deberán mantener a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la legislación vigente de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

Para el caso de nuevas urbanizaciones es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de hasta quinientos años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la citada Confederación el estudio hidrológico correspondiente para analizar los aspectos mencionados.

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

Se deberán respetar en los márgenes lindantes con todos los cauces públicos las servidumbres de cinco (5,00) metros de anchura para uso público, según establece el artículo 6 de la citada Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento citado.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con autorización de la Confederación previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del proyecto de depuración de aguas residuales, base de la autorización. Para el uso en 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 el artículo 259.2 del Reglamento de Dominio Hidráulico.

En este sentido el emplazamiento de una estación depuradora deberá tener en cuenta reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas, superficiales o subterráneas, necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO

Artículo 51. Clases de suelo.

1. El presente P.O.M. clasifica el término municipal en las siguientes clases de suelo:

-Suelo urbano (consolidado y no consolidado).

-Suelo urbanizable.

-Suelo no urbanizable (protegido y de reserva).

2. Se clasificará como suelo urbano el suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o estar consolidados por la edificación en la forma que establece la LOTAU. En este sentido, en el presente P.O.M. se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LOTAU.

Pertenece al suelo urbano consolidado los terrenos que el propio P.O.M. incluye como tales y que están dentro de los perímetros señalados en los planos, y que se encuentran urbanizados o en proceso de urbanización.

3. Se clasificarán como suelos urbanos no consolidados, quedando sujetos al deber de urbanizar, los terrenos que se definen en el P.O.M., de acuerdo con el artículo 45 de la LOTAU, y que se detallan dentro de unidades de actuación y cuyo desarrollo se remite o diferencia a un planeamiento de desarrollo del P.O.M.

4. Se clasifican como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6 de 1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 de la LOTAU,

para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

5. El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables según la Ley 6 de 1998, denominándose como suelos rústicos. Estos terrenos se clasificarán como rústicos protegidos, de acuerdo con lo establecido en el apartado A) del artículo 47.2, o como suelo de reserva en el sentido del último párrafo del mismo artículo.

6. Dentro del suelo rústico protegido se diferenciarán los suelos de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes. A este tipo de suelo se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

- Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección
- Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

7. Dentro del suelo rústico se clasificará el de protección estructural, sea hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Dentro del suelo rústico se clasificará el de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

Artículo 52. Régimen del suelo rústico.

En este tipo de suelo se podrán realizar los actos que establece el artículo 54 de la LOTAU, debiéndose ajustar a las reglas que se definen en el artículo 55 de la LOTAU.

Las actuaciones a realizar en este suelo deberán contar con los requisitos sustantivos y administrativos definidos en el artículo 63 de la LOTAU.

Artículo 53. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.

En las áreas de suelo rústico que no se encuentran en el presente P.O.M. calificadas como protegidas se entenderán que quedan calificadas como suelo rústico de reserva. Dicho suelo podrá ser calificado, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 54 de la LOTAU, con los objetivos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análogas, que se necesiten o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuo, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que no necesite construcción alguna, y estén de acuerdo con la normativa ambiental.

d) Establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento de las infraestructuras o servicios públicos, incluyendo las estaciones de servicio de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.

f) La implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, siempre que resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y sus conexiones con las redes generales y sin menoscabo del entorno natural y ambiental existente.

g) La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Artículo 54. La calificación urbanística del suelo rústico de protección.

1. En suelo rústico de protección sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que se definen en los apartados a) y d) del artículo anterior.

2. En los suelos calificados con protección de infraestructuras se permitirán los aprovechamientos que se definen en los apartados e) y f) del artículo anterior.

Artículo 55. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico.

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 de la LOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 de la LOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 de la LOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

Artículo 56. Régimen del suelo urbanizable sin desarrollar.

1. En tanto no se desarrollen los sectores de suelo urbanizable será de aplicación el régimen del suelo rústico de reserva. En este caso solamente se podrán autorizar las siguientes actuaciones:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales, en las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho alguno a indemnización, en el momento que así lo requiera el Ayuntamiento.

2. En esta situación no se podrán conceder licencias de parcelación o segregación.

Artículo 57. Régimen del suelo urbanizable sin desarrollar.

1. La aprobación por parte del ayuntamiento de un Programa de Actuación Urbanizadora determinará, de acuerdo con el artículo 68 de la LOTAU:

a) La vinculación de los terrenos al pertinente proceso urbanizador.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la forma de gestión a realizar, a la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y al cumplimiento de los deberes reseñados en el artículo 51 de la LOTAU, de acuerdo con el planeamiento y programación correspondiente.

2. Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones y patrimonios públicos del suelo comprenderán:

a) La superficie total de viles, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.

b) Los equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

c) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto

d) 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.

Artículo 58. Régimen del suelo urbano.

1. El régimen del suelo urbano en las unidades de actuación que se definen en este P.O.M. es el mismo que el establecido para el suelo urbanizable.

2. Los propietarios del suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado en la cuantía de la cesión correspondiente.

3. En el suelo urbano se distinguen las siguientes áreas:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo inmediato sin necesidad de figura alguna de planeamiento, viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones establecidas en las ordenanzas.

b) Suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.), constituidas por aquellas zonas en las que se incorporan el conjunto de determinaciones de planeamiento y de gestión aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del P.O.M., sin perjuicio de las modificaciones puntuales que en cada caso se han previsto en el propio documento del P.O.M.

c) Suelo urbano en Áreas de Planeamiento Diferido (A.P.D.), constituidas por contener determinaciones específicas de planeamiento diferenciadas de zonas de similares patrones urbanísticos, con remisión de su gestión a los instrumentos del plan, pudiendo necesitar una figura de planeamiento que las desarrolle.

d) Suelo urbano en Áreas de Planeamiento Remitido (A.P.R.), que el plan remite su desarrollo a figuras de planeamiento especial o estudios de detalle.

Artículo 59. Régimen de los sistemas generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:
 - a) Mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora.
 - b) En los restantes casos se realizará por expropiación u ocupación directa.
2. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos a adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento.
3. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 128 de la LOTAU.

Artículo 59. Deberes y derechos de la propiedad del suelo.

1. La delimitación del contenido urbanístico de los derechos de propiedad del suelo se establece en el artículo 50 de la LOTAU.
2. La delimitación del contenido urbanístico de los deberes de propiedad del suelo se establece en el artículo 51 de la LOTAU.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnización salvo en los supuestos definidos en la Ley.
4. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados de los costes de urbanización se producirá en los términos establecidos en la Ley 2 de 1998, de acuerdo con los principios marcados en el artículo 53 de la misma.

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

SECCION IV. 1. DEFINICIONES

Artículo 60. Solar.

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.3 de la Ley 2 de 1998.
2. En las zonas de nueva urbanización, para que un terreno urbano tenga la calificación de solar, se deberá contar con las siguientes características:
 - Suministro de agua potable.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con capacidad suficiente de servicio.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Alumbrado público.
 - Vía de acceso al frente de parcela con pavimento y encintado de aceras.

Artículo 61. Alineaciones.

Son las líneas que se fijan como tales en las presentes NN.SS., a través de los correspondientes planos.

Artículo 62. Finca fuera de ordenación.

Es aquella en la que la alineación oficial definida en los planos corta la superficie de la finca, limitada por linderos de la misma.

También se considera fuera de ordenación aquellas edificaciones o usos declarados como tales, en el presente P.O.M. o por acuerdo expreso del Ayuntamiento-Pleno.

Artículo 63. Parcela mínima.

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

Artículo 64. Parcela edificable.

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

Artículo 65. Retranqueo.

Es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

Artículo 66. Rasante.

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

Artículo 67. Altura de edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 68. Altura de pisos.

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

Artículo 69. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

Artículo 70. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 71. Superficie total edificada.

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

Artículo 72. Superficie máxima construible.

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Artículo 73. Edificabilidad.

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Podrá establecerse en función del volumen total construible (m^3/m^2) o por la superficie máxima (m^2/m^2).

Artículo 74. Patios.

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

Artículo 75. Pieza habitable.

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

Artículo 76. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta hasta una altura de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 77. Sótano y semisótano.

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

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

Artículo 78. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente P.O.M., por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en la ordenanza de cada zona en concreto.

Artículo 79. Usos prohibidos.

Son los que se consideran inadecuados en las zonas que se señalan en el presente P.O.M., por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

SUBCAPITULO IV. 2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Artículo 80. Ambito de aplicación.

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

Artículo 81. Medición de alturas.

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

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

Artículo 82. Alturas mínimas y máximas.

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

En plantas bajas la altura máxima será de cuatrocientos (400) centímetros, para usos comercial y de oficinas. Para uso residencial la altura máxima será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

2. Las alturas libres mínimas serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros.

3. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

4. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas.

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

Artículo 83. Construcciones por encima de la altura.

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

- Torreones de escalera y ascensores.
- Antenas de comunicaciones.
- Paneles solares previa autorización especial por el Ayuntamiento.
- Chimeneas y salidas de conducto de ventilación.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45°) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar por encima de cuatrocientos centímetros (400) del último forjado.

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

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

-La cumbre no podrá estar por encima de cuatrocientos centímetros (400) del último forjado plano.

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

-No se permite la aparición de guardas exteriores.

-Uso residencial, trastero o almacenes.

4. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta. Las antenas parabólicas deberán tener autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 84. Condiciones de los sótanos y semisótanos.

1. No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a 2,20 metros.

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos cinco metros (-5,00 m) bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros, como se indicaba en el artículo de las plantas bajas.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

5. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

Artículo 85. Entreplantas.

Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,30 metros. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

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

Artículo 86. Fondo edificable.

1. En parcelas en las que su superficie sea menor a cien (100) metros cuadrados no se exigirá dicho fondo.

2. En las parcelas mayores a cien (100) metros cuadrados se considerará un fondo edificable máximo de veinticinco (25) metros. Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales y las actuaciones sobre construcciones existentes.

Artículo 87. Patios de parcela.

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

Artículo 88. Patios abiertos a fachada.

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

Artículo 89. Chimeneas.

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

2. Las chimeneas se prolongarán como mínimo un (1) metro por encima de la cumbre, debiendo tener una superficie mínima de 70x70 cm. de medidas interiores, cuando se trate de conductos distintos de los de ventilación forzada (shunt o similares).

3. Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, debiendo tener en la coronación un aspirador estático.

Artículo 90. Condiciones de las piezas habitables.

Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros.

Artículo 91. Vallado de obras.

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

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

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

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

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

Artículo 92. Cuerpos volados.

1. No se permitirán cuerpos volados cerrados.

2. Se permiten miradores acristalados, contruidos como elementos de carpintería, con un ancho máximo de un metro y medio (1,50), y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, o al ancho de la acera. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de dicho elemento deberá ser superior a tres (3,00) metros.

Artículo 93. Protecciones y aislamientos.

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de 95 centímetros y no podrán tener vanos con dimensión mayor a quince (15) centímetros.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429 de 1979, de 6 de julio, y el Real Decreto 1909 de 1981, de 24 de julio, por los que se aprobaban las Normas Básicas NBE-CT-79 y NBE-CA-81.

Artículo 94. Instalaciones en viviendas.

1. Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable. Toda vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación.

2. Toda vivienda deberá contar con un sistema de recogida de

las aguas fecales, pudiendo conectarse la red de saneamiento de aguas pluviales en su caso.

3. Deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

Artículo 95. Ascensores.

Con carácter indicativo (en función de las alturas previstas en el presente P.O.M.) será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable esté a una altura superior a doce (12) metros de la cota de acceso de la calle.

Artículo 96. Retranqueos con relación a la alineación.

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.

2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cuando no queden medianerías al descubierto.
- Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
- Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 97. Escaleras.

1. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, a excepción de las viviendas unifamiliares.

2. En los edificios con varios propietarios con una o dos plantas de altura se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de 90 cm. En los edificios de tres o más plantas el ancho deberá ser como mínimo de un (1) metro.

3. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros. La iluminación cenital será por lucernario o ventana superior que abarque una superficie superior a la mitad de la ocupada por la escalera.

Artículo 98. Condiciones higiénicas de las viviendas.

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha).

2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 113 de estas Normas Urbanísticas para el uso residencial.

3. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas.

Artículo 99. Accesibilidad.

Será de aplicación la Ley 17 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

SECCION IV. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 100. Fachadas.

1. Dentro del casco urbano actual se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era o tejar con aparejo tradicional y los sillares de piedra, e incluso las fabricas de ladrillo cara vista.

2. Dentro del citado conjunto los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes, ya sea la de los edificios singulares.

3. Quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares.

Artículo 101. Cubiertas.

1. Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Se exceptúan las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano. Las edificaciones deberán ir cubiertas preferentemente con teja curva permitiéndose otros materiales en las naves y almacenes exteriores al conjunto urbano.

2. En las zonas exteriores del caso urbano se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación del edificio.

Artículo 102. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente.

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

Artículo 103. Medianerías y hastiales.

Se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada.

Artículo 104. Movimiento de tierras.

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

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

Artículo 105. Ajardinamiento.

Se deberá respetar el arbolado existentes en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

Artículo 106. Cerramientos de parcela.

Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, entre una altura mínima de ochenta (80) centímetros y una altura máxima de dos (2) metros. La altura mínima se podrá suplementar con elementos de cerrajería, o celosías acordes con el entorno y con arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

Artículo 107. Señalamiento de fincas.

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

Artículo 108. Anuncios, muestras y banderines.

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

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 cm.

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

4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 109. Toldos y marquesinas.

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de dos metros y medio (2,50), pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

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

Artículo 110. Portadas, escaparates y vitrinas.

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

2. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea comercial en aquella se deberá mantener la verticalidad, proporción de los huecos. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO**SECCION V. 1. CLASIFICACION****Artículo 111. Clasificación de usos.**

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han considerado los siguientes usos:

- residencial
- comercial
- artesanía
- industrial
- almacenes
- garajes
- religioso
- cívico-cultural-administrativo
- docente
- asistencial
- deportivo-espectáculos
- docente
- oficinas
- hotelero

2. En las Ordenanzas de suelo descritas en los Capítulos VII y VIII de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos prohibidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos permitidos en cada zona.

SECCION V. 2. USO RESIDENCIAL**Artículo 112. Definición del uso residencial.**

Será el destinado a residencia familiar, pudiendo tener dos aspectos:

-Vivienda unifamiliar, que deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que otras viviendas, estará situada en parcela independiente pudiendo estar el edificio aislado, apareado o adosado.

-Vivienda colectiva, que contará con un acceso común desde la vía pública para varias viviendas. La existencia de edificios independientes en una misma parcela se considera también vivienda colectiva. Se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones. En el caso de viviendas unifamiliares adosadas agrupadas, el número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

Artículo 113. Condiciones de las viviendas.

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

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

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

-Cocina con una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados.

-Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho (18) metros cuadrados

-Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.

-Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio (3,50) y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.

La vivienda mínima será aquella que cuente con salón-comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.

En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

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

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y noventa (90) centímetros en las colectivas.

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

7. Serán de aplicación también las condiciones que se han reseñado en los artículos anteriores de estas normas referentes a las alturas mínimas y máximas; condiciones de sótanos y semisótanos; patios de parcela; chimeneas; condiciones de las piezas habitables; instalaciones en viviendas; ascensores y escaleras.

8. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Instalación técnica de uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

9. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en su caso a la normativa de viviendas de protección oficial. Quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del caso urbano delimitado.

10. Será de aplicación la Ley 17 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

11. Se deberá garantizar una dotación de aparcamiento de una plaza por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente. Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

- Cuando la vía carezca de acceso rodado.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.

Artículo 114. Licencia de ocupación.

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

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

SECCION V. 3. USO COMERCIAL**Artículo 115. Definición del uso comercial.**

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en toda la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE):

- alimentación.
- vestidos y calzados.
- mobiliario, maquinaria.
- perfumería, droguería, farmacia...
- papel, áreas gráficas, estanco.
- varios.
- bares, restaurantes, cafeterías.

Artículo 116. Condiciones de los locales comercial.

1. Se podrá instalar el uso comercial en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.

2. La luz ventilación deberá ser natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire.

3. Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

4. En los edificios comerciales en su totalidad se deberá disponer de aparcamiento en razón de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles de locales comerciales. Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

- Cuando la vía carezca de acceso rodado.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.

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

SECCION V.4.USO DE ARTESANIA

Artículo 117. Definición del uso de artesanía.

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Artículo 118. Condiciones de los locales para uso de artesanía o talleres artesanos

1. Se podrán instalar en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.
2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.
3. Deberá tener ventilación natural o forzada, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
4. En el caso de necesitar el local más de cinco (5) C.V., será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

SECCION V. 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 119. Definición del uso industrial.

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Artículo 120. Condiciones de las instalaciones industriales.

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) C.V., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.
2. Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.
3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene.
4. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción.
5. Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar sustancias contaminantes nocivas, insalubres o peligrosas. En caso contrario se exigirá una depuración primaria y secundaria.
6. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.
7. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.
8. Las industrias que necesiten más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción y más de cinco (5) C.V. de potencia instalada no podrán ocupar zonas residenciales, no pudiendo ser compatibles con vivienda. En las industrias compatibles con vivienda el nivel sonoro máximo se considerará de sesenta (60) decibelios en horario diurno y cincuenta (50) decibelios en horario nocturno.

9. Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414 de 1961, de 30 noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38 de 1972, de 22 diciembre, y Decreto 833 de 1975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1988).

SECCION V. 6. USO DE ALMACEN

Artículo 121. Definición del uso de almacén.

Se incluyen los almacenes que no tienen servicio de venta directa al público, o que efectúen operaciones secundarias que transformen los productos almacenados. Se excluyen los almacenes anejos a comerciales que se encontrarán dentro de aquél uso.

Artículo 122. Condiciones de los almacenes.

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

SECCION V. 7. USO DE GARAJE

Artículo 123. Definición del uso de garaje.

Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial.

Artículo 124. Condiciones de los garajes.

1. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.
2. Los aparcamientos hasta mil (1.000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.
3. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 16%, reduciéndose al 12% en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias.
4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20x4,50 m.. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros.
5. Los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.
6. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos.
7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m²/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) metros cuadrados a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.
8. En los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos (500) metros cuadrados.
9. Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles. También deberá cumplir el anexo específico de la Norma básica de la Edificación de Protección Contraincendios vigente en la actualidad NBE-CPI-96.
10. Se deberá cumplir la NBE-CPI-96, en especial en lo que se refiere a evacuación y compartimentación.

SECCION V. 8. USO RELIGIOSO

Artículo 125. Definición del uso religioso.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Artículo 126. Condiciones de los locales o edificios religiosos.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial NBE-CPI-96. Podrán estar unidas al uso residencial con carácter complementario.

SECCION V. 9. USO CIVICO-CULTURAL-ADMINISTRATIVO

Artículo 127. Definición del uso cívico, cultura o administrativo.

Se incluye como tales los usos diversos civico-social, culturales en todos sus aspectos, administrativos, salas de reunión, y similares.

Artículo 128. Condiciones de locales o edificios civico-culturales-administrativos.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial NBE-CPI-96. podrán estar unidos a otros usos complementarios.

SECCION V. 10. USO DOCENTE

Artículo 129. Definición del uso docente.

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigación en todos sus aspectos.

Artículo 130. Condiciones de los edificios y locales docentes.

1. Se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes de 14 de agosto de 1975, del Ministerio de Educación y Ciencia por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de Centros de Educación General Básica y de Bachillerato y de Centros de Formación Profesional de primer y segundo.

2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial NBE-CPI-96.

SECCION V. 11. USO DE OFICINAS

Artículo 131. Definición del uso de oficinas.

Será el dedicado a actividades administrativas o profesionales de carácter privado, de persona natural o jurídica.

Artículo 132. Condiciones de las oficinas.

Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial NBE-CPI-96.

SECCION V. 12. USO HOTELERO

Artículo 133. Definición del uso hotelero.

Son los edificios destinados al uso residencial con carácter público para alojamiento temporal de las personas.

Artículo 134. Condiciones del uso hotelero.

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico. Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por el Ministerio correspondiente, así como las disposiciones marcadas por la Consejería de Industria y Turismo.

2. Se deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial NBE-CPI-96, y el Código de Accesibilidad.

SECCION V. 13. USO ASISTENCIAL

Artículo 135. Definición del uso asistencial.

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Artículo 136. Condiciones de los locales del uso asistencial.

1. En los edificios que exista el caso residencial se permitirá el acceso común hasta una superficie de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados destinados a uso asistencial-sanitario.

2. Cumplirán las condiciones que fije el Ministerio correspondiente, así como la NBE-CPI-96, y el Código de Accesibilidad.

SECCION V. 14. USO DEPORTIVO-ESPECTACULOS.

Artículo 137. Definición del uso deportivo o de espectáculos.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados por la practica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes y aquellos destinados a efectuar espectáculos públicos.

Artículo 138. Condiciones de los locales de uso deportivo de espectáculos.

1. Cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

2. Asimismo se deberá cumplir la normativa específica en materia de Protección Contra incendios vigente NBE-CPI-96, y el Código de Accesibilidad.

CAPITULO VI. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Artículo 139. Tipologías de edificios

Se han incluido en las presentes Normas Urbanísticas diversas tipologías para su inclusión en cada una de las zonas y con aplicación concreta en cada Ordenanza. Existen las siguientes tipologías:

- a) Edificación abierta.
- b) Edificación cerrada.
- c) Edificación unifamiliar adosada o en hilera.
- d) Edificación unifamiliar aislada.
- e) Edificación industrial.
- f) Edificación singular.

Artículo 140. Edificación abierta.

La edificación abierta corresponde con aquellas edificaciones de bloques aislados con patios que pueden estar abiertos, independientemente del uso que tenga cada construcción. Dichos edificios se encontrarán dentro de la parcela por lo que esta deberá cercarse con un cerramiento de fábrica, o vegetal. Los espacios libres de la parcela deben urbanizarse, con pavimentación, arboles o ajardinamiento. Actualmente el Colegio Público es un ejemplo de edificación abierta.

Artículo 141. Edificación cerrada.

La edificación cerrada corresponde con aquellas edificaciones con patios de parcela que se van uniendo conformando una misma alineación y que pueden encerrar un gran patio central. Las fachadas de las edificaciones deberán coincidir con las alineaciones marcadas. Actualmente el conjunto de construcción de una de las manzanas del Casco urbano constituye globalmente una edificación cerrada.

Artículo 142. Edificación unifamiliar adosada o en hilera.

1. Similar a la anterior pero con la particularidad de que en cada construcción existe una única vivienda que ocupa la parcela. Corresponde con una edificación continua así como una continuidad de parcelas que se construyen en todo su ancho.

2. Podrán tener espacios libres delante y detrás de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas.

Artículo 143. Edificación unifamiliar aislada.

1. Se corresponde con la edificación de una sola vivienda dentro de una parcela, sin que aquella quede adosada a otras edificaciones.

2. Deberá arbolarse o ajardinarse todos los espacios libres, debiendo cercarse la parcela con cerramiento de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con parcelas contiguas.

Artículo 144. Edificación industrial.

Corresponde con aquellas edificaciones que tomen un uso industrial, y el diseño estará en función de las particularidades concretas de la actividad.

Artículo 145. Edificación singular.

1. Se consideran todos aquellos edificios existentes en la actualidad tales como los monumentos, la iglesia, la ermita... que tienen un carácter especial histórico-artístico o de uso que les destaca del resto como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético.

2. En dichas edificaciones no será de aplicación las Ordenanzas específicas y tendrán estas únicamente un carácter orientativo. Cualquier obra a efectuar en los edificios inventariados o catalogados, deberá ser aprobada por la Consejería de Educación y Cultura a través de sus órganos correspondientes.

3. En el caso de solicitarse la construcción de un edificio singular se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

-El volumen máximo se supeditará al que establece este P.O.M. o al que figura en los planes que lo desarrollan.

-En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, la nueva edificación deberá adosarse a ellas de manera que no queden al descubierto, sin que se creen además nuevas medianerías vistas.

-El resto de edificación, en su caso, será libre en cuanto a su organización.

CAPITULO VII. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

Artículo 146. Ordenanzas.

1. Se prevén ocho ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas se incluyen individualmente que se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente P.O.M.

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

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL VISO DE SAN JUAN

ORDENANZA 1

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima: 100 m², a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores a la mínima existentes antes de la aprobación definitiva de este P.O.M.

Ocupación máxima: 80 %, o la existente en caso de ser mayor.

Densidad máxima: No se establece.

Altura máxima: Tres plantas equivalentes a 10,00 metros.

Edificabilidad: No se establece.

Retranqueos: Se aplicará el Código Civil

Frente de fachada: Seis metros como mínimo, en las nuevas parcelaciones.

Fondo máximo: Veinte metros, excepto en los usos no residenciales y en planta baja que no se limita. Dicho fondo no será de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de uso comercial y de artesanía.

Tipología: Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

C. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes y con carácter general todos los usos industriales y estaciones de servicio.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología que las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona de Casco antiguo consolidado.

ORDENANZA 2

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima: 150 m², a efectos de nuevas segregaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores a la mínima existentes antes de la aprobación definitiva de este P.O.M.

Ocupación máxima: 75 %, o la existente en caso de ser mayor.

Densidad máxima: No se establece.

Altura máxima: Dos plantas equivalentes a 7,50 metros.

Edificabilidad: 1,50 m²/m².

Retranqueos: Se aplicará el Código Civil

Frente de fachada: Seis metros, o la existente en caso de ser menor.

Fondo máximo: No se establece.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de uso comercial y de artesanía.

Tipología: Edificación aislada, pareada, adosada, cerrada y singular.

C. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes y con carácter general todos los usos industriales y estaciones de servicio.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona de contorno del casco urbano consolidado.

ORDENANZA 3

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima: 1.000 m², o la existente en caso de ser menor.

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

Densidad máxima: No se establece.

Altura máxima: Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.

Edificabilidad parcelas menores a 250 m²: 0,40 m²/m².

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

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

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

Retranqueos fachada: Tres metros en edificaciones de nueva planta.

Retranqueos linderos: Tres metros en edificaciones de nueva planta.

Frente de fachada: No se establece.

Fondo máximo: No se establece.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de otro uso en planta baja, siempre que su superficie sea inferior al 50% del total.

Tipología: Edificación aislada o pareada. En este último caso deberá existir autorización del propietario colindante, o ejecutar proyecto conjunto.

C. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los usos industriales de nueva implantación.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

En la Unidades de Actuación se deberá asumir las condiciones definidas para los mismos.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona Residencial unifamiliar en unidades exteriores, y áreas de planeamiento incorporado (A.P.I.), definidas en el Plan.

ORDENANZA 4

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima: 200 m².

Ocupación máxima: 60 %.

Densidad máxima: 25 viv/ha.

Altura máxima: Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.

Edificabilidad: 0,70 m²/m².

Frente de fachada: 7,50 metros por parcela.

Retranqueo fachada: Tres metros, a excepción de los garajes que se podrán emplazar en la propia alineación.

Retranqueo fondo: Tres metros.

Retranqueo lateral: Tres metros, en viviendas pareadas, y en el caso de no adosarse.

Fondo máximo: No se establece.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Residencial unifamiliar.

Tipología: Edificación pareada o adosada. En las edificaciones pareadas deberá existir autorización del propietario colindante, o ejecutar proyecto conjunto. En las edificaciones adosadas se deberá presentar proyecto conjunto de ellas.

C. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los usos industriales de nueva implantación.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras. En las Unidades de Actuación se deberá asumir las condiciones definidas para los mismos.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

El número máximo de construcciones adosadas que se permite será de doce (12) viviendas, debiendo separarse cada grupo con un espacio superior a tres (3,00) metros.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona Residencial unifamiliar en nuevas unidades de actuación, y áreas de planeamiento diferenciado (A.P.D.) y áreas de planeamiento remitido (A.P.R.), definidas en el Plan.

ORDENANZA 5**A. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima. Grado 1: 500 m². Grado 2: 1.000 m².

Ocupación máxima: 40%.

Altura máxima: Dos plantas equivalentes a 7,00 metros.

Edificabilidad: 0,50 m²/m², sobre parcela neta.

Retranqueos: En todas las parcelas, tres metros en todos los linderos.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Residencial aislada o pareada. En las edificaciones pareadas deberá existir autorización del propietario colindante, o ejecutar proyecto conjunto.

Tipología: Edificación unifamiliar.

C. USOS PROHIBIDOS

Unicamente se permite el uso residencial. Se permiten los usos de oficinas y despachos profesionales vinculados a la vivienda.

Se permite un aprovechamiento comercial global para la unidad del 5% del máximo construido residencial en una única parcela independiente.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

En la Unidades de Actuación se deberá asumir las condiciones definidas para los mismos.

E. CONDICIONES ESTETICAS

No se establecen en las edificaciones. Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona Residencial exterior, en áreas de planeamiento remitido (APR) y sectores de suelo urbanizable (SAU).

ORDENANZA 6**A. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: 80 %.

Altura máxima: Tres plantas equivalentes a 12 metros.

Edificabilidad: Se determinará por el Ayuntamiento en cada caso.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Dotación y equipamiento.

Tipología: Edificación singular.

C. USOS PROHIBIDOS

Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, de espectáculos y similares.

Queda prohibido el uso residencial, comercial, de oficinas, industrial y de almacenes.

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las de carácter general de las presentes normas urbanísticas.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona de Equipamiento.

ORDENANZA 7**A. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: No se establece.

Altura máxima: Tres metros.

Edificabilidad: 0,02 m²/m².

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Zonas libres de protección o para espacio de uso y dominio público y zonas verdes.

Tipología: Edificaciones singulares de pequeño tamaño como kioscos, aseos públicos con superficie inferior a 16 m².

C. USOS PROHIBIDOS

Unicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, música, periódicos, tabaco y servicios higiénicos del área que abarquen y las instalaciones provisionales que el Ayuntamiento estime para uso público.

D. FORMA DE ACTUACION

No se establece.

E. CONDICIONES ESTETICAS

Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas.

F. ZONA DE ACTUACION

Zonas destinada a espacios libres o zonas verdes.

ORDENANZA 8**A. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima. Grado 1: 500 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial. Grado 2: 1.000 m² o la parcela definida en el proyecto de parcelación del propio polígono industrial.

Ocupación máxima: No se establece.

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

Edificabilidad: No se establece.

Retranqueos: En todas las parcelas, tres metros en las alineaciones de fachada, y dos metros en el resto de linderos. En las naves nido no se establece retranqueo alguno.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Carácter principal: Industria, artesanía y almacenes.

Tipología: Edificación industrial.

C. USOS PROHIBIDOS

Unicamente se permite el uso industrial, el artesanal, el de almacenes y garajes. Se permiten los usos de oficinas y vivienda para el vigilante y propietario hasta un 25% de la superficie total construida. La superficie de la vivienda no será superior a 150 m².

D. FORMA DE ACTUACION

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

En la Unidades de Actuación se deberá asumir las condiciones definidas para los mismos.

E. CONDICIONES ESTETICAS

No se establecen en las edificaciones. Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro.

F. ZONA DE ACTUACION

Zona Industrial, definida en Areas de planeamiento Incorporado, SAU 07 y SAU 09.

Artículo 147. Sistemas generales.

El actual P.O.M. incorpora los mismos sistemas generales previstos en las NNSS anteriormente vigentes, que no se encuentran desarrollados.

147.1 Saneamiento:

S1. Depuradora ubicada el sudeste del casco urbano.

S2. Emisario general de conexión entre la red de saneamiento y la depuradora.

S3. Colector de las unidades API. 13 y API. S5, a desarrollar por las mismas.

S7. Depuradora y Colector de las unidades API. 19, API. 21 y API. S15, a desarrollar por las mismas.

S8. Depuradora y Colector de las unidades API. 20, API. 22 y API. S16, a desarrollar por las mismas.

S9. Depuradora y Colector de las unidades API. 22, API. 29 y API. S16, a desarrollar por las mismas.

S10. Depuradora y Colector de las unidades API. 30, a desarrollar por la misma.

S11. Depuradora y Colector de las unidades API. 31, a desarrollar por la misma.

S12. Depuradora y Colector de las unidades API. 32, a desarrollar por la misma.

S13. Colector de las unidades API. S18, a desarrollar por la misma.

S14. Colector de las unidades APR 19, APR 20, APR 21, APR 22, APR 25, APR 29 y APR 30, en porcentaje a su superficie que corresponde con 11,98%, 8,48%, 19,29%, 29,16%, 9,12%, 12,30% y 9,67%.

S15. Colector de las unidades APR 16, APR 38, APR 40, APR 41, APR 18, y APR 17, en porcentaje a su superficie que corresponde con 16,76%, 8,21%, 20,56%, 17,36%, 25,17% y 11,91%.

147.2. Accesos rodados:

V1. Enlace de las unidades API. 2 y API. 3 con la TO-V-4311, a desarrollar por los mismos.

V3. Enlace de las unidades API. 9 y API.10 con la TO-V-4311, a desarrollar por los mismos.

V4. Primer tramo de pavimentación del Camino de Yeseros a desarrollar por las unidades API. 11, API. 12 y API. S3.

V5. Segundo tramo de pavimentación del Camino de Yeseros a desarrollar por las unidades API. 11, API. 12 y API. S3.

V7. Primer tramo de pavimentación del Camino del Alamo, a desarrollar por las unidades API. 13, API. S4, API. S5 y API. S6.

V8. Segundo tramo de pavimentación del Camino del Alamo a desarrollar por las unidades API. 13, API. S4, API. S5 y API. S6.

V9. Tercer tramo de pavimentación del Camino del Alamo a desarrollar por las unidades API. 13, API. S4, API. S5 y API. S6.

V10. Acceso a la unidad API. S8, a desarrollar por la misma.

V12. Pavimentación del Camino de Huerta de enlace con TO-4110, a desarrollar por las unidades API. 20, API. 21, API. 22, API. S15 y API. S16.

V13. Enlace de las unidades API. 27 y API. S18 con la carretera TO-4110, a desarrollar por las mismas.

V14. Enlace de la unidad API 25 con la carretera TO-4110, a desarrollar por la misma.

V16. Plan Especial de Infraestructura a desarrollar por las unidades API.14, API.15, API.16, API.S9, API.S10 y API.S11.

147.3. Abastecimiento de agua:

A2. Distribución de la red de abastecimiento de agua en las unidades API.13 y API.S5, a desarrollar por las mismas.

A3. Distribución de la zona noroeste a desarrollar por las unidades API.15, API.S9 y API.10.

A4. Distribución de las zonas centro y oeste a desarrollar por las unidades API.20 a API.29, API.S15, API.S18 y API.S20.

Artículo 148. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. Las unidades de ejecución definidas en el presente P.O.M. se ha regulado en función del régimen en el que se encuentran calificadas. Tales unidades mantienen las características

definidas en el artículo 70.2 de la LOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento. Las presentes unidades se concretan como las áreas de reparto de la vigente ley a fin de desarrollar el nuevo suelo urbano no consolidado.

2. A continuación se incluyen las fichas de cada una de las unidades de actuación recogidas en el presente P.O.M. En todas ellas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.c) de la Ley 6 de 1998.

3. En todas las unidades presentes se permiten los usos comerciales y se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 5% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. Tal aprovechamiento se contabilizaría en función de la edificabilidad de la ordenanza de aplicación, considerando que el coeficiente de homogeneización entre ambos usos es igual a la unidad. El resto de las condiciones de la ordenanza serán iguales para la aplicación en los citados usos comercial o artesanal.

3. En aquellas Unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en las que se pretenda modificar substancialmente la propuesta recogida en el P.O.M., se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en la Ley 2 de 1998.

4. La apertura de calles previstas en el P.O.M., y que afecten a más de una unidad de ejecución, podrá efectuarse en cualquier momento en que el Ayuntamiento lo considere necesario para el desarrollo urbanístico del municipio, y así lo acuerde por medio del Pleno. Los propietarios afectados vendrán obligados a efectuar la cesión correspondiente mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo que se determine al efecto. Estas cesiones serán a cuenta de las que correspondan a las unidades de ejecución afectadas.

En este caso, la ejecución de las obras de urbanización de los nuevos viales podrá corresponder al Ayuntamiento, y se financiarán mediante contribuciones especiales, si antes no las han realizado los particulares afectados, o aplicar la ejecución a través de los procedimientos previstos en la Ley 2 de 1998.

El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V de la Ley 2 de 1998 correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora, a las actuaciones de urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias, o a través de la ejecución de los Sistemas Generales, en función de las características y particularidades de cada caso.

5. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en la Ley 2 de 1998. En principio se establece un plazo de dos años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad.

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la unidad.

Asimismo el número de viviendas resultante será el correspondiente de aplicar la ordenanza en concreto. En este sentido las densidades y número de viviendas que figuran en las fichas de cada unidad son meramente indicativas.

7. El viario que se encuentra reseñado, en las unidades centrales, en los planos de ordenación del P.O.M. se considera estructural y obligatorio en lo que se refiere a la futura calle de diecisiete metros, por lo que deberá respetarse en su totalidad. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción de planes espaciales.

Artículo 149. Clasificación de las unidades de actuación.

1. El suelo urbano calificado en Areas de Planeamiento Incorporado, lo constituyen las unidades que se incorporan en el P.O.M. con las mismas determinaciones de planeamiento y de gestión aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del P.O.M. Dichas áreas se han reseñado como A.P.I. añadiendo un número que corresponde con el que tenían en las anteriores NN.SS. Los polígonos que en las anteriores NN.SS. provenían de un antiguo sector se reseñan como A.P.I. añadiendo la letra S y el número correspondiente.

En las Areas de Planeamiento Incorporado, será de aplicación la ordenanza 3, a excepción de las zonas industriales que será de aplicación la ordenanza 5.

2. El suelo urbano calificado en Areas de Planeamiento Diferido, lo constituyen las unidades que se encontraban calificadas como suelo urbano en las anteriores NN.SS., pero que no se han desarrollado y por tanto constituyen suelo urbano no consolidado. Dichas áreas se reseñan como A.P.D. añadiendo un número.

En estas unidades será de aplicación las ordenanzas 3, 4 ó 5, según se establece en la ficha correspondiente de cada unidad.

3. El suelo urbano calificado en Areas de Planeamiento Remitido, lo constituye el nuevo suelo urbano no consolidado que se crea por el propio Plan de Ordenación Municipal. Dichas áreas se deberán ordenar a través de su desarrollo con planes especiales o estudios de detalle.

En estas unidades será de aplicación las ordenanzas 3, 4 ó 5, según se establece en la ficha correspondiente de cada unidad.

Artículo 150. Areas de planeamiento incorporado.

Se han incorporado cincuenta y seis unidades de las anteriores NN.SS.

UNIDAD	SUPERF. M ²	N ^º PARCELAS
API. 0	232.000	
API. 02	28.500	7
API. 03	14.732	16
API. 04	101.487	93
API. 05	34.190	39
API. 06	79.537	69
API. 07	50.945	64
API. 08	87.808	13+52.IND
API. 09	9.600	10
API. 10	33.450	26
API. 11	13.241	15
API. 12	82.589	85
API. 13	88.070	76
API. 14	28.400	37
API. 15	29.950	33
API. 16	59.077	62
API. 17	168.700	170
API. 18	56.174	52
API. 19	113.067	91
API. 20	65.408	54
API. 21	24.954	25
API. 22	86.178	75
API. 23	12.976	11
API. 24	64.974	58
API. 25	49.090	43
API. 26	36.581	41
API. 27	18.426	21
API. 28	42.953	36
API. 29	21.195	23
API. 30	223.066	227
API. 31	45.625	44
API. 32	125.366	143
API. 33	170.211	151
API. 34	50.251	47
API. 35	4.300	*
API. 36	8.225	*
API. 37	25.300	21
API. 38	11.099	9
API. 39	13.260	11
TOTAL	2.410.955	1.998+52

UNIDAD	SUPERF. M ²	N ^º PARCELAS
API. S3	37.242	
API. S4	30.500	31
API. S5	28.600	20
API. S6	49.550	34
API. S8	102.015	109
API. S9	47.112	37
API. S10	26.105	17
API. S11	41.005	24
API. S15	21.242	16
API. S16	SAU-01	
API. S17		
API. S18	25.895	22
API. S19	SAU-	
API. S20	18.129	14
API. S22	53.845	34
API. S23	18.475	13
TOTAL	116.343	371

Artículo 151. Areas de planeamiento diferido.

Se han diferido en el planeamiento quince unidades, de acuerdo con el siguiente cuadro:

UNIDAD	SUPERF. M ²	N ^º APROX. PARCELAS
APD.01	10642	9
APD.02	17450	15
APD.03	4500	4
APD.04	1775	7
APD.05	2578	6
APD.06	11665	9
APD.07	25200	23
APD.08	11071	9
APD.09	12110	10
APD.10	20190	17
APD.11	10820	9
APD.12	5065	4
APD.13	5007	20
APD.14	16073	50
APD.15	10249	9
TOTAL	164.395	201

Artículo 152. Areas de planeamiento remitido.

Se han propuesto en el planeamiento cuarenta y dos unidades, de acuerdo con el siguiente cuadro:

UNIDAD	SUPERF. M ²	N ^º APROX. PARCELAS
APR. 01	31.970	18
APR. 02	56.154	INDUSTRIA
APR. 03	12.258	18
APR. 04	16.597	13
APR. 05	8.625	7
APR. 06	13.400	10
APR. 07	15.360	11
APR. 08	6.721	10
APR. 09	44.501	30
APR. 10	19.481	48
APR. 11	14.152	35
APR. 12	11.660	18
APR. 13	5.225	8
APR. 14	33018	80
APR. 15	25.100	60
APR. 16	19.300	48
APR. 17	13.756	40
APR. 18	29.014	90
APR. 19	26.680	66
APR. 20	9.449	20
APR. 21	21.486	47

UNIDAD	SUPERF. M2	Nº APROX. PARCELAS
APR. 22	32.480	71
APR. 23	18.350	45
APR. 24	42.051	125
APR. 25	10.156	22
APR. 26	12.409	26
APR. 27	7.812	16
APR. 28	5.604	15
APR. 29	13.083	30
APR. 30	10.765	22
APR. 31	6.622	0
APR. 32	22.165	33
APR. 33	26.748	40
APR. 34	32.973	80
APR. 35	4.150	8
APR. 36	7.700	10
APR. 37	8.151	TERCIARIO
APR. 38	9.471	23
APR. 39	17.602	44
APR. 40	23.701	60
APR. 41	22.460	56
APR. 42	29.597	73
TOTAL	797.957	1.476

CAPITULO VIII. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 153. Sectores de suelo urbanizable.

Se han establecido ocho sectores de suelo urbanizable, que corresponden con los siguientes:

UNIDAD	SUPERF. M2	Nº MAX. PARCELAS	UBICACIÓN
SAU. 01	52.777	42	CAMINO HUERTAS
SAU. 02	45.962	32	ZONA DE API. 25 Y API.39
SAU. 03	43.522	45	ESTE CASCO URBANO
SAU. 04	76.871	80	ESTE CASCO URBANO
SAU. 05	90.000	135	ENTRE API. 03 Y CARRETERA
SAU. 06	33.805	50	ENTRE APR.4 Y API.06
SAU. 07	128.176	INDUSTRIA	ENTRE API.0 Y CARRETERA
SAU.08	66.550	99	AL NORTE DE APR.15
SAU.09	25.345	INDUSTRIA	ENTRE SAU.07 Y CARRETERA
TOTAL	563.008	483	

De dichos sectores siete corresponden con suelo residencial, y uno a uso industrial. Todos los sectores, a excepción de los números 4 y 5, prevén su ejecución en el segundo cuatrienio, en función de la necesidad de poder contar con otras infraestructuras que permitan su desarrollo.

La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece la Ley 2 de 1998, a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 8 y 9 del presente P.O.M.

El régimen del presente suelo se detalla en los artículos 56 y 57 del presente P.O.M.

Las determinaciones urbanísticas de los sectores se detallan en las fichas particularizadas de cada uno de los sectores.

Artículo 154. Sectores de suelo urbanizable residencial.

En los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 de uso residencial se establecen los siguientes parámetros:

-Densidad de vivienda: 15 viv/ha.

-Ordenanza: Cinco en grado 1.º en los sectores 3, 4, 5, 6 y 8.

Cinco en grado 2º en los sectores 1 y 2.

-Parcela mínima: En grado 1.º, 500 m2

En grado 2.º, 1.000 m2

-Altura máxima: Dos plantas, equivalentes a 7,50 metros.

-Edificabilidad neta: 0,50 m²/m² por parcela neta.

En el sector número 4 de uso residencial se establece la siguiente determinación:

-Cesión de espacio dotacional mínima de 5.000 m².

-Obligatoriedad de ejecutar el vial central con doce metros de ancho.

-Se permite un aprovechamiento comercial contando con un coeficiente de homogeneización de 1,25 sobre m² residencial, pudiendo desarrollarse tal uso hasta un 20% del total, debiéndose reducir el número de viviendas proporcionalmente.

Artículo 155. Sectores de suelo urbanizable de uso industrial.

En los sectores 7 y 9 de uso industrial se establecen los siguientes parámetros:

-Ordenanza: Ocho en grado 2.º

-Parcela mínima: 1.000 m².

-Cesión de espacio dotacional mínima del 5% según la LOTAU

-Cesión de zona verde mínima del 10% según la LOTAU

-La ejecución del sector número 7 será por gestión directa del Ayuntamiento.

CAPITULO IX. DETERMINACIONES DEL SUELO RUSTICO O NO URBANIZABLE

Artículo 156. Generalidades.

En correspondencia con lo dispuesto en el presente capítulo, y en función de lo no reglamentado en el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio de 1998, de Ordenación y de la Actividad Urbanística.

Dentro de este suelo, en función de lo establecido en el artículo 46 de la LOTAU, se encuentra el suelo no urbanizable sin protección específica y aquél que cuenta con una protección en función de las condiciones ambientales o de entorno (vías pecuarias, cauces), o de la existencia de infraestructuras (viales, líneas de tendido eléctrico y ferrocarril).

El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 de la LOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 de la LOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

Será de aplicación para lo no regulado en el presente capítulo de este P.O.M. lo establecido en la sección 2.ª del Capítulo II del Título Cuarto de la citada ley, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico.

Artículo 157. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación.

Se entiende por núcleo de población todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas, cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

También podrá entenderse que existe un núcleo de población aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos admisibles en áreas urbanas, e intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para cada uso.

No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

La formación de nuevo núcleo de población, exige la previa transformación del régimen jurídico del suelo mediante el planeamiento urbanístico.

A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.B) e) del artículo 54 de la LOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, sin previa transformación del régimen jurídico del suelo, cuando se incumplan las determinaciones de estas normas para el suelo no urbanizable.

Al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben

las parcelaciones en suelo no urbanizable en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) salvo que se inscriba en el registro de la propiedad la imposibilidad de destinar los lotes que incumplan este mínimo a usos distintos del agrícola, que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de obras públicas, o que se añadan a predios colindantes.

Artículo 158. Usos admisibles en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable o rústico, se admitirán únicamente los actos y usos citados en los artículos 54, 55 y 56 de la Ley 2 de 1998, que se concretan en los fines destinados al agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

En el suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones o instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

b) Podrán autorizarse por el órgano competente autonómico edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. El procedimiento para autorizar tales obras será el calificar las mismas a tenor de lo definido en la Ley 2 de 1998.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de las obras de modificación o reforma de edificios existentes de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras de carácter menor que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

Artículo 159. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico.

Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido:

1. Mantendrán la topografía y vegetación naturales. Salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas, no se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

2. Se garantizará la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

3. Respetarán al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificarán claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

Artículo 160. Suelo de protección de viales.

Se entiende por entorno de carreteras a los efectos de esta normativa, la superficie total de las fincas no urbanizables afectadas, total o parcialmente, por la línea de edificación de una carretera.

Con el fin de garantizar el uso y defensa de las carreteras, antes de que se concedan licencias de edificación para obras consideradas únicamente como autorizables (vivienda unifamiliar aislada, o instalaciones que deban obtener la previa declaración de interés social), los propietarios de suelo afectados en el entorno de carreteras, deberán formalizar la cesión al municipio de todo el suelo situado en éstas y las líneas de edificación correspondiente.

En la zona de dominio público no se permitirá uso alguno. En la zona de servidumbre se permitirá el estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras, no permitiéndose publicidad.

En la zona de afección hasta la línea de edificación se prohíben obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes. En la zona edificable de la zona de afección se permiten, con independencia del cumplimiento del resto de determinaciones urbanísticas correspondientes, las obras dentro de las características de apoyo de carreteras y que son las siguientes:

-Vivienda. Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas con el máximo de una vivienda por parcela.

-Industria y almacén. Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera.

-Estaciones de servicio, hotelero y deportivo en todas sus categorías.

-Comercial y de oficinas solamente vinculadas a las instalaciones permitidas.

Artículo 161. Suelo de protección de cauces.

Será de obligado cumplimiento la vigente Ley de Aguas. En este suelo queda prohibido todo tipo de construcción.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionarán el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

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

2. Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece el artículo 9 del Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

3. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de hasta quinientos años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la citada Confederación el estudio hidrológico correspondiente.

4. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, sin que se ocupe zona de dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

5. En todo caso se deberán respetar en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma ya citado.

6. Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las

autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.

7. En el supuesto de construirse una Estación Depuradora de Aguas Residuales, se deberá tener en cuenta que el emplazamiento deberá preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

8. Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la citada Confederación.

Artículo 162. Suelo de protección de líneas de tendido eléctrico.

Se prohíbe el arbolado y todo tipo de construcción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en la distancia que regula el Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68 de la siguiente forma:

-Edificaciones y construcciones: La distancia mínima será superior a (3,30+0,01) V metros. Dicha distancia deberá ser igual o mayor a cinco (5) metros desde la proyección sobre el terreno del punto más desfavorable de la línea. V es el voltaje de la línea medido en MVoltios.

-Arbolado: La distancia mínima será superior a (1,50+0,01) V metros igual o mayor a dos (2) metros. V es el voltaje de la línea eléctrica medido en MVoltios.

Artículo 163. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluíbles en alguno de los conceptos siguientes:

a) Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

b) Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deber demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este apartado para cada uso. Cuando se superen estos límites, podrá solicitarse la calificación urbanística de los terrenos de acuerdo con lo establecido en la Ley 2 de 1998, debiendo respetarse en este caso las prescripciones de carácter general para todo tipo de edificación.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, o ganadería extensiva, no ocuparán más del dos por mil (0,2%) de la superficie vinculada cuando se trate de cultivos forestales esta ocupación se reduce al dos por diez mil (0,02%).

En fincas de regadío, se permite una ocupación cinco veces superior a la considerada para secano con el mismo tipo de cultivo, admitiéndose en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m², con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

Las edificaciones destinadas a estabulación de ganado no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

Artículo 164. Actividades industriales o terciarias.

Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los

conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2 de 1998.

La ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

Artículo 165. Viviendas vinculadas a usos no residenciales.

Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.

En secano, se exigirá que las viviendas se integren en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie construida no supere el treinta por ciento (30%) de la del conjunto. En regadío o cuando se trate de instalaciones de ganadería intensiva este límite se fija en el diez por ciento (10%).

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en la Ley 2/1998 ya citada.

Artículo 166. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2 de 1998, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del río Guadarrama y de los diversos arroyos existentes, detallándose estas zonas en el plano correspondiente.

En estas zonas queda prohibido cualquier uso residencial. Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos.

De igual forma se han clasificado como especialmente protegido las vías pecuarias existentes en el municipio y que se describen en la memoria y planos del documento.

Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la citada Ley 2 de 1998. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

En este tipo de suelo queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios. De igual forma queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deber tener presente el Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1998, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales.

El Viso de San Juan 8 de abril de 2003.-El Alcalde, Emilio Martín Navarro.