

PLAN DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL

LORANCA DE TAJUÑA
(GUADALAJARA)

- . MEMORIA INFORMATIVA Y ANÁLISIS
- . NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
- . ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- . CATÁLOGO DE EDIFICIOS:
BIENES DE INTERÉS CULTURAL

ÍNDICE

1. <u>MEMORIA INFORMATIVA Y ANÁLISIS</u>	2
1.1. <u>LA ORDENACIÓN ANTERIOR. LAS NORMAS SUSBSIDIARIAS Y SUCESIVAS MODIFICACIONES. ANÁLISIS</u>	2
1.2. <u>ANÁLISIS</u>	3
1.2.1. Situación geográfica.....	3
1.2.2. Situación del medio físico.....	3
1.2.3. Estudio del paisaje.....	4
1.2.4. Estudio demográfico.....	4
1.2.5. Estudio de las actividades económicas.....	4
1.2.6. Estudio del medio urbano.....	4
1.3. <u>OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.)</u>	4
2. <u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	5
2.1. <u>EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIE</u>	5
2.2. <u>SOPORTE FÍSICO</u>	5
2.2.1. Introducción.....	5
2.2.2. Topografía.....	6
2.2.3. Climatología.....	6
2.2.4. Geología, Geomorfología y Vegetación.....	7
2.3. <u>ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA</u>	8
2.3.1. Población.....	8
2.3.2. Economía.....	8
2.4. <u>LA EDIFICACIÓN</u>	9
2.4.1. Vivienda y familia.....	9
2.4.2. Estado actual.....	10
2.4.3. Tipología, materiales y alturas.....	10
2.4.4. Valores estéticos.....	10
2.5. <u>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>	10
2.6. <u>SERVICIOS URBANOS</u>	10
2.6.1. Pavimentación.....	10
2.6.2. Abastecimiento y distribución de agua.....	10
2.6.3. Red de alcantarillado.....	11
2.6.4. Red de energía eléctrica y alumbrado público.....	11
2.7. <u>ESTRUCTURA URBANA</u>	12

1. MEMORIA INFORMATIVA Y ANÁLISIS

1.1 LA ORDENACIÓN ANTERIOR. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUCESIVAS MODIFICACIONES. ANÁLISIS.

El Municipio de Loranca de Tajuña posee un Planeamiento de Normas Subsidiarias con aprobación definitiva el 22 de Septiembre de 1.982, habiendo realizado posteriormente tres modificaciones: una primera modificación el 13 de Marzo de 1.995, una segunda el 21 de Julio de 1.997, y una tercera el 28 de Julio de 1.998.

Nos encontramos ante un municipio con un desarrollo urbanístico con dos zonas diferenciadas, una junto a la vega del Tajuña, donde se encuentra situado el pueblo, y otra situada sobre unas llanuras ("Alcarrias") de urbanizaciones de segunda residencia fundamentalmente.

Actualmente, se encuentra consolidada la Urbanización del antiguo Sector 6, denominada "El Olmillo", encontrándose en ejecución el Sector 7-I (Urbanización "Fuentetajuña") y el Sector 7-II (Urbanización "Montejaral").

Mención aparte merece el Sector 7-I, que comenzó como una parcelación ilegal en rústico, y que, debido al esfuerzo de las distintas Corporaciones Municipales, actualmente se encuentra legalizado, estando en fase de realización las obras de urbanización, y quedando por legalizar la mayoría de las viviendas existentes.

Como análisis de la ejecución de las Normas Subsidiarias de aprobación definitiva de 22 de Septiembre de 1.982, procede exponer los siguientes puntos:

- El planteamiento general del Municipio se realiza de acuerdo con unas condiciones generadas desde una perspectiva de crecimiento contenida, manteniendo criterios derivados del estudio realizado en su momento.
- Se desarrolla el suelo urbanizable contemplado en el Planeamiento, con un crecimiento moderado apoyado por la iniciativa privada que incide en el desarrollo del Municipio.
- El suelo urbano, en lo referente a las unidades de ejecución, ya sea por las unidades urbanísticas o unidades de actuación, el desarrollo a sido mínimo, manteniéndose el suelo en la situación primitiva.

- El suelo urbano, consolidado se mantiene prácticamente en la misma situación con actuaciones aisladas que sustituyen o modifican la escena de este tipo de suelo.

Las Normas Subsidiarias de 1981 contemplaban principalmente los siguientes objetivos:

- La consolidación y ordenación del crecimiento de los asentamientos iniciados o en expansión.
- El establecimiento de los ejes prioritarios de crecimientos para los nuevos asentamientos bajo criterios de prioridad y compatibilidad.
- La definición de un marco válido para el desarrollo integral de las necesidades que la previsible expansión del actual núcleo suscite, teniendo en cuenta el alcance de definición y previsión intrínseco a las Normas Subsidiarias.

1.2 ANÁLISIS.

Los aspectos a tener en cuenta para el desarrollo del Municipio y del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) son:

- 1.2.1 Situación geográfica. El Municipio se encuentra situado en la Provincia de Guadalajara, que es la más septentrional de las provincias de la Comunidad de Castilla-La Mancha. Se encuentra a 35 Km. de la capital y limita con los municipios de Guadalajara: Pioz, Hontoba , Escariche, Aranzueque y con el municipio de la Comunidad de Madrid: Pezuela de las Torres.

Tiene una extensión de 36,7 Km², estando su punto más alto en "El Olmillo" con 891 m. de altitud y el más bajo junto al Río Tajuña a 687 m. de altitud.

- 1.2.2 Situación del medio físico. La climatología es extrema de intenso frío en invierno y cálido en verano. Predomina las condiciones climáticas secas que condicionan en un municipio principalmente agrícola el tipo de cultivo que general.

La topografía se puede diferenciar fundamentalmente en dos zonas, una junto al Río Tajuña en su valle, y otra, accediendo por fuertes pendientes donde se encuentran unas superficies planas denominadas "Alcarrias" ó "Páramos".

- 1.2.3 Estudio del paisaje: Como ya se ha indicado anteriormente, nos encontramos en un municipio con dos zonas bien diferenciadas, una de "Alcarrias" y otra junto al Río Tajuña de "Campiñas".
- 1.2.4 Estudio demográfico: Actualmente, y debido a la despoblación sufrida en los años 60 por la emigración a las ciudades, el Municipio perdió parte de su población, pero, a principios de la Década de los 90 se observa un aumento progresivo de la población, teniendo actualmente y según el último censo 350 habitantes. A pesar de esto, su densidad de población es baja, situándose en 9,4 habitantes/Km.², valor que está por debajo de la media provincial (13,28 habitantes/Km.²) y de la media de la Comunidad Autónoma (21,73 habitantes/Km.²).
- 1.2.5 Estudio de las actividades económicas: El fundamental hasta la fecha ha sido el sector agrario destacando el cultivo de cereales, aunque últimamente, y debido a las urbanizaciones en construcción, ha aumentado considerablemente la ocupación en este sector.
- 1.2.6 Estudio del medio urbano: El Pueblo se encuentra junto a la vega del Río Tajuña, ascendiendo por fuertes pendientes a lo largo del valle, donde se ha configurado el antiguo Caserío. En los años 60, y sin ningún tipo de control, se permitió la construcción de viviendas unifamiliares en un suelo que, según el Planeamiento vigente, está calificado como "suelo urbano degradado". Debido a las ayudas de distintas Administraciones, fundamentalmente de la Diputación Provincial y de la Junta de Comunidades, así como de las aportaciones de los vecinos, este tipo de suelo se encuentra actualmente con todos los servicios excepto el de asfaltado de vías.
- El casco urbano se ha ido renovando de una manera acorde con el crecimiento vegetativo, existiendo un cambio lento pero paulatino del Caserío por nuevas construcciones.

1.3 OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.)

Los objetivos del Municipio expresados por medio del Plan de Ordenación en materia urbanística serían:

De una parte, la creación de una nueva zona dotacional de propiedad municipal, dedicada a equipamiento deportivo, donde se piensa construir un pequeño pabellón cubierto; y la creación de una zona de transición que una la zona dotacional con el actual suelo urbano, donde puedan edificarse tanto viviendas como pequeñas naves de carácter industrial o de almacenes. A su vez, se resolvería el problema de suelo urbano degradado que, al tener ya todos los servicios, pasaría a ser suelo urbano de carácter residencial, y se completarían pequeñas deficiencias en cuanto a la calificación de suelo, observadas a lo largo de los años.

De otra parte, la creación de cuatro nuevos suelos urbanizables.

El Sector 9, con las condiciones que ya se han expresado a la Consejería de Medio Ambiente y según indicaciones del delegado de esta Consejería en Guadalajara y que queda reflejado tanto en su ficha urbanística como en la documentación gráfica, por lo cual se considera que queda protegida la masa boscosa y se defiende a su vez los intereses del Ayuntamiento, al quedar calificada esta zona como SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE y ZONA VERDE DE CESIÓN.

Se elimina el Sector 10, por indicación del informe de la Evaluación de Impacto Ambiental y se califica un nuevo **sector denominado 10-A** por indicación de la misma evaluación de impacto ambiental, que considera mejor articulada la trama urbana.

El Sector 11, con carácter residencial y como continuación de la trama urbana en las zonas contiguas al desarrollo urbano donde se encuentra ubicado el pueblo.

El Sector SUI, con carácter industrial para la creación de un pequeño polígono donde se podrán albergar toda clase de industrias como de almacenes.

Estos cinco sectores que vienen a responder tanto a la demanda de segunda vivienda residencial debido a la proximidad con la Comunidad de Madrid, como a la creación de una zona industrial que dotará al municipio de puestos de trabajo y de alguna manera impedir la emigración.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIE.

En la Provincia de Guadalajara y situada al Suroeste de la capital, se encuentra la Villa de Loranca de Tajuña, a 35 Km. de la capital. El Pueblo se apoya en la carretera comarcal CM-206, que es la que sigue el curso del Río Tajuña, y se encuentra conectado, a su vez, mediante la carretera CM-200, que es la que une y sirve de soporte a las diferentes urbanizaciones.

Limita con los siguientes municipios: Guadalajara, Escariche, Pioz y Hontoba pertenecientes a la Provincia de Guadalajara; y Pezuela de las Torres, perteneciente a la Comunidad de Madrid.

Su superficie es de 36,7 Km.².

2.2 SOPORTE FÍSICO.

2.2.1 Introducción: De acuerdo con la metodología adoptada para el desarrollo de los trabajos, el estudio del soporte físico tiene como finalidad última establecer un diagnóstico de la capacidad de acogida del medio físico en el Término Municipal, en base a los aspectos más relevantes del mismo.

Para ello, son objeto de estudio los aspectos que a continuación se enumeran:

- Topografía, con referencia a las características generales del Término y sus accesos, hipsometría, clinometría y barreras topográficas naturales.
- Climatología, con una exposición resumida de los datos obtenidos a partir de las observaciones realizadas durante un decenio en la estación meteorológica ubicada en Guadalajara capital.
- Geología y vegetación, sobre la base de las características más relevantes del medio físico en cuanto a vegetación, paisaje y ecosistemas en general.

2.2.2 Topografía:

Características generales:

La topografía del terreno es muy variada, poseyendo tres unidades fisiográficas de distinta topografía: las "Alcarrias" o "Páramos", las "Campiñas" o zonas bajas y las "Cuestas" que unen las "Alcarrias" con las "Campiñas".

El punto más alto se encuentra a 891 m. y el más bajo a 687 m.

Comunicaciones:

El Municipio se encuentra comunicado mediante las carreteras comarcales CM-200 y CM-236.

2.2.3 Climatología:

Temperaturas

Para tener acceso a las clasificaciones climáticas se ha escogido la Estación de Guadalajara-Instituto, obteniéndose los siguientes valores:

- Temperatura media de máximas (°C): 18,92
- Temperatura media (°C): 13,34
- Temperatura media de mínimas (°C): 7,72

Siendo las temperaturas máximas en el mes de Agosto y las mínimas en el mes de Febrero.

Régimen de heladas:

Los regímenes de períodos de heladas probables son Diciembre, Enero y Febrero; los de heladas poco probables son Marzo, Abril y Noviembre y los de libre de heladas son del mes de Mayo al mes de Octubre.

Pluviometría:

Precipitación media en cada estación (datos en ml.):

- Primavera: 39,80
- Verano: 19,60
- Otoño: 40,03
- Invierno: 36,10

Se pueden distinguir dos períodos de lluvia, uno en Otoño y otro en Abril y Mayo, existiendo una fuerte sequía en Verano, siendo esta la estación donde se producen más tormentas.

2.2.4 Geología, Geomorfología y Vegetación:

Geología

Geológicamente se encuentra representada por diferentes clases que vienen expresadas en la hoja 561 del mapa geológico de España, las diferentes unidades geológicas que se encuentran en la zona de estudio son las siguientes:

Terciario dividido a su vez en 6 unidades y Cuaternario dividido a su vez en 9 unidades. En las primeras seis unidades hay un claro predominio de los yesos sobre las arcillas y las siguientes ocurre todo lo contrario .

Geomorfología

En este apartado se describe el relieve desde un punto de vista estático existiendo las siguientes formas:

- . Formas fluviales
- . Formas de ladera
- . Formas Kársticas
- . Formas poligénicas

Vegetación

La zona de Loranca de Tajuña se encuentra dentro de la serie de vegetación de tipo mesomediterráneas de los encinares y concretamente a la serie castellano-aragonesa seca basófila de la encina.

Respecto a la vegetación que circunda el Río Tajuña, la vegetación de ribera correspondería según el tramo más cercano del río de Loranca de Tajuña a un mosaico dendriforme de cultivos agrícolas y galería arbórea mixta compuesta por una alameda higrófila de sauces blancos y chopos.

Actualmente el estado de las formaciones vegetales en líneas generales es deficiente puesto han estado sometidas a extracciones y agresiones de gran envergadura, se ha reducido la vegetación natural y lo más común es encontrar paisajes vegetales compuestos por formaciones herbáceas y arbustivas con algún pie arbóreo aislado.

2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA.

Se recogen a continuación los aspectos urbanísticos con mayor incidencia en el proceso de planeamiento que se acomete, y que pueden resumirse en:

- Población
- Economía

2.3.1 Población:

Loranca de Tajuña se incluye dentro de las pequeñas áreas de densidades bajas de la provincia de Guadalajara e inmersa geográficamente y de forma general en la zona denominada "Alcarria". La población de este municipio sufrió una fuerte disminución en la década de los años 60 debido a la emigración, actualmente se va recuperando progresivamente y a partir de la década de los 90 ha sido de 278 habitantes en 1993 a 350 habitantes en el año 2001. Actualmente la densidad de la población es baja y tiene 9,4 Hab./Km², que está por debajo de la media provincial y de la comunidad autónoma.

Hay que destacar que aunque la población de este municipio es baja, esta se ve incrementada notablemente en los periodos vacacionales y fines de semana, ya que debido a la proximidad de Madrid existe una fuerte presión urbanística para urbanizaciones de 2ª residencia. Referente al nivel de instrucción, éste es bajo, sobre todo la población con más edad.

2.3.2 Economía:

- En cuanto a la dedicación de la población, al estar inmersos en la Vega del Tajuña, mantiene actividades propias del sector primario (rama ganadera, forestal y agrícola), aunque es predecible un cambio de expectativas a favor de los sectores industriales y terciarios.
- El índice de paro en Loranca de Tajuña está en torno al 1,6% de la población que es inferior al de la capital e inferior al de la Comunidad Autónoma.
- Los niveles de renta disponibles por habitantes en euros se encuentran entre 7.813 y 9.015 €, que es igual a la capital de la provincia y superior al de la Comunidad Autónoma.

Industrias y servicios

Desglosando los sectores agrupados por empresas según el I.A.E. son los siguientes:

Nº DE EMPRESAS 1999	
Ind. Manufactureras	1
Inst. Financieras, seguros servicios	1
Actividades comerciales mayoristas	1
Otros comercios al por mayor industrial	5
Actividades comerciales minoristas	8
Actividades comerciales resto	1

Destacan dentro de estas empresas, una de ellas, dedicada a la producción y distribución de aceites y varias pequeñas empresas dedicadas a materiales y maquinaria de construcción.

Agricultura y ganadería

En esta zona la agricultura y la ganadería son de especial importancia debido a la bondad de sus tierras, la mayor parte de estas tierras están dedicadas a la agricultura sobre todo a regadío, por la proximidad del Río Tajuña.

Respecto a la ganadería predomina el ganado ovino, caprino, porcino y también existe una granja de avestruces .

2.4 LA EDIFICACIÓN

2.4.1 Vivienda y familia:

Actualmente existen dos núcleos diferenciados de población, uno dedicado a vivienda permanente y a cierta ocupación estacional, situada dentro del núcleo urbano antiguo (pueblo) y otra de carácter estacional y de 2ª residencia en las urbanizaciones existentes, incluidas dentro del término municipal.

2.4.2 Estado actual:

Las viviendas presentan, en general, buen estado de conservación, siendo numerosas las que se han acondicionado con pequeñas obras de reforma en los últimos años.

2.4.3 Tipologías, materiales y alturas:

Predomina la manzana cerrada con patios de parcela y doble crujía y, en edificios recientes, la edificación aislada, en dos alturas.

Los materiales constructivos predominantes en la edificación tradicional corresponden a mampostería y fábrica de ladrillo. Las construcciones modernas son de fábrica de ladrillo, con cubierta ondulada o teja árabe.

Todas las viviendas en edificación tradicional tienen cubierta de teja árabe, predominando así mismo la carpintería de madera.

2.4.4 Valores estéticos:

Como edificios representativos cabe destacar la Iglesia de San Pedro Apóstol, la Ermita de San Roque, y la Torre del Reloj.

2.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- . Formativo: Escuelas
- . Cultural: Casa de Cultura (en construcción), Centro Social
- . Comercial: Panadería, Carnicería, Comercio Diario, Bar
- . Asistencial y sanitario: Farmacia, Consultorio Médico
- . Religioso: Iglesia Parroquial, Ermita
- . Deportivo: Frontón
- . Administrativo: Ayuntamiento y Juzgado, Correos, Teléfono, Autobús, Recogida de Basuras y Cementerio.

2.6 SERVICIOS URBANOS.

2.6.1 Pavimentación:

El estado actual de la pavimentación en el casco urbano es total, excepto en la zona de residencial urbano extensivo que debe ser asfaltada en su mayoría. Las urbanizaciones ya ejecutadas se encuentran completamente pavimentadas, existiendo ahora dos urbanizaciones el Sector 7-I y 7-II en fase de ejecución, encontrándose el sector 7-II muy avanzada.

2.6.2 Abastecimiento y distribución de agua:

Loranca de Tajuña al igual que el resto de los pueblos del Sur de la provincia reciben suministro de agua potable a través de la Mancomunidad de aguas Almoguera-Mondejar actualmente Mancomunidad del Tajuña.

Independientemente de esto el pueblo recibe agua de manantiales propios, siendo este municipio uno de los más ricos en agua de la provincia.

La distribución se efectúa desde el depósito por gravedad a todas las viviendas por tuberías de Ø 50,60 y 80 mm. que se encuentran en la misma zanja del alcantarillado pasa en un plano más elevado para evitar la contaminación de las aguas.

Conectadas a la red se encuentran una serie de bocas de riego situadas estratégicamente y fuentes públicas.

La mayoría de las urbanizaciones reciben agua de un depósito creado a tal efecto por la Mancomunidad de Aguas del Tajuña, que bombea a su vez agua a los depósitos propios de cada urbanización.

El trazado de la red de la distribución de agua se recoge en la documentación gráfica que se adjunta.

2.6.3 Red de alcantarillado:

La red de alcantarillado de Loranca de Tajuña da servicio a la casi totalidad de las viviendas correspondientes al casco urbano.

Las aguas residuales y de lluvia son recogidas por tubulares de Ø 30, 40 y 50 cm. Y sumideros, y son evacuadas por un colector general, al Río Tajuña, se prevé la construcción de una depuradora de aguas.

Las urbanizaciones del sector 7-II y del sector 6 disponen de depuradoras propias, el sector 7-I dispone debido a su baja densidad de fosas sépticas individuales.

La red dispone de pozos de registro, sumideros y cámaras de descarga.

El estado actual de conservación de la red de alcantarillado es bueno, su trazado queda reflejado en el plano correspondiente de la documentación gráfica que se acompaña.

2.6.4 Red de energía eléctrica y alumbrado público:

La energía eléctrica a Loranca de Tajuña es suministrada por dos Compañías Eléctricas UNION FENOSA, para el casco urbano e HIDROELÉCTRICA EL CARMEN para las urbanizaciones, mediante varias líneas que proceden de subestaciones.

La red de baja es aérea, excepto en las urbanizaciones que se encuentra enterrada.

El alumbrado público se realiza mediante luminarias y farolas adosadas a las fachadas de las casas en el casco urbano y farolas exentas en las urbanizaciones.

El centro de transformación se encuentra localizado en la documentación gráfica que se acompaña.

2.7 ESTRUCTURA URBANA.

El núcleo urbano de Loranca de Tajuña se divide en dos grandes zonas, una lo que es actualmente el pueblo junto a la vega del Río Tajuña apoyado en sus laderas y otro núcleo urbano de urbanizaciones que se encuentra ubicado en las alcarrias o páramos.

El núcleo urbano del pueblo se articula entorno a la plaza mayor donde se encuentra situada la Iglesia Parroquial y el Ayuntamiento, bajando en ladera de media pendiente hasta la carretera que es paralela al río Tajuña .

Por otra parte las urbanizaciones se encuentran articuladas a través de la carretera GU-206, estando comunicadas entre sí mediante vías de unión para dar continuidad a la trama urbana.

Guadalajara / Enero / 2004

EL ARQUITECTO

POR EL AYUNTAMIENTO DE
LORANCA DE TAJUÑA

MEMORIA INFORMATIVA
Y ANÁLISIS

ÍNDICE

TÍTULO I. CAPÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 1

Sección Primera: Objeto y naturaleza del P.O.M. Ámbito. Efectos. Fuera de Ordenación 1

- Art. 1: OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL P.O.M.1
- Art. 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN1
- Art. 3: EFECTOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN1
- Art. 4: EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES. FUERA DE ORDENACIÓN1

Sección Segunda: Documentos del Plan de Ordenación. Interpretac. del Plan. Cédulas, Informaciones y Consultas urbanísticas 2

- Art. 5: DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENAC....2
- Art. 6: INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN, CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN2
- Art. 7: CÉDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS..3

Sección Tercera: Vigencia y Modificaciones del P.O.M..... 3

- Art. 8: VIGENCIA TEMPORAL3
- Art. 9: MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISIÓN DEL P.O.M.3

TÍTULO I. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 4

- Art. 10: CONCEPTO DE RÉGIMEN URBANÍSTICO4
- Art. 11: CLASIFICACIÓN DEL SUELO4
- Art. 12: SUELO URBANO4
- Art. 13: SUELO URBANIZABLE4
- Art. 14: SUELO RÚSTICO4
- Art. 15: LOS SISTEMAS GENERALES5
- Art. 16: DEFINIC. DE TÉRMINOS INCLUIDOS EN LA NORMATIVA .5

TÍTULO I. CAPÍTULO III. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO 11

Sección Primera: Instrumentos del Planeamiento y Ejecución del P.O.M. 11

- Art. 17: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA11
- Art. 18: PLANES PARCIALES12

- Art. 19: LOS ESTUDIOS DE DETALLE	12
- Art. 20: LOS PLANES ESPECIALES	13
- Art. 21: LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	13
- Art. 22: PROYECTOS DE PARCELACIÓN	16
- Art. 23: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	17
<u>Sección Segunda: Instrumentos de Gestión</u>	<u>18</u>
- Art. 24: DETERMINACIÓN DE LA GESTIÓN DE ACTUACIÓN	18
- Art. 25: ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.O.M.	18
- Art. 26: PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUC.	18
- Art. 27: SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	18
- Art. 28: REPARCELACIONES	18
- Art. 29: UNIDADES DE EJECUCIÓN	19
- Art. 30: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	19
- Art. 31: TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO	20
<u>Sección Tercera: Control de las Actuaciones</u>	<u>21</u>
- Art. 32: LICENCIAS URBANÍSTICAS	21
- Art. 33: LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA	21
- Art. 34: PLAZOS PARA LA PETICIÓN DE LICENCIAS	22
- Art. 35: CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN. CASOS DE LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	23
- Art. 36: DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS..	24
- Art. 37: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS	24
- Art. 38: CADUCIDAD DE LICENCIAS	24
- Art. 39: TERMINACIÓN DE OBRAS	25
- Art. 40: LICENCIAS DE CAMBIO DE USO	26
<u>Sección Cuarta: Normas de Conservación del Patrimonio Edificado. Runias</u>	<u>26</u>
- Art. 41: ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	26
- Art. 42: CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO	26
- Art. 43: CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES	27
- Art. 44: ESTADO DE RUINA	27
- Art. 45: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA	27
- Art. 46: ACCIÓN SUSTITUTIVA	28
- Art. 47: RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS	28
TÍTULO I. CAPÍTULO IV. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO	29
- Art. 48: ÁMBITO	29
- Art. 49: DIAGNÓSTICO DEL CASCO ANTIGUO	29
- Art. 50: OBJETIVOS DE LAS NROMAS DE CONSERVACIÓN	29

- Art. 51: CONDICIONANTES ESTÉTICOS	29
- Art. 52: ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN EL CASCO ANTIGUO	30
- Art. 53: VALORES URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	30
- Art. 54: ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN	30
- Art. 55: TIPOS DE OBRAS	31
- Art. 56: OBRAS EN LOS ENTORNOS DE EDIFICI. CATALOGADOS	31
- Art. 57: OBRAS EN LUGARES DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS	31
TÍTULO I. CAPÍTULO V. NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES	32
- Art. 58: CLASE DE USOS Y ACTIVIDADES	32
- Art. 59: USO RESIDENCIAL	32
- Art. 60: USOS PRODUCTIVOS	34
- Art. 61: USO INDUSTRIAL	34
- Art. 62: USO TERCIARIO	35
- Art. 63: USO COMERCIAL Y DE ALMACÉN	35
- Art. 64: USO DOTACIONAL	36
- Art. 65: USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE	37
TÍTULO I. CAPÍTULO VI. NORMAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	38
- Art. 66: DOTACIONES DE SERVICIOS A LA EDIFICACIÓN	38
- Art. 67: DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS	38
- Art. 68: MEDICIÓN DE ALTURAS	40
- Art. 69: ORDENANZA DE CÁMARAS BAJO CUBIERTA	41
- Art. 70: ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS	41
- Art. 71: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD DE LAS VIVIENDAS	42
- Art. 72: CONDICIONES ESTÉTICAS. DETALLES	42
TÍTULO II. CAPÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SUELO URBANO	44
- Art. 73: CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	44
- Art. 74: DERECHOS Y DEBERES ESPECÍFICOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO	44
- Art. 75: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	44
- Art. 76: DIVISIÓN EN ZONAS PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	45
- Art. 77: LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	46
- Ordenanza nº 01: Suelo Urbano. Casco Antiguo	47
- Ordenanza nº 02: Suelo Urbano. Residencial (Ensanche)	49
- Ordenanza nº 03: Suelo Urbano. Residencial (Urbanizaciones)..	52
- Ordenanza nº 04: Suelo Urbano. Terciario y Serv.	55

- Ordenanza nº 05: Edificación para usos Dotac.....	57
- Ordenanza nº 06: Edificación para usos industriales y almacenamiento	59
- Ordenanza nº 07: Áreas verdes y espacios libres públicos y privados	61
- Ordenanza nº 08: Ordenanza Específica servicios de carretera.....	62

TÍTULO II. CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE64

- Art. 78: DEFINICIÓN DE SUELO URBANIZABLE	64
- Art. 79: CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y RÉGIMEN DE TOLERANCIAS	64
- Art. 80: CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES	64
- Art. 81: RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	65
- Art. 82: CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL	65
- Art. 83: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS POLÍGONOS Y SUS DATOS	65

TÍTULO II. CAPÍTULO III. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO71

- Art. 84: DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	71
- Art. 85: PARCELACIONES URBANÍSTICAS	71
- Art. 86: DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y NORMAS EVITAR SU FORMACIÓN, EN SUELO RÚSTICO	71
- Art. 87: PARCELACIONES RÚSTICAS	71
- Art. 88: USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO	72
- Art. 89: RÉGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO	73
- Art. 90: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	73
- Art. 91: ACTOS SUJETOS A LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO	74
- Art. 92: PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO	75
- Art. 93: CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN .	75

TÍTULO III. APROVECHAMIENTO TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS76

1. INTRODUCCIÓN	76
2. DIVISIÓN Y NOMENCLATURA DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....	76
3. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LOS COEF. DE PONDERACIÓN..	76
4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.....	77
5. SUELO URBANO CON CONSTRUCCIÓN CONSOLIDADA	77
6. ÁREAS DE REPARTO	77

TÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO77

I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	78
II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO (YACIMIENTOS)	80

TITULO I. CAPITULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Sección Primera:

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

ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL POM

El objeto de este Plan de Ordenación Municipal es la organización urbanística del Municipio de Loranca de Tajuña, como documento complementario a la legislación estatal y autonómica de carácter urbanístico de acuerdo a lo determinado en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ya que se cumple el artículo 24.5 de la mencionada Ley.

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

El desarrollo del Plan y las previsiones que contiene, puede contemplar la redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de urbanización, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Compensación, Planes Especiales, Programas de Actuación y Proyectos de Expropiación en los distintos tipos de suelo, sectores y unidades que se establecen en el propio Plan.

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Desde la publicación de la aprobación definitiva, este Plan de Ordenación regirá en todo el Término Municipal de Loranca de Tajuña.

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

ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN DE ORDENACION.

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

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

1. La disconformidad con las determinaciones del presente POM producirá la calificación de **"Fuera de Ordenación"** única y exclusivamente en el caso de edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Ocupen totalmente o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el POM o el planeamiento que lo desarrolla expresen su compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

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

Sección Segunda:

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

ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACION

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

- a) Información urbanística y planos de información.
- b) Memoria del Diagnóstico, Criterios y objetivos iniciales. Memoria justificativa de la ordenación.
- c) Planos Generales de Ordenación Urbanística.
- d) Planos de detalle de la Ordenación Urbanística.
- e) Normas Urbanísticas:
- f) Estudio Económico - financiero.
- g) Catálogo de la Edificación de Interés a Proteger.

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

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

- a) La intencionalidad de las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo al contenido, finalidades y objetivos definidos en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera lo contrario.

- c) Cada uno de los documentos del Plan predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos definidos en el artículo 5 de estas Normas.
- d) En las interpretaciones del Plan prevalecerán como criterios más validos y deseables los siguientes: el equilibrio entre aprovechamientos urbanísticos y equipamientos urbanos, el menor deterioro del ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana, el interés más general de la comunidad.
- e) El pleno del Ayuntamiento será el órgano municipal competente para resolver sobre las dudas e interpretaciones posibles que se planteen en la aplicación del Plan.

ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANISTICAS

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

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

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

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

Sección Tercera:

Vigencia y Modificaciones del POM:

ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL.

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

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

ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL POM

Las modificaciones que puedan existir sobre las determinaciones del Plan de Ordenación, no podrán afectar a la Estructura General del Territorio, del núcleo urbano, sus Sistemas Generales o los parámetros que regulan la densidad de aprovechamiento de los terrenos incluidos en un Polígono o Unidad de Ejecución.

TITULO I. CAPITULO II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANISTICO.

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

2. Derechos y deberes de los propietarios:

Se contemplan en los artículos 50 y 51 de la LOTAU

ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO

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

- Suelo urbano. S.U.
- Suelo Urbanizable programado S.P.
- Suelo Rústico. S.R.

ARTICULO 12. SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano los terrenos que al amparo del artículo 45 de la LOTAU se delimitan en los planos de ordenación. Para su edificación deberán contar con la condición de solar, es decir, contar con los servicios urbanísticos, excepto en los casos que la urbanización y la edificación sean simultáneas.

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

ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE

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

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

ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO

Son los definidos en la documentación gráfica que complementa este documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la LOTAU.

Distinguimos dos tipos de suelo: Suelo Rústico de Reserva (S.R.R)y Suelo no urbanizable de especial protección con todas sus categorías (S.R.P.).

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

ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES

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

ARTICULO 16. DEFINICIONES DE TERMINOS INCLUIDOS EN LA NORMATIVA

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

1- Ámbitos de ordenación especial

Áreas de Suelo que, independientemente de su calificación, presentan características o problemáticas que exigen para su tratamiento una de las modalidades de Planes Especiales descritos por la LOTAU y en el Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento.

2- Aprovechamiento real

La cantidad de m² de construcción no destinadas a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada, o , en su caso un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3- Aprovechamiento tipo

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

4- Aprovechamiento privativo

La cantidad de m² edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que corresponda. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que para cada caso determina esta Ley.

5- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

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

6- Aprovechamiento urbanístico lucrativo

Es aquel que es susceptible de generar beneficio económico a su titular en el mercado inmobiliario.

7- Área de reparto

Son los ámbitos territoriales que incluyen la totalidad del suelo urbano y urbanizable programado para la distribución de cargas y beneficios. Cada área de reparto define un aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica por cada metro cuadrado de suelo de su área de reparto respectiva. Los sectores del Suelo Urbanizable de un mismo cuatrienio, constituyen por sí mismos un Área de Reparto.

8- Coeficiente de homogeneidad entre usos

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

9- Coeficiente de zona entre localizaciones.

Son coeficientes que homogeneizan Valores de Suelo por razón de posición

10- Coeficiente de ocupación.

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

11- Dimensiones máximas y mínimas de fachada y parcela mínima.

Estas dimensiones se fijan para mantener la escala urbana de las calles consecuencia de las dimensiones de la parcelación y de la edificación original. Ambas dimensiones acotan, por arriba y por abajo, el tamaño de las arquitecturas entre medianerías o divisiones verticales en fachada, de la composición.

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

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

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

12- Edificabilidad.

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

La edificabilidad puede ser limitada:

- a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

- b) Indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Urbanísticas, específicas de cada clase de suelo.

13- Estudio de detalle.

Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basada en otra figura superior de planeamiento y se refiere a detalles de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

14- Dotaciones de carácter público o privado.

La Ley del Suelo, señala como una de las determinaciones de los Planes Generales el señalamiento del carácter público y privado de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas y emplazamientos de templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social. En el sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos el mínimo será de cinco metros cuadrados por habitante.

En cuanto a los sistemas locales que se proyecten en los Planes Parciales, se reflejará el carácter público o privado de las dotaciones, con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos. El ANEXO al Reglamento de Planeamiento (Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales) especifica en determinadas dotaciones estos mínimos de carácter público.

15- Normas urbanísticas.

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

- a) Atienden los aspectos generales o detallados de:
- Régimen urbanístico del Suelo
 - Usos del Suelo
 - Edificación de las zonas ordenadas o susceptibles de ello
 - Régimen de Protecciones
 - Planeamiento de Desarrollo derivados del Plan General
 - Sistemas normativizados de actuación
 - Otras obligaciones derivadas del Plan
- b) Se refieren a localizaciones muy concretas señaladas en el Plan.

16- Ordenanzas:

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

- a) Regulan los aspectos más particulares y detallados de:
- Tramitación de autorizaciones y licencias
 - Desarrollo del Planeamiento

- Limitaciones y Protecciones referentes a los Usos
- Higiene y Seguridad
- Estética
- Detalles constructivos

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

17-Parcela.

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

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

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

18-Parcela mínima

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

19-Plan Parcial

Instrumento de ordenación del "Suelo Urbanizable" cuyo contenido fija no sólo dicha ordenación, sino el sistema de actuación y los plazos para su realización.

20-Plan Especial

Es el instrumento previsto por la Ley para desarrollar Planes Territoriales sin necesidad de aprobar en Plan General o para desarrollar Planes Generales sin necesidad de aprobar un Plan Parcial.

El objetivo de estos Planes Especiales podrá ser: Implantar infraestructuras básicas, proteger conjuntos o núcleos históricos, mejorar el medio urbano, rural o natural, conservar el paisaje y cualesquiera finalidades análogas.

Se definen seis clases de estos Planes especiales, a los que se fijan finalidades, determinaciones y documentos. Porque no deben sustituir a los instrumentos de Ordenación del Territorio, no podrán clasificar suelo.

21-Proyecto de Urbanización.

Conjunto de instrucciones, diseños, detalles constructivos, valoraciones y prescripciones técnicas, necesarios para la realización de las obras de infraestructuras viarias, sanitarias o de suministro, propias del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable Programado.

22-Sistemas de Actuación.

Procedimientos de gestión que regula la L.S. para la ejecución del Planeamiento. Se distinguen los de Directa, Indirecta y Expropiación.

23-Sistemas estructurales, generales y locales.

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

24-Sector

Area de actuación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Sirve de límite a los Planes Parciales.

25-Solar

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

26-Superficie edificable

Es la Superficie máxima total, expresado en m². De edificación que puede realizarse sobre el terreno, por aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

27-Superficie ocupada

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

28-Transferencias de aprovechamiento

Constituye el procedimiento para ajustar las diferencias por exceso o defecto entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares y el aprovechamiento real de la parcela de que se trate. Estas transferencias son de aplicación, con carácter general den las

actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, se realizan en el momento de solicitar las correspondientes licencias de obra, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo para actuaciones sistemáticas.

29-Unidad de ejecución.

1. Son conjuntos de Propiedades o partes de ellas, delimitadas sobre la Ordenación prevista y que conforman de alguna manera, partes de dicha ordenación. Para la ejecución del Plan General en Suelo Urbano se delimitan Unidades de Ejecución con el criterio de facilitar al máximo dicha ejecución, en cuanto a lo dispuesto en la ley para que se consiga la justa distribución de beneficios y cargas del Planeamiento y permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. El ámbito territorial de las Unidades de Ejecución podrá tener carácter continuo o discontinuo.

30-Vivienda unifamiliar

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

31-Vivienda colectiva.

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

32-Zona

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

TITULO I. CAPITULO III

DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Sección Primera:

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

ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la LOTAU los Programas de Actuación Urbanizadora, "determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de ésta". Pueden abarcar una o varias unidades de actuación, con los siguientes objetivos:

- a) Comunicar e integrar adecuadamente la urbanización 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, realizando las obras públicas necesarias según lo expresado anteriormente, con sujeción a unos plazos determinados.
- d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras, los suelos dotacionales públicos y el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos. Este último su destino es el del patrimonio público de suelo.

Por otra parte los P.A.U.:

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

Los documentos que contendrán los P.A.U.s serán los determinados en el apartado 4 del Artículo 110 de la LOTAU.

ARTICULO 18. PLANES PARCIALES

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

Las determinaciones que contendrán serán:

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

ARTICULO 19. LOS ESTUDIOS DE DETALLE

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

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

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

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

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

ARTICULO 20. LOS PLANES ESPECIALES

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

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

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

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

El contenido de los Planes Especiales, deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 30 de la LOTAU, y cuando se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente catálogo, que se tramitará simultáneamente con el plan que se trate.

ARTICULO 21. LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la transformación en solares del suelo urbano obtenido por algún tipo de instrumento de planeamiento.

Se ajustará a lo dispuesto en la LOTAU y vendrán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial.

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

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

En los Pliegos de Condiciones, habrá que fijar los plazos de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la realización de las obras,

fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen necesarios.

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

Condiciones mínimas de las obras de urbanización:

1) Abastecimiento de aguas.

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día. Agua para riego, piscinas y otros usos dependiente de la ordenación. En cualquier caso la dotación mínima por habitante nunca será inferior a 320 litros/día
- La red será mallada en cualquier caso.
- La presión mínima a pie de parcela será de 2 Kg/cm²
- Será preciso demostrar la disponibilidad de caudal suficiente en la documentación del proyecto de urbanización.
- La ubicación de los contadores individuales se realizará en fachada o cuarto accesible por las personas encargadas del Ayuntamiento de este servicio.

2) Evacuación de aguas residuales:

- Se exigirá siempre una red de alcantarillado unitaria o separativa, según las características de la ordenación.
- Las aguas residuales verterán a colector público para su posterior tratamiento en la depuradora. En suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la utilización de fosas sépticas.
- Las condiciones mínimas serán:
 - Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
 - Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5m/sg.
 - Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones.
 - Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m³ en los casos estrictamente necesarios.
 - Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 m. en tramos rectos.
 - El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo.
 - Diámetro mínimo de los colectores de 30 cm.
 - El material será el descrito por el Ayuntamiento.

- Todas las acometidas a parcelas contarán con un registro en la acera para inspección y limpieza.

3) Suministro de Energía Eléctrica

- El cálculo se realizará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
- Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.
- Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con la zona donde se establezca.

4) Alumbrado Público

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

5) Pavimentación de vías

- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas de base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

- En el casco antiguo predominará el tratamiento con materiales naturales como la piedra ya sea en embaldosados o en adoquinados coexistiendo el tráfico rodado con el peatonal.

6) Plantaciones.

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

7) Mobiliario Urbano.

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

8) Telefonía y gas.

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

ARTICULO 22. PROYECTOS DE PARCELACION

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

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

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

Contenido de los proyectos de parcelación:

- 1) Memoria justificativa
- 2) Plano de estado actual a escala mínima de 1:500 donde se representen las fincas originarias registrables con las edificaciones y arbolado existente.
- 3) Plano de la parcelación propuesta a escala mínima 1:500 en la que aparezca las fincas o parcelas resultantes, con las acotaciones necesarias para su reconocimiento formal.
- 4) Propuesta de Cédula Urbanística para aplicar a todas o cada una de las parcelas o fincas resultantes de la parcelación.

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

ARTICULO 23. PROYECTOS DE EDIFICACION

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

Los podemos clasificar según las obras a realizar:

- 1) Obras de restauración. Restitución total o parcial de un edificio, incluso reposición o reproducción de sus condiciones originales. EL uso puede ser modificado.
- 2) Obras de conservación o mantenimiento. Restablecer las condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura o distribución.
- 3) Obras de consolidación o reparación. Afianzan, refuerzan o sustituyen los elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- 4) Obras de acondicionamiento. Mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él.
- 5) Obras de reestructuración. Afectan a los elementos estructurales del edificio.
- 6) Obras de nueva edificación. A su vez se puede dividir
 - a) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción.
 - b) Obras de reconstrucción. Es la reedificación de un edificio o parte de él, reproduciendo sus cualidades morfológicas.
 - c) Obras de ampliación. Incrementan el volumen ya existente.
- 7) Obras de demolición. Hacen desaparecer lo existente total o parcial. Para su tramitación cuando no se trate de una orden de ejecución, su autorización estará supeditada a la tramitación y aprobación simultánea del proyecto básico de la nueva edificación.
- 8) Obras complementarias. Son las obras de explanación, cerramiento, o acondicionamiento del terreno.
- 9) Obras provisionales. Son las de utilización transitoria que deban ser objeto de licencia independiente de la obra principal. Comprenden obras como instalaciones de maquinaria auxiliar, cerramientos de obra, andamiajes, grúas, etc.
- 10) Obras en edificios catalogados. Su actuación se determina en las fichas de características pormenorizadas de cada uno.

Sección Segunda: Instrumentos de Gestión.

ARTICULO 24. DETERMINACION DE LA GESTION DE ACTUACION

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

La determinación de la forma de gestión, cuando no venga fijado por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL POM

La ejecución del POM se efectuará:

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

ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación:

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

ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPROPIACION

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

ARTICULO 28. REPARCELACIONES

- 1) Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con

adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

- 2) La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento y los terrenos destinados a dotaciones.
- 3) Una vez iniciado el expediente de reparcelación, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

ARTICULO 29. UNIDADES DE EJECUCION

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

ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS

- 1) Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en Suelo Urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución. Las actuaciones asistemáticas podrán efectuarse, según

proceda, bien mediante actuaciones edificatorias o bien mediante obras públicas ordinarias.

- 2) Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación que, en su caso, resulten necesarios, podrán realizarse mediante transferencias de aprovechamiento o cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales, o dotaciones locales no incluidas en Unidades de Ejecución. En todo caso, se llevarán a cabo con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.

ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

- 1) Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.
- 2) La transferencia de aprovechamientos urbanísticos entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.
- 3) Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte superior al patrimonializable, podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.
- 4) Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos, los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
 - a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia
 - b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
 - c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
 - d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
 - e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.
- 5) Recibida la solicitud los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de transferencias será de 15 días.
- 6) Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa, los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los

documentos que lo acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

Sección Tercera. Control de las actuaciones

ARTICULO 32 LICENCIAS URBANISTICAS

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

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

ARTICULO 33. LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA

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

- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - o) La instalación de invernaderos.
 - p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública
 - q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - s) La construcción de presas, balsas, obra de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dominio público.
3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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

ARTICULO 34. PLAZOS PARA LA PETICIÓN DE LICENCIAS.

- 1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen o por la legislación urbanística, y las obras deberán iniciarse y terminarse en los plazos que al efecto se determinen en cada licencia.
- 2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos por el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causa imputable al titular de los terrenos, determinará

la reducción del 50% del aprovechamiento con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo un mes antes de la terminación del plazo, y en ellas se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá la solicitud, pudiendo conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que en su caso se acude no podrá exceder del plazo señalado inicialmente.

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

1. Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario que:
 - a) La parcela tenga la calificación de solar.
 - b) Se hayan realizado las cesiones obligatorias.
 - c) Se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondientes.
 - d) Se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

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

- a) Acceso por vía pavimentada según se determina en la LOTAU.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente se permitirá la disposición de fosas sépticas en suelo rústico, en unidades constructivas de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

2. Para autorizar en suelo urbano la iniciación de la edificación sin tener los terrenos la consideración de solar en el caso de actuaciones gestionadas indirectamente será preciso para garantizar la urbanización el compromiso en la solicitud de licencia a: - independientemente de lo determinado en el artículo 117 de la LOTAU-.

- a) Realizar simultáneamente la urbanización y edificación de la parcela fijando un plazo menor para la terminación de las obras de urbanización.
- b) Realizar la urbanización que le corresponda efectuar, teniendo en cuenta que esta urbanización comprenderá las obras necesarias para dotar a la edificación de los servicios de abastecimiento de

agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, comunicaciones y pavimentación de aceras y calzadas hasta enlazar con las redes generales existentes.

ARTICULO 36. DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

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

ARTICULO 37. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

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

ARTICULO 38. CADUCIDAD DE LICENCIAS.

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
2. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del preceptivo expediente con audiencia del interesado. Caducada una licencia, para iniciar o terminar las obras deberá solicitarse y obtenerse nueva licencia.
3. Podrá acordarse la caducidad en los casos siguientes:

Las licencias de obras, en los siguientes supuestos:

- I. Si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de aquellas, si la misma se hubiese notificado al solicitante o, en caso contrario, desde la fecha de pago de los tributos, salvo que la no iniciación obedezca a resolución de tribunal competente, fuerza mayor o cualquier otra circunstancia justificada y no imputable al titular de la licencia.
- II. Cuando iniciadas las obras, éstas se interrumpieran durante un periodo superior a tres meses, salvo las mismas excepciones previstas en el apartado anterior.
- III. Cuando transcurran tres meses desde la notificación de la liquidación de los tributos correspondientes sin retirar la licencia, sin perjuicio de su cobro por la vía ejecutiva.
- IV. Las de demolición de construcciones, a los dos meses, contados a partir de su concesión, salvo las mismas excepciones previstas en el epígrafe I.
- V. Las de obras menor, a los seis meses, contados a partir de su concesión.

- VI. Las de obra mayor, a los dieciocho meses, contados a partir de su concesión.
4. Si la importancia de la obra o la complejidad de su ejecución requieran un plazo superior a los establecidos en los apartados IV, V, VI, del punto 3, deberá el interesado solicitar expresamente, con la petición de licencia el señalamiento de un plazo mayor especial, que podrá concederse a la vista de los informes emitidos al respecto por los servicios técnicos municipales.
 5. En los supuestos previstos en los apartados I, II, IV, V y VI, del punto 3, podrá ampliarse el plazo de caducidad siempre que los interesados soliciten esta ampliación dentro del periodo de vigencia de la licencia y justifiquen la imposibilidad del comienzo, continuación o terminación de las obras en los plazos establecidos.

En los supuestos previstos en los apartados I y II, del punto 3, la prórroga podrá exceder de tres meses. En el resto de los supuestos, no podrá exceder de un plazo igual al concedido inicialmente.

En todos los casos de prórroga, su concesión implicará la liquidación de tributos en un porcentaje del cien por cien de la tasa normal por las obras pendientes de realizar.

ARTICULO 39. TERMINACIÓN DE OBRAS.

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

ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.

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

Sección Cuarta. Normas de Conservación del Patrimonio Edificado.

Ruinas.

ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

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

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

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y coberturas deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o bienes.
En caso de edificios abandonados, estos deberán mantenerse de forma tal que se impida el libre acceso al interior, por tanto, los huecos de estos edificios al exterior deberán permanecer cerrados.
2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios abiertos y solares deberán mantenerse libres de parásitos y roedores, escombros y basura, que pudieran llevar

aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

3. Condiciones de ornato: las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.

ARTICULO 43 CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES

El deber de conservación de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la LOTAU. Siendo la conservación de éstas por cuenta de las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.

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

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

ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

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

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

ejecución forzosa, en los términos dispuestos por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

ARTICULO 46. ACCIÓN SUSTITUTIVA.

1. En el caso de que los propietarios no atiendan los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, incluidas obras de demolición y conservación, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.
2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, se seguirá el procedimiento de apremio.

ARTICULO 47. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

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

TITULO I. CAPITULO IV.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.

ARTÍCULO 48. ÁMBITO.

Será de aplicación en la zona delimitada gráficamente del casco antiguo de Loranca de Tajuña. También se aplicará en aquellos edificios o conjuntos edificatorios catalogados situados fuera de esta zona.

ARTÍCULO 49. DIAGNÓSTICO DEL CASCO ANTIGUO.

Analizando el casco antiguo del Municipio podemos apreciar los siguientes aspectos:

- a) El abandono de los usos primitivos y tradicionales. Terciarización y abandono de las edificaciones que han conformado el casco.
- b) Estructura urbana formada por grandes manzanas con aprovechamientos limitados en el interior de las mismas. Esta situación genera solares en semiruinadas o abandonados deteriorando su imagen compacta
- c) La mala utilización de materiales actuales degenera la imagen del núcleo desvirtuando estéticamente los valores propios que nos ofrece la tradición histórica de la villa. La sucesión de actuaciones adaptadas a las necesidades particulares de cada usuario repercute en la imagen global empobreciéndola.
- d) La falta de homogeneización en la pavimentación -adaptada a usos ajenos a los tradicionales de Loranca de Tajuña, donde predominaba el tráfico peatonal sobre el rodado- deteriora su imagen urbana.

ARTÍCULO 50. OBJETIVOS DE LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN.

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

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

ARTÍCULO 51. CONDICIONANTES ESTÉTICOS.

Se distinguen dos criterios:

- a) Formalmente la composición arquitectónica será sobre fachadas donde predomine el muro sobre el hueco. Éste deberá mantener una proporción vertical no superando la proporción 1/1 respecto a su dimensión horizontal. No obstante no se obviará el tratamiento de lenguajes arquitectónicos claros que, previo estudio de integración

en la zona de implantación, demuestre un diálogo claro con la situación preexistente.

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

ARTÍCULO 52. ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN EL CASCO ANTIGUO.

Para la tramitación de cualquier licencia de edificación en el Casco Antiguo será preceptivo la presentación de un proyecto redactado por Técnico competente, cumpliendo las ordenanzas preceptivas para este tipo de suelo.

ARTÍCULO 53. VALORES URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN.

Se distinguen dos tipos de edificaciones catalogadas:

- a) Los pertenecientes al Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, declarado como bien de Interés Cultural.
- b) Los propuestos por el presente POM según los siguientes criterios:
- Interés histórico artístico: aquellos edificios que por su tipología edificatoria, fachadas o elementos singulares tengan un valor intrínseco en la villa.
 - Interés arquitectónico y/o ambiental: aquellos edificios que por su definición arquitectónica respondan a soluciones coherentes con la finalidad con que fueron concebidos o definan el carácter de un ambiente urbano concreto.

El resto de las edificaciones se consideran edificios que puedan ser sustituidos por no constituir un valor ni arquitectónico ni ambiental que aporte positivamente a la trama urbana del Casco Antiguo.

Dentro de este grupo contemplamos los edificios que no solo conforman la trama neutra del Casco sino también los que suponen una agresión al ambiente donde se ubican. Generalmente se produce por los materiales utilizados así como por su erróneo lenguaje arquitectónico.

ARTICULO 54. ACCIONES SOBRE LA EDIFICACION.

Las acciones que contemplamos sobre los edificios antes enumerados las podemos diferenciar en Protección, Rehabilitación y Renovación.

- La Protección contemplada en los edificios de Interés Histórico Artístico corresponde a acciones encaminadas a la protección integral del Elemento, obviando su aprovechamiento económico como criterio principal. La acción constructiva fundamental, como objetivo sobre estos edificios, es la restauración con una base cultural y científica que ayude a la reconstrucción de los elementos arquitectónicos e históricos que le caracterizan.

- La Rehabilitación serán las acciones constructivas correspondientes a recuperar el edificio o parte de él como elemento fundamental de la escena urbana, en función de la catalogación realizada en el presente Plan.
- La Renovación como acción sustitutoria de la situación existente, ya sea sobre un solar vacío o como consecuencia de la renovación de la edificación existente previa demolición.

ARTICULO 55. TIPOS DE OBRAS.

En función de las acciones definidas en el artículo anterior, las obras a realizar las podemos definir como:

- a) Restauración: obra a realizar en función de la acción de la protección efectuada sobre un elemento arquitectónico protegido, bien por el catálogo incorporado a este plan o por su clasificación como Bien de Interés Cultural.
- b) Rehabilitación: obra de recuperación de los aspectos formales del elemento arquitectónico en función de los valores definidos en el catálogo incorporado a este plan.
- c) Obra nueva: obra de construcción de nueva planta sobre solares existentes o como reposición de los existentes previa demolición.

ARTICULO 56. OBRAS EN LOS ENTORNOS DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

En los entornos de los elementos catalogados por el Plan, y de los Bienes de Interés Cultural, definidos en el plano correspondiente, la actuación constructiva será precedida por la aprobación del Ayuntamiento y si fuera necesario un estudio de integración ambiental

ARTICULO 57. OBRAS EN LUGARES DE RESTOS ARQUEOLOGICOS

En los solares en los que aparezcan restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretenden realizar, deberá aportar:

Un estudio referente al valor arqueológico de los restos.

Incidencia que puede tener en las obras de edificación.

Estos estudios deben ser autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura y en función de este estudio se establecerán las condiciones de la licencia.

TITULO I. CAPITULO V.

NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 58. CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES.

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

Definición de los conceptos de usos:

- a) Usos generales: son los que definen los usos globales del suelo que a su vez pueden contemplar otros usos complementarios de menor intensidad.
- b) Usos característicos: son aquellos que caracterizan un ámbito o una parcela. Al ser mayoritario justifica la ordenación del territorio donde se encuentra.
- c) Usos complementarios: son aquellos que pueden coexistir con el uso característico.
- d) Usos prohibidos: son aquellos que prohíben específicamente este POM, por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación del ámbito territorial. También son aquellos que no estando específicamente vedados son incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

ARTÍCULO 59. USO RESIDENCIAL.

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

- a) Uso residencial privado: corresponde al alojamiento familiar.
- b) Uso residencial público: corresponde al alojamiento comunitario o temporal de personas.

Categoría 1ª: Uso residencial privado.

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

Categoría 2º: Uso residencial público.

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

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

CONDICIONES ESPECÍFICAS: PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

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

- a) Salón o comedor - estar: superficie útil mínima de 14 m²
- b) Un dormitorio de dos camas: superficie útil mínima de 10 m².
- c) Un dormitorio de una cama: superficie útil mínima de 6 m²
- d) Cocina: superficie útil mínima de 5 m²
- e) Baño: compuesto al menos por lavabo, inodoro y ducha.

La VIVIENDA MÍNIMA o apartamento: compuesto como mínimo por Salón - comedor - cocina de 14 m², el dormitorio de 10 m² y un baño compuesto al menos de lavabo, inodoro y ducha. La superficie útil mínima será de 30 m².

PORTALES: los de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,80 m desde el hueco de la entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas. Los pasillos de distribución a las viviendas serán de 1,20 metros de anchura en todos sus puntos.

ESCALERAS: las de utilización por el público serán dimensionadas según la NBE-CPI 96 y en su caso nunca serán inferiores a un metro de anchura. Tendrán luz y ventilación natural -1 m² en cada planta y en el caso de ser cenital se dispondrá un lucernario de al menos 1/3 de la superficie de la escalera en planta con ojo de escalera o espacio similar de 0,60 m² -.

En viviendas unifamiliares la dimensión mínima de la escalera será 0,75 m.

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

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

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

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD: Será de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barrera de Castilla la

Mancha y el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad.

ARTÍCULO 60. USOS PRODUCTIVOS.

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

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

ARTÍCULO 61. USO INDUSTRIAL.

Se dividen en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Industria inocua compatible con la vivienda: no causa riesgo, ni inconvenientes, ni molestias a la vivienda en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transporte. Serán artesanales y de explotación familiar.

Se situarán en planta baja con tolerancia en planta primera.

Los aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio. Y no sobrepasará durante el día los 35 dBA y durante la noche los 25 dBA de nivel sonoro.

Estas actividades compatibles con la vivienda serán:

- a) Talleres de construcción
- b) Talleres de electromecánica.
- c) Talleres del sector textil y adornos.

Categoría 2ª. Industria no inocua compatible con la vivienda: aquellas que no son insalubres ni peligrosas pero que por su actividad pueden ser admitidas en zonas de uso residencial. Tendrán las siguientes condiciones: Se situarán en planta baja.

No existirá comunicación directa entre esta y las viviendas.

La potencia de los motores que accionen las máquinas, vendrá limitada por condiciones reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones, que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades.

Las máquinas no pueden estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.

Pueden estar en edificio independiente, siendo su superficie útil máxima de 400 m².

En ningún caso se superará la potencia de 3 C.V. y 50 dBA de nivel sonoro

Serán las de carácter:

- a) Construcción
- b) Electrodomésticos y menaje

- c) Textil, Vestido y Adorno
- d) Alimentación
- e) Artes gráficas, fotomecánicas, y Cinematográficas
- f) Transporte y comunicaciones(sin incluir talleres de reparación).

Categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda. Es aquella que por sus características es incompatible con la vivienda. Deben instalarse en polígonos independientes de uso exclusivo industrial, es de aplicación la calificación y reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Categoría 4ª Almacenes. Son los destinados a la guarda, distribución y conservación de materias primas o manufacturadas. Sus condiciones serán establecidas en función de las materias almacenadas y de las personas que por ocupación se determinen.

Categoría 5ª Industria en el medio rural. Aquella que por su proceso o por los materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. Se regulará dentro del apartado correspondiente a las Normas para el Suelo Rústico.

ARTÍCULO 62. USO TERCIARIO.

Es el uso de los inmuebles o de parte de ellos para la actividad administrativa, burocrática o empresarial. Son generalmente usos compatibles con la vivienda.

Podemos distinguir tres categorías:

Categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas.

Categoría 2ª Oficinas en planta baja y planta primera.

Categoría 3ª Edificio de oficinas exclusivamente.

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

Se dotará de un aseo hasta 100 m². Cada 100 m² o fracción se incrementará en un lavabo y un inodoro.

ARTICULO 63. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

Son los edificios destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancías, como servicio a los particulares.

Categoría 1ª Bajos Comerciales. Locales abiertos al público, situados en planta baja, con tolerancia de almacén en planta sótano.

Categoría 2ª Superficies Comerciales. Edificios exclusivos que agrupen o no locales destinados al comercio, pudiéndose ubicar en los terrenos destinados a usos terciarios.

Dentro de este apartado se contemplan las grandes superficies comerciales. Les será de aplicación la Ley 7/ 1996 de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

Categoría 3ª Almacenes anexos a locales comerciales. Locales destinados al almacenaje como actividad vinculada a la comercial y complementaria a la misma.

Categoría 4ª Almacenes anexos al uso residencial. Son pequeños almacenes situados en los edificios residenciales (trasteros).

Se situarán en Planta baja o en planta sótano, con una superficie útil máxima de 13,50 m².

En caso de viviendas multifamiliares los trasteros estarán comunicados con el núcleo de comunicaciones por medio de vestíbulo estanco.

Condiciones generales para este uso serán:

- La altura libre en la zona de atención al público será como mínimo de 2,80 m. libres. Los aseos y almacenes vinculados a los comerciales tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. En el resto de los espacios su altura nunca será inferior a 2,50 m.
- Para los aseos se establece las mismas condiciones que para el uso terciario.

Estos edificios e instalaciones respetarán la ley de Prevención de Riesgos Laborables, la Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE: CPI 96). En su caso también será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (RD 2.816/82).

ARTICULO 64. USO DOTACIONAL

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

En estas Normas distinguimos las siguientes tipologías:

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

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

- Reglamento electrotécnico de baja tensión
- Reglamento de calefacción y aire acondicionado
- Reglamento de comedores colectivos y Reglamentación técnica-sanitaria de manipulación de alimentos.
- Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Espectáculos Taurinos.

- Normativa sobre Instalaciones Deportivas y para el Esparcimiento. (Normas N.I.D.E.)
- Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha.

ARTICULO 65. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

Categoría 2ª Garaje Comunitario.

Categoría 3ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.

Condiciones generales de diseño:

Las plazas de garaje aparcamiento tendrán una superficie mínima de 25 m². Incluida la parte proporcional de rampas, pasillos, etc.

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

En los garajes de más de 600 m². útiles el ancho de la puerta será de cuatro metros cuando el ancho de la calle por la que se acceda sea menor de 10 m.

En garajes de más de 2.000 m² útiles se dispondrán dos accesos diferenciados de al menos tres metros cada uno.

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

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

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

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

En garajes de más de 600 m². útiles se dispondrá de un aseo compuesto de lavabo e inodoro

Se dispondrá ventilación natural en relación de un metro cuadrado por cada 200 m².

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

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

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

Parcela mínima: 1.000 m².

Edificabilidad: 0,30 m²/m²

Ocupación máxima: 50 %

TITULO I. CAPITULO VI.

NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

ARTICULO 66. DOTACIONES DE SERVICIOS A LA EDIFICACION

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

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

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

- Se instalará una antena por edificio y en la cubierta del mismo.
- No se podrán instalar en las ventanas, balcones, terrazas y en general en las fachadas de los edificios.

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

1) Alineación. Línea establecida por el Plan de Ordenación, los Planes Parciales o Especiales, o los Estudios de Detalle, que separa:

- Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela.

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

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

2) Altura de la línea de cornisa. La distancia vertical, medida desde la rasante de la acera, el terreno o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado inclinado que define la cubierta del edificio, medido en la intersección de este con un plano paralelo a la fachada a una distancia de 0,50 m de esta.

3) Altura de piso y altura libre. Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

4) Area de movimiento de la edificación. Define el límite de la posición de la edificación dentro de parcela, definida por las alineaciones y retranqueos.

5) Balcones, cuerpos volados cerrados, salientes. Son cuerpos de la edificación que vuelan sobre el plano de fachada. Podemos distinguir: Balcones y Terrazas son cerramientos diáfanos y protección con antepecho. Cuerpos volados cerrados: con cerramientos opacos en toda su altura. Son salientes los elementos constructivos no habitables, ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación. Estos últimos tienen la consideración de elementos arquitectónicos decorativos que sirven fundamentalmente para la composición del edificio.

6) Cámaras bajo cubierta. Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de cubierta.

7) Edificabilidad neta. Es la edificabilidad definida en el punto 12 de artículo 16 de estas normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones. En ciertos casos la edificabilidad vendrá definida por la altura de la edificación y su fondo.

8) Fondo edificable. Marca la alineación posterior de la edificación, siendo el sobrante del solar el espacio libre ligado al uso de la edificación.

9) Habitación exterior. Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público
- Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla con la Norma correspondiente a patios.

10) Patio de Luces. Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a dar luz y ventilación.

11) Patios de Manzana. Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a forma y utilización de los edificios que lo conforman.

12) Rasante. Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

13) Retranqueo. Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación, respecto a la alineación oficial o a los linderos de la parcela.

14) Superficie edificable. Ver el punto 28 del Artículo 16 de estas Normas.

15) Superficie ocupada.

- a) Sobre rasante, será la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.
- b) Bajo rasante, podrá en todos los casos llegar al 100 % de la parcela con los siguientes límites:
 - Su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas será de 3,00 metros.
 - La rasante resultante en los espacios libres privados no podrá exceder en más de un metro por encima de la rasante de los

espacios libres colindantes, viario o dotacional, sean estos públicos o privados.

16) Vivienda Exterior. Se entiende por tal la que tiene locales vivideros (salón, cocina y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 metros de diámetro como mínimo.

17) Servidumbres urbanas. El ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios, previa comunicación, obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio.

ARTICULO 68. MEDICION DE ALTURAS.

- a) En el caso de las edificaciones que por ordenanza estén obligadas a mantener la alineación a vial, la altura mínima del suelo terminado de primera planta será de 3,50 metros mínimo, respecto a la cota 0,00 de medición de altura según el criterio mantenido en estas ordenanzas, siempre que tenga vuelo sobre la vía pública.
- b) La altura libre mínima de las habitaciones vivideras será de 2,50 metros.
- c) Se podrá edificar siempre una planta menos que las preceptuadas como máximas. En este caso el edificio de menor altura estará obligado al tratamiento de las medianeras y paredes contiguas que queden al descubierto, como una fachada más con las mismas condiciones que se determinen para las mismas.
- d) En el caso que exista desnivel en la calle que de frente la edificación la diferencia entre los puntos de la fachada sea superior a un metro, el punto de regulación de la altura máxima será en el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo.
- e) En el caso anterior cuando el desnivel sea superior a un metro, el punto de referencia será la cota - 0,60 m. del punto de la fachada de mayor cota.
- f) Cuando el desnivel sea mayor a 2,40 metros, se escalonará la construcción de manera que la diferencia de cotas de cualquier punto de la fachada en su punto de arranque nunca sea superior a esta medida.
- g) En el caso de solares de gran desnivel transversal que dé fachada a dos calles, cada una de ellas fijará la altura máxima y su aplicación será hasta la mitad del solar. La aplicación de los usos será en función de la consideración de la planta dentro de la edificación.
- h) Los elementos permitidos por encima de la altura reguladora serán:
 - 1) La cubierta definitiva del edificio.
 - 2) Los antepechos y barandas de las cubiertas planas hasta una altura máxima de 1,35 m.
 - 3) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - 4) La cota de la altura máxima definida en la fachada principal será de aplicación al resto de las fachadas, aún siendo éstas interiores.

ARTICULO 69. ORDENANZA DE CAMARAS BAJO CUBIERTA.

El uso del espacio bajo cubierta queda regulado según se especifica a continuación.

- 1)
- 2) La pendiente máxima de la cubierta será del 35%
- 3) La cumbrera de la edificación se situará en el punto medio del fondo máximo edificable.
- 4) La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a un metro, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal.
- 5) El uso del espacio situado bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de esta.
- 6) Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad, contabilizándose toda la superficie que cuente con una altura libre superior a 1,50 m.
- 7) La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 3 m. de altura

ARTICULO 70. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS.

Las reservas obligatorias por usos serán las siguientes:

Uso residencial privado. En nuevas promociones de suelo urbano, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m². Construidos. Podrá eximirse de esta condición aquellas promociones de menos de 3 viviendas que se realicen en el Casco Antiguo y las actuaciones en edificios catalogados.

Uso residencial público. Una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones hoteleras o residenciales. En caso de actuaciones de turismo rural dentro del Casco Antiguo del municipio no será de obligado cumplimiento. El 2% de las plazas serán para minusválidos

Uso Industrial. Se reservará mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos. Cuando se trate de talleres de automóviles se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos. La dotación de aparcamiento de vehículos medios y grandes será del 50 % de las anteriormente determinadas y sus dimensiones serán de 6 x 2,5 m para los medianos y de 10 x 3,0 para los grandes. Se excluirá de esta exigencia para la categoría 4^a -Almacenes- que se dispondrá en función de los trabajadores previstos en la actividad. El 2% de las plazas de vehículos ligeros serán para minusválidos.

Uso Terciario y comercial. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. El 2 % de las plazas se reservarán para uso exclusivo de minusválidos.

Uso Espectáculo y reunión. Se preverá una plaza de aparcamiento cada 15 personas que resulten del cálculo del aforo según la NBE-CPI.96. Igualmente se reservará el 2% de las plazas para minusválidos.

Uso Sanitario y asistencial. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de centro asistencial y 1 cada 5 camas en caso de

clínica. Se reservará el 10 % de las plazas para aparcamiento de minusválidos.

Uso educativo. En función de los módulos a instalar se reservará para vehículos ligeros una plaza por aula y plazas de autobuses en función de las necesidades específicas del centro y del propio alumnado.

ARTICULO 71. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD DE LAS VIVIENDAS.

- Todas las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior, para ello la vivienda tendrá al menos un local vividero abierto a la calle o a un espacio libre público o privado o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 metros de diámetro como mínimo. El resto de las piezas como mínimo a patios interiores que cumplan las condiciones mínimas para iluminar y ventilar por ellos.

- Medición de las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja, cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. Los patios abiertos están expresamente prohibidos.

- En los patios cerrados interiores se podrá inscribir un círculo de 3m de diámetro, debiendo ser su superficie mínima de 9 m². Las luces rectas de los huecos de iluminación y ventilación de las piezas vivideras serán de 3 metros.

- Los antepechos y barandillas de ventanas y balcones tendrán una altura mínima de 1,00 metros. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg./m. En el caso de barandillas de uso colectivo la altura máxima será de 0,90 m. con separación entre barrotes de 15 cm. máximo.

- Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas contempladas en la Norma Básica de la Edificación C.P.I. - 96.

- Las plantas de sótano no podrán tener usos residenciales, ni comerciales, ni industriales, exclusivamente se dedicarán a almacenes y servicios vinculados a las actividades permitidas en planta baja.

ARTICULO 72. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES.

Elementos salientes. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación. No podrán sobresalir más de 20 cm. y se admitirán en planta baja siempre que den frente a una calle de más de 6,00 m de anchura y el ancho que queda libre de la acera nunca sea inferior a 0,60 m.

Soportales. Si se proyectaran tendrán un ancho mínimo de 3 metros y su altura será como mínimo la altura de la planta baja de la zona. Este espacio no computará a efectos de edificabilidad, pero sí en ocupación y altura de la edificación.

Marquesinas y toldos fijos. Sólo se permiten en los siguientes casos:

- En proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidos.

- En actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.

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

Toldos móviles. Mantendrán una altura mínima de la acera de 2,20 metros, será de la dimensión de la acera menos 60 cm.

Rótulos, muestras y anuncios. Son los anuncios paralelos a fachada. Sólo podrán ocupar una franja de anchura máxima de 90 cm. en las plantas bajas, salvando los dinteles de los portales, con un saliente máximo de 15 cm. En el Casco Antiguo los anuncios quedarán integrados en los huecos de Planta baja. No se permiten anuncios por encima de la planta baja excepto banderolas, que se situarán a una altura mínima de 2,40 metros de la acera y su vuelo máximo será de 60 cm.

Instalaciones en fachada. Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada.

Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohíben en todos los casos, debiéndose conducir siempre a la cubierta del edificio.

Protección del arbolado. El arbolado existente en los espacios públicos haya sido calificado o no deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida del arbolado debe ser repuesta inmediatamente.

Cerramiento de parcelas. En caso de parcelas con zonas verdes ajardinadas o patios interiores de manzanas el cerramiento se realizará con elementos ciegos de 0,50 metros de altura y elementos diáfanos de materiales realizados para estas situaciones, (verjas, pantallas vegetales, etc.) hasta 2,20 metros de altura.

El cerramiento realizado en actuaciones de viviendas unifamiliares con el criterio manifestado en el párrafo anterior se entiende definitivo. Para su modificación se contará con la aprobación de los propietarios que componen el resto de la manzana y la aceptación expresa de las condiciones de la propuesta, comprometiéndose a asumirla en caso de modificar el cerramiento de cada uno.

Espacios verdes privados. En el supuesto que los espacios libres privados no se mantuvieran en las debidas condiciones de cuidado y ornato necesarios, el Ayuntamiento podrá previo requerimiento a ejecutar subsidiariamente las acciones necesarias con cargo a los obligados.

Modificaciones exteriores de la edificación. Cualquier modificación del aspecto exterior de la edificación, se realizará como diseño unitario del conjunto, bloques de viviendas o manzanas, aceptado expresamente por el conjunto de propietarios.

TITULO II. CAPITULO 1

NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 73. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

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

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

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

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

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

ARTICULO 75. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

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

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

- - los soportales y pasajes cubiertos considerados como espacios libres públicos o comunitarios.
- - las plantas bajas porticadas abiertas.
- -La superficie bajo cubierta con altura menor de 1,5 m. así como las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.
- -Las plantas bajo rasante.

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD NETA.

Es la resultante de dividir la edificación autorizada por la superficie neta del solar. Todos los cálculos se traducen en índices de:

- Viviendas por Hectárea para las Densidades

- Metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo para la edificabilidad.

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

A efectos de la regulación de la Edificación y del Régimen del Suelo y su Gestión, se califican en el Suelo Urbano y con carácter orientativo en el Suelo Urbanizable programado, seis zonas diferentes:

Zona 1:	Ordenanza 0.01. Casco Antiguo. Sin grados.
Zona 2:	Ordenanza 0.02. Edificación en suelo urbano residencial. (pueblo) Grado 1º: Residencial Unifamiliar Baja (R.U.B) Grado 2º. Residencial Unifamiliar Media (R.U.M.) Grado 3º. Residencial Unifamiliar Extensiva (R.U.E) Grado 4º. Residencial con tolerancia industrial (R.T.I.)
Zona 3:	Ordenanza 0.03. Edificación Suelo Urbanizable Residencial (Urbanizaciones) Grado 1º. Edificación en hilera Grado 2º. Edificación pareada Grado 3º. Edificación aislada Grado 4º. Edificación densidad muy baja
Zona 4:	Ordenanza 0. 04. Edificación terciaria Grado 1º. Edificación para servicios generales en suelo urbano Grado 2º. Edificación para servicios generales en suelo urbanizable
Zona 5:	Ordenanza 0. 05. Edificación para usos dotacionales Grado 1º. Edificación en suelo urbano Grado 2º. Edificación en suelo urbanizable
Zona 6:	Ordenanza 0.06. Edificación Industrial y almacenamientos. Sin grados.
Zona 7:	Ordenanza 0.0.7. Areas verdes y espacios libres públicos Y privados. Sin grados
Zona 8:	Ordenanza 0.0.8. Ordenanza servicio de carretera

ARTICULO 77. LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

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

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

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

USO RESIDENCIAL (art. 59)	Categoría 1ª: residencial privado Categoría 2ª: residencial público.
USO INDUSTRIAL (art. 61)	Categoría 1ª: industria inocua compatible con la vivienda Categoría 2ª: industria no inocua compatible con la vivienda Categoría 3ª: industria no compatible con la vivienda. Categoría 4ª: almacenes. Categoría 5ª: Industria en el medio rural.
USO Terciario (art. 62)	Categoría 1ª: oficinas profesionales anexas a viviendas. Categoría 2ª: Oficinas en planta baja y primera planta. Categoría 3ª: Edificio de oficinas.
USO COMERCIAL Y DE ALMACEN (art. 63)	Categoría 1ª: Bajos comerciales. Categoría 2ª: Superficies comerciales. Categoría 3ª: Almacenes anexas a locales comerciales. Categoría 4ª: Almacenes anexas al uso residencial.
USO DOTACIONAL (art. 64)	Sin categorías.

ORDENANZA N° 01

SUELO URBANO. CASCO ANTIGUO

OBJETIVOS

Consolidación y colmatación del Casco Histórico.
Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.
Mejora de la calidad residencial.
Mantenimiento de una escala vertical de la edificación y horizontal acorde con el núcleo rural existente.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación semiextensiva en manzana cerrada con alineación a vial dependiendo del tipo de solar y de los colindantes. Sus fachadas se adecuarán en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.
- La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por fachadas de piedra y/o mortero continuo incluyendo ocasionalmente fábricas de ladrillo por todo el casco. No existe una homogeneización estética salvo en los edificios de valor histórico.

OBRAS ADMISIBLES

- Dependen del "Valor urbano" asignado a la edificación existente.
- En los que forman parte del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico artístico editado en su momento por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura solo se podrán realizar obras de RESTAURACIÓN y aquellas que se determinen como Bienes de Interés Cultural.
- En los espacios colindantes a los edificios inventariados según el párrafo anterior y definidos en el plano correspondiente se podrán realizar obras que adecuándose urbanísticamente a las ordenanzas específicas del casco antiguo formalmente sean aprobadas por la COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO.
- En los edificios catalogados por el PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL se especificará en ficha particularizada el grado de protección y de intervención permitida en cada caso.
- En el resto de las edificaciones se regirá por las determinaciones contempladas en esta ordenanza.

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Residencial privado y residencial público.

Usos complementarios o compatibles:

- Comercial en su categoría 1ª, 3ª y 4ª
- Terciario en todas sus categorías.
- Dotacional

Nota: la proporción de los usos compatibles, comerciales o terciarios, en edificios con uso residencial, podrán representar el 30% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

- Industrial en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Comercial categoría 2ª.
- Usos relacionados con el transporte en su categoría 3ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m2/m2	--
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	21
Fondo edificable en planta de pisos en ml	15
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,20
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	2,50
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	--
Vuelos y salientes en ml	0,40 m. en balcón tradicional
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	-
Tipología de cubierta	Inclinada 35%
Cámara de cubierta	Si

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES ESTÉTICAS

MATERIALES

- En fachadas se utilizará la piedra de la zona recibida con junta de mortero y revestimientos continuos enfoscados y pintados en colores naturales propios del entorno donde se enclave la actuación, ladrillo visto.
- En carpintería se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- No podrá utilizarse ningún tipo de aluminio en cerrajería.
- Las cubiertas serán de teja cerámica de color rojo o de hormigón quedando prohibidas las placas de fibrocemento.

ASPECTO

FORMAL

- La proporción de los huecos verticales nunca será mayor la dimensión horizontal a la vertical no superando la proporción 1/1.
- Se armonizarán las fachadas de los nuevos edificios en suelo urbano con las existentes -de acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo- en lo referente a altura, que no podrá ser mayor, anchura, composición, materiales y color.
- No se permite el vuelo de los forjados en cubierta con cantos superiores en el extremo del vuelo de 10 cm.
- En adaptaciones de locales situados en planta baja de edificios existentes se mantendrá el criterio de recuperar el aspecto formal indicado en los párrafos anteriores.
- En cualquier caso, en obra nueva, se adecuará la fachada de planta baja (en cuanto a huecos se refiere) independientemente del uso previsto.

ORDENANZA N° 02

SUELO URBANO. RESIDENCIAL (Ensanche)

OBJETIVOS

Desarrollar y completar el suelo urbano definido mediante el POM
Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales.
Ofrecer una opción residencial de vivienda en el jardín.
Aumentar la independencia de la vivienda.
Mejora de la calidad residencial.
Homogeneizar la tipología residencial mediante actuaciones de viviendas unifamiliares compatibilizándolo con el uso comercial.
Complementar proporcionalmente las nuevas implantaciones de necesidades expectantes en el municipio.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Vivienda unifamiliar entre medianeras, pareadas o aisladas alineadas o retranqueadas a vial con jardín individual. Sus fachadas se adecuarán en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.
 - La composición será libre manteniendo siempre criterios unitarios que respondan a soluciones arquitectónicas coherentes con el medio donde se enclavan.
- GRADO 1° • Residencial Unifamiliar baja (R.U.B.)
- GRADO 2° • Residencial unifamiliar media. (R.U.M.)
- GRADO 3° • Residencial Unifamiliar Extensiva (R.U.E)
- GRADO 4° • Residencial Unifamiliar con Tolerancia Industrial

OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA, REFORMA Y AMPLIACION de edificación así como cerramientos, plantaciones e instalaciones deportivas...

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Residencial privado.

Usos complementarios o compatibles:

- Residencial público.
- Comercial en sus categoría 1ª, 3ª y 4ª.
- Industrial en su categoría 1ª, siempre en planta baja.

Nota: la proporción del uso compatible comercial y industrial en edificios con uso residencial, podrá representar como máximo el 50% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

- Industrial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª., excepto R.T.I.
- Comercial categoría 3ª
- Terciario en su categoría 3ª , excepto administración pública.
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	R.U.M.	R.U.B.	R.U.E.	R.T.I.
	1 ^{er} Grado	2º Grado	3 ^{er} Grado	4º Grado
Edificabilidad neta en m2/m2	1,0	0,80	0,65	1,00
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	----	----	----	
Fondo edificable en planta de pisos en ml	----	----	----	
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	10	16	10
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,00/7,50	7,00/7,50	7,00/7,50	7,00/7,50
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	----
Altura mínima de pisos en ml.	2,50	2,50	2,50	2,50
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	120	270	400	400
Vuelos y salientes en ml	0,5	0,5	0,5	0,5
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	----	3	3	3
Retranqueo a linderos laterales	----	3	3	3
Retranqueo a fondo de la edificación	3	3	5	3
Tipología de cubierta	Inclinada	Inclinada	Inclinada	Inclinada
Cámara de cubierta	Sí	Sí	Sí	
Ocupación %	80	50	30	50

Nota: la altura será máxima de 7,50 metros cuando la altura de cota inferior del primer forjado por la construcción de sótano sea de 1,00 metro. En caso de no construirse sótano la altura máxima será de 7 metros.
Los vuelos y salientes no ocuparán más del 50% de la longitud de fachada donde se establezcan separándose 60 cm de las edificaciones colindantes.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES DE USO Y ESTÉTICAS

CARACTERÍSTICO

- En fachadas se podrá utilizar la piedra de la zona siempre que esté recibida con junta de mortero y revestimientos continuos enfoscados y pintados en colores naturales propios del entorno donde se enclave la actuación, ladrillo visto
- En carpintería se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- No podrá utilizarse ningún tipo de aluminio en cerrajería.
En el supuesto de cubiertas inclinadas queda prohibido el uso de placas de fibrocemento.

ASPECTO FORMAL

- No se permite el vuelo de los forjados en cubierta con cantos superiores en el extremo del vuelo de 10 cm.
- Se favorecerán actuaciones enriquecedoras y diferenciadoras de

fachadas que no tengan consecuencias funcionales ni ambientales negativas en espacios públicos, es decir, intervenciones personalizadas de fachadas o que supongan un mejor uso de elementos de transición compatibles con el uso de espacios públicos, como acristalamientos de balcones y terrazas, soportes de vegetación trepadora, emparrados, protecciones contra radiación solar y luz intensa -celosías, toldos verticales y proyectados, etc.-.

- Se prohibirá la instalación de elementos productores de impactos ambientales, como generadores de luz intensa (muestras luminosas, proyectores), ruido y calor (acondicionadores de ventana), y olor (extractores), etc.
- Se recomienda conservar el agua de lluvia caída sobre las parcelas en algibes para usos propios, favoreciendo su penetración en el terreno mediante pozos drenantes.
- Queda prohibido la utilización de fosas sépticas como sistema de depuración de las aguas fecales.
- No se adosarán más de ocho viviendas ininterrumpidas por calles o espacios verdes.
- En las parcelas de esquina se dispondrá retranqueo de fachada a dos calles, considerándose uno de los otros linderos como lateral, según la dirección en que se produzca el adosamiento.
- El artículo 64 de este POM en cuestión de Aparcamientos
- El cerramiento frontal de las parcelas se realizará con materiales duraderos que no exijan conservación y constituyan un soporte adecuado para facilitar el desarrollo de plantas trepadoras. Su altura mínima será de 1,10 metros en material opaco y el resto hasta alcanzar la $\frac{1}{4}$ parte de la altura máxima de la edificación ser podrá realizar con material continuo metálico.
- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina... etc. podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para plaza peatonal o espacio comunitario.
- En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos compatibles.

ORDENANZA N^o 03

SUELO URBANO. RESIDENCIAL (Urbanizaciones)

OBJETIVOS

Desarrollar y completar el suelo urbanizable
Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales.
Ofrecer una opción residencial de vivienda en el jardín.
Aumentar la independencia de la vivienda.
Mejora de la calidad residencial.
Homogeneizar la tipología residencial mediante actuaciones de viviendas unifamiliares compatibilizándolo con el uso comercial.
Complementar proporcionalmente las nuevas implantaciones de necesidades expectantes en el municipio.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Vivienda unifamiliar entre medianeras, pareadas o aisladas o retranqueadas a vial con jardín individual. Sus fachadas se adecuarán en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.
 - La composición será libre manteniendo siempre criterios unitarios que respondan a soluciones arquitectónicas coherentes con el medio donde se enclavan.
- GRADO 1^o • Viviendas en hilera
- GRADO 2^o • Vivienda pareada
- GRADO 3^o • Vivienda aislada
- GRADO 4^o • Baja densidad

OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA, REFORMA Y AMPLIACION de edificación así como cerramientos, plantaciones e instalaciones deportivas...

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Residencial privado.

Usos complementarios o compatibles:

- Residencial público.
- Comercial en sus categoría 1^a, 3^a y 4^a.
- Industrial en su categoría 1^a, siempre en planta baja.

Nota: la proporción del uso compatible comercial y industrial en edificios con uso residencial, podrá representar como máximo el 50% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

- Industrial en todas sus categorías
- Comercial categoría 3ª
- Terciario en su categoría 3ª , excepto administración pública.
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	HILERA	PAREADA	AISLADA	BAJA DENSIDAD
	1 ^{er} Grado	2º Grado	3 ^{er} Grado	4º Grado
Edificabilidad neta en m2/m2	0,80	0,50	0,35	0,15
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	----	----	----	----
Fondo edificable en planta de pisos en ml	----	----	----	----
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	10	12	20
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,00/7,50	7,00/7,50	7,00/7,50	7,00/7,50
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	2,50	2,50	2,50	2,50
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	150	250	400	4.000
Vuelos y salientes en ml	0,5	0,5	0,5	0,5
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	----	3	3	8
Retranqueo a linderos laterales	----	3*	3**	5
Retranqueo a fondo de la edificación	3	3	3	5
Tipología de cubierta	Inclinada	Inclinada	Inclinada	Inclinada
Cámara de cubierta	Sí	Sí	Sí	Sí
Ocupación %	80	50	35	15

Densidades máximas:

- En los Sectores 7-II, 9 y 10 A, la densidad máxima es de 18 Viviendas/Hectárea.
- En el Sector 7-I, la densidad máxima es de 3 Viviendas/Hectárea.
- Sector 11 la densidad máxima es de 25 viviendas/hectáreas

Nota: La altura será máxima de 7,50 metros cuando la altura de cota inferior del primer forjado por la construcción de sótano sea de 1,00 metro. En caso de no construirse sótano la altura máxima será de 7 metros.

Los vuelos y salientes no ocuparán más del 50% de la longitud de fachada donde se establezcan separándose 60 cm de las edificaciones colindantes.

(*) Excepto zona de obligado adosamiento.

(**) Excepto zona arbolada, que se dejarán 2 m., según el Código Civil. En el Sector 6 (Urb. "El Olmillo"), se permitirá un retranqueo de 2 m. para garajes de edificaciones secundarias.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES DE USO Y ESTÉTICAS

CARACTERÍSTICO

- En fachadas se podrá utilizar la piedra de la zona siempre que esté recibida con junta de mortero y revestimientos continuos enfoscados y pintados en colores naturales propios del entorno

ASPECTO
FORMAL

donde se enclave la actuación, ladrillo visto

- En carpintería se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- No podrá utilizarse ningún tipo de aluminio en cerrajería.

En el supuesto de cubiertas inclinadas queda prohibido el uso de placas de fibrocemento.

- No se permite el vuelo de los forjados en cubierta con cantos superiores en el extremo del vuelo de 10 cm.
- Se favorecerán actuaciones enriquecedoras y diferenciadoras de fachadas que no tengan consecuencias funcionales ni ambientales negativas en espacios públicos, es decir, intervenciones personalizadas de fachadas o que supongan un mejor uso de elementos de transición compatibles con el uso de espacios públicos, como acristalamientos de balcones y terrazas, soportes de vegetación trepadora, emparrados, protecciones contra radiación solar y luz intensa -celosías, toldos verticales y proyectados, etc.-.
- Se prohibirá la instalación de elementos productores de impactos ambientales, como generadores de luz intensa (muestras luminosas, proyectores), ruido y calor (acondicionadores de ventana), y olor (extractores), etc.
- Se recomienda conservar el agua de lluvia caída sobre las parcelas en algibes para usos propios, favoreciendo su penetración en el terreno mediante pozos drenantes.
- Queda prohibido la utilización de fosas sépticas como sistema de depuración de las aguas fecales.
- En las parcelas de esquina se dispondrá retranqueo de fachada a dos calles, considerándose uno de los otros linderos como lateral, según la dirección en que se produzca el adosamiento.
- El artículo 64 de este POM en cuestión de Aparcamientos
- El cerramiento frontal de las parcelas se realizará con materiales duraderos que no exijan conservación y constituyan un soporte adecuado para facilitar el desarrollo de plantas trepadoras. Su altura mínima será de 1,10 metros en material opaco y el resto hasta alcanzar la $\frac{1}{4}$ parte de la altura máxima de la edificación ser podrá realizar con material continuo metálico.
- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina... etc. podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para plaza peatonal o espacio comunitario.
- En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos compatibles.

ORDENANZA N° 04

SUELO URBANO. Terciario y Servicios

OBJETIVOS

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

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- | | |
|----------|--|
| GRADO 1° | • Edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación. |
| GRADO 2° | • Edificación para servicios generales en suelo urbano. |
| | • Edificación para servicios generales en suelo urbanizable. |

OBRAS ADMISIBLES

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

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Uso terciario de oficinas, uso comercial .
- Locales en agrupaciones comerciales.
- Industrial categoría 1ª, 2ª y 4ª.

Usos complementarios o compatibles:

- Dotacional público.
- El uso de vivienda en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2.000 metros de parcela neta y la vivienda será según la exigencia máxima de viviendas de VPO

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Uso industrial categorías 3ª y 5ª.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	1 ^{er} grado	2 ^o grado
Edificabilidad neta en m ² /m ²	1,50	0,60
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	100	60
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	10
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	8,00	8,00
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	3,00	3,00
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	200	500
Vuelos y salientes en ml	0	0
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	0	5
Retranqueo lateral de la edificación en ml	0	3
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	0	3
Cámara de cubierta	No se autoriza	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- En los casos de edificios aislados, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos.
- Los retranqueos laterales se pueden suprimir en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.
- El artículo 69 de este POM fija la dotación de Aparcamientos.
- La ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 15 del artículo 66.
- En caso de situación en "edificio exclusivo" de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

ORDENANZA Nº 05

EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES

OBJETIVOS

Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.
Mantenimiento y mejora de los equipamientos actuales.
Definir estructuras urbanas legibles y complejas en nuevos desarrollos y reformas que combinen distintos tipos de espacios públicos, dotacionales y privados.
Distribuir equilibradamente los espacios públicos, equipamiento y parcelas privadas.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación para equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc. Como los servicios a la población. Dada la variedad del equipamiento en un conjunto urbano, no se describirán todas sus tipologías, ni se generalizará en su problemática.
- GRADO 1º
- Edificación sobre alineación a vial o aislada en suelo urbano.
- GRADO 2º
- Edificación sobre alineación a vial o aislada en suelo urbanizable.

OBRAS ADMISIBLES

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

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Uso dotacional -en todos sus grados- señalados en sus parcelas por el POM o que puedan figurar en Planeamientos de desarrollo posterior, así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente.

Usos complementarios o compatibles:

- Uso residencial público
- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2.000 metros de parcela neta y la vivienda será según la exigencia máxima de viviendas de VPO.

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Uso industrial
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	1 ^{er} grado	2 ^o grado
Edificabilidad neta en m2/m2	1,50	0,60
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	100	60
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	10
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	8,00	8,00
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	3,00	3,00
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	--	400
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--	--
Vuelos y salientes en ml	--	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	0	3
Retranqueo lateral de la edificación en ml	0	3
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	0	3
Cámara de cubierta		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- En los casos de edificios aislados, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos.
- El artículo 66 de este POM fija la dotación de Aparcamientos.
- En caso de situación en "edificio exclusivo" de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

ORDENANZA Nº 06

EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES Y ALMACENAMIENTO

OBJETIVOS

Creación de foco de atracción para nuevas implantaciones industriales.
Definir estructuras urbanas sencillas y legibles para este tipo de asentamientos.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación industrial aislada, destinada a la obtención y transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución.
- No existen grados al ser un tipo de suelo de nueva implantación.

OBRAS ADMISIBLES

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

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Uso industrial en todas sus categorías

Usos complementarios o compatibles:

- Uso residencial en su categoría 2ª.
- Uso comercial en su categoría 2ª
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª.
- El uso de vivienda vinculado al industrial para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2000 m2 de parcela neta y la vivienda será según la exigencia máxima de VPO.

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Uso dotacional en todos sus grados.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m ² /m ²	0,80
Coeficiente de ocupación total en planta baja en %	75
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	10,00
Altura máxima de planta baja en ml.	--
Altura mínima de pisos en ml.	--
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	1000
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--
Vuelos y salientes en ml	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	5
Retranqueo lateral de la edificación en ml	5
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	5
Cámara de cubierta	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.
- Se permitirá la concentración de actividades en parcelas inferiores a 5000 m² que reúnan las siguientes condiciones: repercusión de parcela por actividad de 200 m², viario de distribución interior de 8 y 11 metros, cuando se de acceso a uno o a los dos lados del vial respectivamente. En ningún caso se permitirá la división en naves inferiores a 150 m² útiles.
- Tanto el cerramiento como las fachadas serán tratadas con materiales nobles que dignifiquen la zona. El cerramiento de la parcela se compondrá de material opaco de 1 metro de altura y rematado con material continuo metálico hasta los 2 metros.
- Al menos el 5% de la superficie neta de la parcela se ajardinará con plantas y árboles autóctonos.

ORDENANZA Nº 07

ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, PÚBLICOS Y PRIVADOS

OBJETIVOS

Conservar y mantener estas zonas.
Establecer las condiciones para las nuevas implantaciones.
Conservación y mantenimiento del arbolado.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Se trata de espacios de expansión y disfrute de la población, de comunidades de propietarios o de propietarios privados.
- No existen grados.

OBRAS ADMISIBLES

- Sólo se permiten las obras necesarias para la conservación o disfrute de las zonas verdes. En algún caso, se admite la edificación de Uso Público, siempre que dicho uso sea compatible con del esparcimiento de dicha zona. En este caso la superficie ocupada no podrá ser mayor del 2 % de la zona verde donde se asiente y como altura máxima de 3,50 metros (una planta).

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Esparcimiento, servicios de ocio y distracción

Usos complementarios o compatibles:

- Atracciones al aire libre, parques temáticos, Espectáculos, Deportivo al aire libre. Bares y restaurantes.

Usos prohibidos:

- Uso Residenciales, Industriales, Terciarios, Dotacionales y Comerciales en todas sus categorías.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Podrán ser objeto de cerramiento los espacios libres privados siempre que no resulten afectadas la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.
- Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnica de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

08 ORDENANZA ESPECÍFICA SERVICIOS DE CARRETERA

EDIFICACIÓN DE SERVICIOS DE CARRETERA.

OBJETIVOS

Dotar al suelo específico detallado en el plano de ordenación del Municipio de servicios.

Evitar este tipo de servicios en el resto del Municipio en el suelo Rústico de Protección o Reserva.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación aislada destinada al servicio de la carretera.
- No existen grados al ser un tipo de suelo de nueva implantación.

OBRAS ADMISIBLES

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

CONDICIONES DE USO

Usos característicos y únicos:

- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª.

Usos complementarios o compatibles:

- Uso comercial en su categoría 2ª
- Uso residencial en su categoría 2ª.

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Uso dotacional en todos sus grados.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m ² /m ²	0,20
Coeficiente de ocupación total en planta baja en %	10
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	6,00
Altura máxima de planta baja en ml.	--
Altura mínima de pisos en ml.	--
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	2.000
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--
Vuelos y salientes en ml	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	15
Retranqueo lateral de la edificación en ml	15
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	15
Cámara de cubierta	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Se redactará un plan especial de ordenación de la parcela y del entorno con sus conexiones al viario principal.
- Al menos el 50% de la superficie neta de la parcela se ajardinará con plantas y árboles autóctonos.

TITULO II. CAPITULO II.

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

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

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

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactaran los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora cuyo desarrollo se llevarán a cabo mediante Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle, según determinan la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Este planeamiento podrá realizarse por iniciativa de particulares -sean o no propietarios del suelo a desarrollar -, del Ayuntamiento o de la Junta de Propietarios incluidos en el sector.

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

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

ARTÍCULO 79. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y REGIMEN DE TOLERANCIAS.

Serán de aplicación las Normas indicadas en el artículo 18 del Capítulo III Título I de estas Normas y los datos que se reflejan en las fichas específicas de casa uno de los sectores del Suelo Urbanizable independientemente del uso del mismo.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable no podrán modificar la ubicación de los sistemas locales destinados a equipamientos y el viario principal indicado gráficamente en el plano correspondiente, sin embargo, podrán modificar el trazado del trazado secundario de cada uno de los sectores.

Las ordenanzas se adaptarán a las ya determinadas en este Plan para las diferentes tipologías.

ARTÍCULO 80. CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES.

Se exigirá un Proyecto de Urbanización que incluya las obras correspondientes a: Pavimentación de calles, distribución de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como las Plantaciones anejas a la Urbanización.

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

En el Sector 7-I y debido a la falta de red de saneamiento, se realizará un plan especial que contemple la ejecución de las obras de saneamiento, así como la depuradora específica para este Sector, para sustituir las fosas sépticas, a todas luces negativas para el medio ambiente. Para esto sería conveniente la clasificación como Suelo Urbanizable del Sector 8, ya que esto abarataría las obras antes mencionadas, por pasar la red de saneamiento por suelos de la misma propiedad que del Sector S-8.

ARTÍCULO 81. RÉGIMEN JURIDICO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El régimen jurídico del Suelo Urbanizable será el previsto en el artículo 68 de la ley 2/1998, LOTAU.

La ejecución del Suelo Urbanizable se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Título V de la Ley 2/1998, LOTAU.

ARTÍCULO 82. CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Con anterioridad a la aprobación de los Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación o Compensación y Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Parciales, no podrán realizarse en este tipo de suelo otras construcciones o instalaciones que las destinadas a sistemas generales o las destinadas, con carácter general, a dotaciones públicas. No obstante lo anterior, también se podrá autorizar usos y obras de carácter provisional de conformidad con lo dispuesto en la legislación de urbanismo, siempre que no estén expresamente prohibidas por este Plan de Ordenación Municipal ni por la legislación sectorial.

ARTÍCULO 83. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS POLIGONOS Y SUS DATOS.

A continuación se relaciona todos los condicionamientos de diseño y planeamiento, de los polígonos de Suelo Urbanizable Programado, delimitados por el Plan General en el Núcleo urbano de Loranca de Tajuña. Se indican la intención y principal característica de los mismos, se aportan los datos más significativos que habrán de ser respetados y la Normativa de este Plan para la redacción de los Programas de Actuación Urbanizadora. Todo ello, sin perjuicio de las exigencias legales para esta clase de planeamientos.

No obstante lo dispuesto en cuanto a la cuantificación de los espacios de cesión en cada una de las fichas de características de los diferentes sectores, los espacios libres y los equipamientos de carácter local se ajustan a los estándares previstos en el artículo 31 de la Ley 2/1998, LOTAU.

FICHAS SUELO URBANIZABLE

Polígono : R9	Área de reparto: A.R.P. 01	Denominación: S.U.R. R9
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbanizable Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada) Sistema general adscrito SGI SUPERFICIE TOTAL (sector + sistema general adscrito)		375.731 m² 70.000 m² 445.731 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		0,23 u.a. / m ² suelo
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		101.550 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
ORDENANZAS O. 03, grados 1º, 2º y 3º O. 04 O. 05, grado 2º O. 07		Capacidad (nº viviendas) 677 Densidad 18 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES		Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador. Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico. El sector contribuirá en su parte proporcional a los gastos correspondientes al sistema general de abastecimiento y saneamiento. Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.

FICHAS SUELO URBANIZABLE

Polígono : R10 A	Área de reparto: A.R.P. 02	Denominación: S.U.R. R10 A
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbanizable Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)		618.044 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		<i>0,27u.a. / m² suelo</i>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		166.800 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
ORDENANZAS	O. 03, grados 1º, 2º y 3º O. 04 O. 05, grado 2º O. 07	Capacidad (nº viviendas) 1.112 Densidad 18 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES	<p>Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador.</p> <p>Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico.</p> <p>El sector contribuirá en su parte proporcional a los gastos correspondientes al sistema general de abastecimiento y saneamiento.</p> <p>Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.</p>	

FICHAS SUELO URBANIZABLE

Polígono : R11	Área de reparto: A.R.P. 03	Denominación: S.U.R. R11
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbanizable Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)		144.000 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		<i>0,38 u.a. / m² suelo</i>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		54.000 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.	
ORDENANZAS	O. 03, grados 1º, 2º y 3º O. 04 O. 05, grado 2º (exclusivamente uso educativo público) O. 07	Capacidad (nº viviendas) 360 Densidad 25 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES	<p>Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador.</p> <p>Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico.</p> <p>El sector contribuirá en su parte proporcional a los gastos correspondientes al sistema general de abastecimiento y saneamiento.</p> <p>Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.</p>	

FICHAS SUELO URBANIZABLE

Polígono : SUI	Área de reparto: A.R.P. 04	Denominación: S.U.I.
Clasificación Cuatrienio Uso característico	Urbanizable Primero Industrial	
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)		80.035 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		0,58 u.a. / m ² suelo
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		46.417 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.	
ORDENANZAS	O. 05, grado 2º O. 06 O. 07	
OTRAS CONDICIONES	<p>Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador.</p> <p>Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico.</p> <p>El sector contribuirá en su parte proporcional a los gastos correspondientes al sistema general de abastecimiento y saneamiento.</p> <p>Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.</p>	

FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

U.A.-1	Área de reparto: 0.5	Denominación: U.A.-1
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbano no consolidado Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)		46.404 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		0,65 u.a. / m ² suelo
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		30.162m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
ORDENANZAS	O.02, grado 3º O.04 O.05, grado 2º O.07	Capacidad (nº viviendas) 116 Densidad 25 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES		Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador. Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico. Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.

FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

U.A.-2	Área de reparto: 0.6	Denominación: U.A.-2
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbano no consolidado Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)		13.775 m²
APROVECHAMIENTO TIPO		<i>0,8 u.a. / m² suelo</i>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		11.016 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libres de cargas y urbanizados.		INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
ORDENANZAS	O.02, grado 2º O.04 O.05, grado 2º O.07	Capacidad (nº viviendas) 51 Densidad 37 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES		Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador. Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU , sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso característico. Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante.

TITULO II. CAPITULO III.

NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO.

ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Se entiende por suelo rústico aquel que el Plan no incluye en las clases de suelo Urbano o Urbanizable y en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarle una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico. También se incluyen los terrenos que objetiva y razonablemente son inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamiento urbano, por sus características físicas o por no ser necesarios, para el desarrollo urbano del modelo territorial propuesto.

No podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a la legislación urbanística o sectorial que los regule.

ARTÍCULO 85. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

En el Suelo Rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un NÚCLEO DE POBLACIÓN según la definición que se incluye a continuación.

ARTÍCULO 86. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y NORMAS PARA EVITAR SU FORMACIÓN, EN SUELO RÚSTICO.

A efectos de estas Normas se define como NÚCLEO DE POBLACIÓN una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas, innecesarias para la actividad de explotación rústica, y sean propias del carácter específicamente urbano.

Para evitar su formación en los Suelos Rústicos, no se concederá ninguna licencia municipal para la construcción de vivienda, en los casos en que no se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Lo indicado en el artículo 89 de estas Normas para la construcción.
- b) Distancia a linderos no menor a 15 metros.
- c) Acceso rodado: existente, sin necesidad de obras de urbanización.
- d) No sobrepasar una densidad de 4 edificaciones en un entorno de 10 hectáreas.

ARTÍCULO 87. PARCELACIONES RÚSTICAS.

Las parcelaciones rústicas, realizadas al amparo del Código Civil o de la Legislación Agraria, deberán cumplir la Orden del Ministerio de Agricultura sobre unidades mínimas de cultivo. Además, le será de

aplicación, para evitarlo, el concepto de NÚCLEO DE POBLACIÓN que se da en el artículo 85 de estas Normas.

Estas parcelaciones no suponen legitimación para que gradual y progresivamente se las dote de acceso rodado, energía eléctrica, agua, luz, alcantarillado, lo que cae fuera de los límites establecidos por la legislación agraria y constituye **infracción urbanística**. Tampoco podrá apoyarse en ellas la concesión de licencias para viviendas en el medio agrícola. En este caso será de aplicación el artículo 85 de estas Normas que trata de evitar la formación de núcleos de población en este medio.

Queda entonces prohibida la dotación de accesos rodados, incluso bajo la forma de construcción de servidumbres de paso (sin perjuicio de las servidumbres forzosas previstas en el Código Civil) que alteren el mejor aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero de los terrenos, al margen de los caminos públicos ya existentes. La constitución de servidumbres forzosas no se considerará acceso rodado a efectos urbanísticos.

ARTÍCULO 88. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO.

A efectos de estas Normas, se distinguen para su Regulación, Autorización o Prohibición los siguientes, separados en dos grupos:

- a) Los usos y actividades que no exigen construcciones.
- b) Los usos y actividades que exigen construcciones.

A. USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCCTIVOS.

- a) Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimientos de tierra.
- b) Acciones sobre el suelo o el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras tales como aprovechamiento agropecuario, pastoreo, roturación y desecación.
- c) Acciones sobre las masas arbóreas tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.
- d) Acciones sobre la fauna y flora: recogida de muestras, caza, pesca, recogida de productos silvestres, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y quema de vegetación.
- e) Actividades de ocio: práctica de deportes organizados y acampada de un día o prolongada.
- f) Actividades científicas y divulgativas.

B. USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVOS.

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas: apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- b) Construcciones e instalaciones de apoyo a la ganadería, extensiva o intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
- c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o de la gestión forestal.

- d) Construcción e instalaciones al servicio de las infraestructuras, necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
- e) Construcción e instalaciones de Equipamiento para dotaciones o servicios que deban emplazarse en el Suelo Rústico: escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo.
- f) Construcción de vivienda cuando se autorice con arreglo al artículo 89 de estas Normas y no exista peligro de formación de núcleo de población.
- g) Infraestructuras.
- h) Extracción de recursos minerales y plantas para el procesamiento del mismo.
Fabricación de productos derivados del cemento

ARTÍCULO 89. REGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO.

Se tendrá que concretar para cada tipo de Suelo Rústico, Protegido o de Reserva, los Usos y actividades antes reseñadas compatibles o incompatibles con el destino o grado de protección de cada uno de ellos. En los casos en los que sea necesario se cuantificará las magnitudes de la actuación y las condiciones de dotaciones y servicios, accesos e infraestructuras que deban establecerse.

ARTÍCULO 90 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Los usos constructivos que pueden autorizarse en el Suelo Rústico y que se concretan en el artículo 87, deben ser regulados con normativa diferente para cada uno de ellos, por sus distintos efectos respecto al Medio Ambiente y por tratarse en la mayoría de los casos de actuaciones aisladas, con necesidades muy distintas. Serán de aplicación las condiciones que se indican en este artículo y las que establece el artículo 63 de la LOTAU.

Sin embargo, en todas ellas, será preceptivo la justificación y especificación de los suministros de agua y la solución de la recogida de vertidos y depuración de los afluentes en su caso.

Las condiciones y parámetros de la edificación, para cada caso son los siguientes:

1. INSTALACIONES AGROPECUARIAS.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales cinegéticas o análogas se estará a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Se cumplirán lo determinado en el artículo 63 de la LOTU.

Para instalaciones más importantes se recurrirá a la calificación, aprobación y urbanización de Minipolígonos de Almacenes y Pequeña Industria agrícola, realizados por comunidades de propietarios, debidamente ubicados en este Suelo. En ellos y con parcelas mínimas de 15.000 m² podrán autorizarse ocupaciones del 20%, todo incluido.

Este tipo de instalaciones se aplicará el Reglamento de industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Normas M.I.N.P.).

Se autoriza en superficies iguales o menores a la unidad mínima de cultivo la construcción de casetas normalizadas para la guarda de aperos (teja cerámica árabe color rojo, fachada color ocre, cubierta a dos aguas, una planta y 3 metros de altura a alero y una superficie máxima de 15 m², en cualquier caso nunca superior al 5% de la superficie total de la parcela).

2. INDUSTRIAS ESPECIALES EN EL SUELO RÚSTICO.

Se justificará y documentará la necesidad de este emplazamiento por razones de peligrosidad, accesibilidad, inmediatez a las materias primas, grandes necesidades de suelo o motivos de utilidad pública e interés social que deban emplazarse fuera de los polígonos industriales. (Se entiende por utilidad pública o interés social, las razones que así se declares por la autoridad competente, en función de criterios como: servicios supramunicipales necesarios, aprovechamientos de recursos existentes, etc.)

Sólo se autorizará en parcelas de más de 1 Ha. y ocupación del 25%, todo incluido. Altura de 2 plantas y 6 metros, excepto para elementos elevados del proceso industrial, y retranqueos mínimos a linderos de 15 metros.

Para este tipo de instalaciones de aplicación el Reglamento de industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Normas M.I.N.P.)

3. VIVIENDA EN EL CAMPO.

Con las condiciones del artículo 63 de la LOTAU y del artículo 85 de estas Normas, para la *no formación* de núcleo, se observarán las siguientes limitaciones: una vivienda por cada tres hectáreas. La ocupación será del 2%, altura de 2 plantas y no más de 6 metros al alero. Retranqueos mínimos a linderos de 15 metros y edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².

4. INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Se permite el paso de las redes de transporte de los servicios generales (agua, gas, electricidad, etc.)

ARTÍCULO 91. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

Además de las Actividades y Usos no constructivos y constructivos, indicados en el artículo anterior, estarán sujetos a licencias, que se tramiten en el Ayuntamiento, en el Suelo Rústico los siguientes:

- Obras de movimientos de tierras, abancalamientos.
- Levantamiento de cerramientos o vallados.
- Minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra siempre que pertenezcan al propio término municipal.
- Modificación de cauces.
- Apertura de pozos.
- Realización o modificación de viales.
- Apertura de caminos o accesos en predios particulares (en cualquier caso se prohíbe la apertura de caminos distintos de los públicos existentes, municipales, veredas y cañadas que no resulten de la aprobación de un Plan).

- Cualquier acto de división de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 1 a) de la LOTAU.

ARTÍCULO 92. PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

Para la realización de los aprovechamientos contemplados en este Capítulo de las Normas, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos 63, 64, 65 y 66 de la LOTAU.

ARTÍCULO 93 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

Estará sujeto a lo determinado a la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2/1998 de 4 de junio en el artículos 61.

A efectos de la regulación del Uso del Suelo y por tanto de los diferentes grados de protección necesarios, se distinguen los siguientes tipos de suelo rústico:

- a) Enclaves naturales.
- b) Cañadas o vías pecuarias.

ENCLAVES NATURALES.

La protección será ambiental, natural y paisajística. Se considera de cierto valor geomorfológico, ecológico o paisajístico. El POM protegerá y mejorará sus recursos en virtud de un mantenimiento efectivo de su calidad actual.

Será el definido en los planos de ordenación del territorio.

Se prohíben todas las actuaciones y específicamente las que signifiquen cambios en la topografía actual, se permitiría en todo caso las acciones sobre las masas arbóreas, la fauna o la flora que vayan dirigidas a su conservación.

Se prohíbe todo uso que no vaya encaminado a una actividad científica y divulgativa sin ánimo de lucro. En casos especiales y debidamente justificados se podría permitir instalaciones de infraestructura siempre que sean subterráneas.

VÍAS PECUARIAS O CAÑADAS REALES.

Son los espacios ocupados por las vías de conducción (cañadas, traviesas, ramales y coladas) de los ganados registrados por la conserjería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Se prohíbe cualquier tipo de uso que no esté al servicio de la ganadería trashumante. Las modificaciones de trazado o alteraciones de uso deberán ser autorizadas por la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades.

TITULO III. APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS.

1. INTRODUCCIÓN.

El Plan de Ordenación Municipal de Loranca de Tajuña delimita Áreas de Reparto en la totalidad de su superficie en el suelo urbanizable. Dichas áreas serán las delimitadas por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo.

El suelo urbano se ve regido por la LOTAU que en su artículo 70.3 especifica que *en suelo urbano ya urbanizado (consolidado) no precede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito especial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento tipo*

2. DIVISIÓN Y NOMENCLATURA DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

En los sectores de nueva creación, en suelo urbanizable, se han considerado un área independiente de reparto para cada uno.

3. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Para la definición y cálculo de los Coeficientes de Ponderación se ha partido de la base de que, en una población del rango de Loranca de Tajuña y al existir un único área de reparto en los suelos urbanizables de nueva creación, en la distribución de Áreas de Reparto que se propone, no se encuentran significativas las posibles diferencias relativas entre usos respecto a las diferentes zonas de la población. Se propone definir coeficientes que relacionen entre sí los distintos usos y tipologías.

Para el cálculo de los coeficientes que ponderen estos usos al actuar como característicos en las Áreas de Reparto, se ha establecido, correspondiente al Uso de Vivienda Pareada, según Grado 2º de las Ordenanzas, en el suelo urbanizable la unidad: 1,00.

Para el Uso de Vivienda en Hilera, en Grado 1º de las Ordenanzas se ha aplicado una media ponderada a la baja, es decir, un 0,9.

En el Uso de Vivienda Aislada, en Grado 3º, vivienda aislada, se ha aplicado un coeficiente mayorado del 1,10.

El Uso Comercial y su coeficiente se ha considerado habitualmente como equiparable al grado 2º sobre todo en el caso más generalizado de situarse en plantas bajas del uso residencial. Dado que no existe ningún Área de Reparto donde el comercio en edificio aislado tenga un peso significativo, se ha tomado como coeficiente la unidad: 1,00.

Por último el uso global industrial, que se aplica de forma autóctona sobre sectores completos, incluidos en una misma Área de Reparto, no interviene en relación con los demás, por lo que puede asignársele el coeficiente 1,00.

Con todo ello tendríamos los siguientes valores:

Residencial Vivienda en Hilera grado 1º	Residencial Vivienda Pareada grado 2º	Residencial Vivienda Aislada grado 3º	Comercial o terciario aislado	Dotacional
0,90	1,00	1,10	1,00	1,00

4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

Para el cálculo de los Aprovechamientos Tipo se han seguido lo dispuesto en la legislación de urbanismo. El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total.

La fórmula general es:

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = \frac{\text{Superficie Construida x Coeficiente}}{\text{Superficie del suelo}}$$

5. SUELO URBANO CON CONSTRUCCIÓN CONSOLIDADA.

En este punto es de aplicación lo establecido en el artículo 70.3 LOTAU: *en suelo urbano ya urbanizado (consolidado) no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito especial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento tipo.*

6. ÁREAS DE REPARTO.

El aprovechamiento total de cada área de reparto surge como suma del aprovechamiento previsto en cada unidad, según su edificabilidad, multiplicado por un coeficiente. Los coeficientes usados han sido los definidos en el apartado 3 de este capítulo.

El Aprovechamiento Tipo es el cociente entre el Aprovechamiento Total y la Superficie Total. El Aprovechamiento patrimonializable es el 90% del Aprovechamiento Tipo.

Las áreas de reparto son las siguientes:

Nº Área de reparto	Superficie (Ha)	Aprovechamiento tipo
S.U.R. R9	37,57	0,23
S.U.R. R10A	61,80	0,27
S.U.R. R11	14,40	0,380
S.U.I.	8,00	0,580
U.A.1	4,64	0,650
U.A.2	1,37	0,80

TÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

I.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

1. ARTICULACIÓN DE LA PROTECCIÓN

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

El Catálogo incluye, en todo caso, la normativa de Protección que le es propia y que se considera conveniente forme parte integrante del mismo.

2. RÉGIMEN DE USOS

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

3. ESTRUCTURA Y TIPOS DE PROTECCIÓN

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

A. Protección individualizada de elementos

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

GRADO 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

GRADO 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

GRADO 1º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA

Que se aplica a edificios, que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

4. TIPOS DE OBRA

Se relacionan siete diferentes tipos de obras a considerar:

- Obras de mantenimiento
- Obras de consolidación
- Obras de recuperación
- Obras de acondicionamiento
- Obras de reestructuración
- Obras de ampliación
- Obras de demolición

II.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO (YACIMIENTOS)

Los yacimientos arqueológicos se consideran bienes catalogables y requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería competente. En el Catálogo se recoge la Carta Arqueológica de Loranca de Tajuña, con la Normativa para la Protección del Patrimonio Arqueológico, así como el plano de dicha Carta Arqueológica, que tienen en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento.

Guadalajara / Enero / 2004

EL ARQUITECTO

POR EL AYUNTAMIENTO DE
LORANCA DE TAJUÑA

ANEXO

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LORANCA DE TAJUÑA (GUADALAJARA).

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

En el proyecto del Plan de Ordenación Municipal, incluido dentro de los diversos documentos, tanto gráficos como escritos, quedan determinadas la ordenación estructural y detallada en cumplimiento del artículo 30 de la L.O.T.A.U. y artículos 19,20 y 37 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la ordenación estructural, se encuentra siguiendo los criterios de sostenibilidad para el desarrollo equilibrado del municipio para los próximos 12 años. Así como la calificación del suelo, en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, dividiéndose estos en distintas clases y categorías, así como la delimitación de los distintos sectores y el establecimiento de los usos globales, intensidades y densidades de la edificación, así como las delimitaciones de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo, encontrándose también definidos en la documentación los sistemas generales.

La Ordenación Detallada se encuentra especificada, ya que el Plan en sus ordenanzas establece los usos pormenorizados, definiendo altura, retranqueos etc para los distintos tipos de suelo, como suelo urbano, sectores del suelo urbanizable y para el suelo rústico de reserva, que no están incluidos en la ordenación estructural, así como la ordenación en los sectores contiguos de suelo urbano, realizando su trama urbana, con una definición de Plan Parcial y el dimensionado de las áreas con destino Dotacional y Público, encontrándose también definidos los esquemas generales de los distintos servicios urbanos.

$$Tr = (4.623 \times 0,5)/2 \times (4 + 4) = 9.246 \text{ viaje/día}$$

La mitad de estos viajes 4.623, son de ida y la otra mitad de vuelta.

El destino de los viajes se considera de la siguiente manera:

- Corredor del Henares ----- 40 % ----- 1.849 viajes
- Guadalajara ----- 35 % ----- 1.618 viajes
- Intramunicipales ----- 25 % ----- 1.156 viajes

Para cada uno de los destinos, se estima que se utilizan los siguientes itinerarios:

. Loranca – Corredor del Henares: 1.849 viajes a través de la M-237 y la Gu-206.

. Loranca – Guadalajara : 1.618 viajes a través de la CM-236

. Intramunicipales : 1.156 viajes, se realizan en parte a través de la Gu-206 y diluyéndose en el viario existente y en el que se creará con el desarrollo de los nuevos sectores.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, al considerarse viajes de ida y vuelta:

$$(1.849 \times 2) = 3.698 \text{ Veh./día}$$

$$(1.618 \times 2) = 3.216 \text{ Veh./día}$$

Esta intensidad de tráfico se puede dividir por la mitad, al considerar únicamente intensidades de tráfico en un sentido en cada tramo.

Transporte colectivo

Se intentará cuantificar en este apartado las necesidades de transporte colectivo, de acuerdo con las previsiones de crecimiento recogidas en el Plan y las hipótesis establecidas al inicio del estudio.

El plan prevé un total de 4.623 viviendas y se ha indicado que el 50% se realizará en transporte público, considerándose 4 viajes de ida y 4 viajes de vuelta por vivienda, luego la demanda de transporte colectivo será:

$$\text{Transporte} = (4.623 \times 0,5) \times (4+4) = 18.492 \text{ plazas/día}$$

Siendo la mitad de estas plazas en viaje de ida y la otra mitad en viajes de vuelta, es decir 9.246 por cada viaje.

Se calculan a continuación los autobuses necesarios al día, considerando que al Corredor del Henares van un 40 %, un 35% a Guadalajara y un 25 % intramunicipales:

- Corredor del Henares ---- 3.698 viajes
 - Guadalajara ----- 3.236 viajes
 - Intramunicipales ----- 2.312 viajes
- 9.246 viajes

A continuación se calculan los autobuses necesarios al día, suponiendo una ocupación de 50 viajeros por autobús, así como la frecuencia de estos con un servicio de 16 horas diarias.

Línea Corredor del Henares

Viajes de ida y vuelta

- . Autobuses diarios ---- $3.698 / 50 = 73,96$
- . Frecuencia = $73,96 / 16 = 4,62$ bus/hora
- . Intervalo de paso: 1 bus cada 13 minutos

Línea Guadalajara

Viajes de ida y vuelta

- . Autobuses diarios ---- $3.236 / 50 = 64,72$
- . Frecuencia = $64,72 / 16 = 4,05$ bus/hora
- . Intervalo de paso: 1 bus cada 15 minutos

Línea interna

Viajes de ida y vuelta

- . Autobuses diarios ---- $2.312 / 50 = 46,24$
- . Frecuencia = $46,24 / 16 = 2,89$ bus/hora
- . Intervalo de paso: 1 bus cada 21 minutos

CONCLUSIONES

A la vista de los resultados obtenidos, se observa que ningún tramo supera los 4.000 vehículos/día soportando los mayores valores la M-237 y la Gu-206 en su salida hacia Pioz.

De acuerdo con las “Recomendaciones para el planeamiento y proyecto de carreteras urbanas” del Ministerio de Fomento se considera que el tráfico en la hora punta equivale a un 10 % de la intensidad media diaria; por lo que en el peor de los casos la intensidad horaria máxima se sitúa por debajo de los 400 Vehículos/hora, con lo cual no se esperan excesivos problemas de intensidad de tráfico, ya que las calzadas existentes, se estima que su capacidad es de 1.700 vehículos ligeros por hora en ambos sentidos.

Por lo que respecta a la demanda de transporte público, se considera que son 18.492 los viajes que hay que realizar de ida y vuelta, por lo que se deberá prever la concesión de líneas de autobuses con destino a Guadalajara, Corredor del Henares e Intramunicipales.

INTENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN EN EL CASCO. SUELO URBANO

Dando cumplimiento al artículo 31 punto 1. apartado A. de la L.O.T.AU., el suelo urbano se encuentra dividido en diversas zonas.

Casco Antiguo en el que la edificabilidad va en función del fondo edificable y las alturas, habiéndose disminuido una planta con respecto al antiguo planeamiento.

En las zonas de Residencial Unifamiliar Baja, Media, Extensiva y Unifamiliar con Tolerancia Industrial las edificabilidades son de 1 m²/m², 0,80 m²/m², 0,65 m²/m² y 1m²/m² , lo que nos da por lo tanto una densidad media de 0,86 m²/m², inferior a 1 m²/m² que aconseja la Ley de Ordenación del Territorio.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- MARCO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Es uno de los documentos que componen el Plan General, su contenido y funciones se indican en los artículos siguientes:

- Art. 103, Sección 2ª del Título V de la Ley de Ordenación del Territorio y Actuación Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Art. 72, 3.1.4. y Art. 72.4. de la Ley de Suelo
- Art. 42 del Reglamento de Planeamiento.

Los objetivos de este documento son los que a continuación se relacionan:

- Orientar la incorporación de los Programas a los Presupuestos Municipales.
- Organizar la actividad de los agentes públicos y sociales respecto a la realización de los Sistemas Generales que estructuran el territorio.
- Fijar y ordenar en el tiempo las actuaciones de propietarios y promotores facilitando la convergencia del proceso inversor público y privado.
- Orientar a las compañías de servicios en cuanto al desarrollo de las infraestructuras, su programación y coordinación.
- Concertar con otras Administraciones unas actuaciones que escapen a la competencia y capacidad municipal, pero que pueden ser objeto de convenios entre ellas.

El Estudio Económico-Financiero esta fuertemente ligado con el Programa de Actuación, ya que lo que se pretende es hacer viable el Plan. Por ello son importante las aclaraciones que sobre la Programación establece el art. 41 del Reglamento de Planeamiento; de él se deduce que el Estudio Económico-Financiero hace referencia a las obras

de urbanización necesarias para los "Sistemas Generales" que conforman la Estructura General y Orgánica, y también a la implantación de los servicios de los "Sistemas Locales" incluidos en los programas correspondientes a las Unidades y Polígonos del Suelo Urbanizable.

Uno de los contenidos del Estudio Económico-Financiero, consiste en la asignación de actuaciones a los agentes inversores, públicos o privados. Como se puede comprender fácilmente, ésta asignación está llena de limitaciones que se derivan de la falta de concreción y fuerza coercitiva de las disposiciones legales en este aspecto, por lo que el carácter voluntarista de este documento está únicamente reconocido.

Los Agentes de las Administraciones General y Autonómica, aunque cuando actúan han de hacerlo dentro de las previsiones del Plan, este no puede contener disposiciones compulsivas para que actúen, o lo hagan según un orden de prioridades que tiene un carácter orientativo.

Los Agentes privados, aunque sí están obligados al cumplimiento de las determinaciones de la Ordenación, de las obligaciones urbanizadoras y a los plazos que fija el Plan General, lo hacen dentro de los límites que la Ley señala y que en general se refieren a Cesiones de Suelo y Obras de Infraestructuras, de carácter muy local y que difícilmente pueden extenderse a elementos de los Sistemas Generales.

Es precisamente el Agente municipal que, por otra parte es el que formula y mantiene el Plan, el que debe afrontar las dificultades financieras fundamentales. El factor básico es que las inversiones en Infraestructuras, inciden de forma decisiva en la conformación del Plan, y a veces, estas o son competencia del Estado o bien el Ayuntamiento solicita su colaboración técnica y financiera por razón de la envergadura de los proyectos (abastecimiento de agua, saneamientos, redes arteriales, accesos...etc.). Lo mismo sucede con las principales dotaciones de servicios (sanitarios, educativos...).

Por todo ello, el contenido y ámbito que hemos adoptado para realizar este Estudio Económico-Financiero, alcanza a los siguientes temas

- Los Sistemas Generales y Locales que pueden estructurar la ciudad prevista es un periodo del programa(2002-2006), en los Suelos Urbano y Urbanizable.
- La capacidad de inversión municipal que hará referencia a las posibilidades de un Programa de ahorro y crecimiento de los ingresos municipales y a una política de endeudamiento a medio plazo.
- Los Programas de Inversión Pública, que, dadas las inversiones que el Estado y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Diputación Provincial han realizado en el pasado y presente, se asignan unos posibles compromisos futuros para las necesidades inversoras del Plan.

2.- BASES DEL ESTUDIO

2.1.- ACCIONES

Las acciones objeto de este Estudio Económico-Financiero giran alrededor de la dotación de Infraestructuras (vías, saneamiento, suministro de agua y energía), Áreas Verdes (parques y jardines) y Equipamientos (docente, sociales, deportivos). Se procederá a realizar un listado con las siguientes clasificaciones: Infraestructuras viarias, Urbanización, Equipamiento, Deportes y Zonas Verdes. También se indicará si lleva incluido o no el valor del suelo necesario para desarrollar estas acciones. En las actuaciones en Suelo Urbano no suele estar incluido, en cambio en las actuaciones de Sistemas Generales o Suelo Urbanizable suele obtenerse el suelo gratuitamente por las cesiones que impone la legislación urbanística.

2.2.- VALORACION ECONOMICA.

Es difícil la valoración de unas obras que pueden ser muy diferentes ya que tan sólo se conocen datos de su ordenación pero no de su utilización y dimensiones

finales, tan sólo se conocen cuando se elaboran los proyectos que los desarrollan y cuando se proceda, con posterioridad, a su contratación.

Por tanto la valoración que se recoge es orientativa y puede variar en más o menos a la hora de la realización.

2.3.- AGENTES INVERSORES

La asignación de los costes del Programa de Actuación, materializado en este Estudio Económico-Financiero, viene determinado por al art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento. Deben considerarse los siguientes:

- Sector Público
 - Ayuntamiento
 - Diputación
 - Administración Autonómica
 - Administración Estatal

- Sector Privado
 - Propiedad Promoción Inmobiliaria
 - Compañías privadas. Cooperativas
 - Particulares afectados por contribuciones especiales o Participantes en Entidades Urbanísticas de Conservación.

Para asimilar las primeras vamos a reducirlas a dos:

- Ayuntamiento
- Otras administraciones.

Y las segundas a un solo grupo:

- Particulares

La dificultad de asignación por agentes inversores se basa en la poca precisión de las disposiciones vigentes, en cuanto a subvenciones de la Administración a las corporaciones locales. Hay que reseñar sin embargo que

existen ya varios programas previstos por terceros y que inciden en obras incluidas en el Plan, así como otros programas de a Administración General o Autonómicas (sanidad, educación, equipamientos, vivienda) que serán objeto de convenios o compromisos de actuación futura y que muy bien podrán figurar entro los programados por el Plan.

En consecuencia, la distribución de las inversiones habrá que realizarla en función de las tradicionales actuaciones de cada Organismo en subsectores de servicios y subsidiariamente en la experiencia pasada en el Municipio de Loranca de Tajuña.

3.- LA FINANCIACION DEL PLAN GENERAL

3.1.- EVALUACION ECONOMICA Y ASIGNACION POR AGENTES INVERSORES

Aquí se incluyen las obras que deben ser evaluadas para su realización en el único cuatrienio del programa, ya que se prevé el desarrollo del Plan en el primer cuatrienio, a contar desde la aprobación del Plan.

En la siguiente tabla se concretan las obras a realizar, su valoración así como la asignación a los distintos agentes inversores y si se dispone para ello de cesión gratuita del suelo o no.

Hay que aclarar que los agentes inversores se limitan en este caso tanto al Sector Público como al Sector Privado.

PERÍODO 2002-2009

ACTUACIONES	SUELO	IMPORTE EN EUROS	AGENTES INVERSORES				
			AYUNTAMIENTO	J.J.C.C.	DIPUTACIÓN	PRIVADOS	ADSCRIPCIÓN SECTORES
SISTEMAS GENERALES							
Sistema general zona verde	Sector R-9	103.206	----	----	----	25.000	R-9
Sistema general zona verde	Sector R-10 A	38.934	----	----	----	22.000	R-10A
Sistema general zona verde	Sector 11	10.000	----	----	----	10.000	R-11
Sistema general zona verde	Sector SUI	6.000	----	----	----	6.000	SUI
RED VIARIA							
Pavimentación Calles	----	50.000	5.000	23.000	22.000	----	----
URBANIZACIÓN							
Reparación red de agua	----	30.000	5.000	10.000	15.000	----	----
Ampliación red de agua	----	60.000	10.000	20.000	30.000	----	----
Ampliación red de saneamiento	----	60.000	10.000	20.000	30.000	----	----
Saneamiento Sectores R-9, 10A	Público	165.000	----	----	----	165.000	R-9, R-10A Proporcional a su superficie
Saneamiento Sectores R-9, R-10A	Privado	220.000	----	----	----	220.000	R-9, R-10A Proporcional a su superficie
	Valor del suelo	30.000 (estimativo)	----	----	----	30.000	----
Abastecimiento Sectores R-8, R-9, R-10 A, R11, SUI	Público	500.000	----	----	----	500.000	R-9, R-10 A, R-11, SUI, Proporcional a su superficie
Depuradora	Público	450.000	----	450.000	----	----	----
Accesos a sectores R-9, R-10A	Público/privado	90.000	----	----	----	90.000	----
DEPORTES							
Pabellón cubierto	Público	420.000	----	420.000	----	----	----
OTROS CONCEPTOS	----	180.000	6.000	100.000	74.000	----	----
TOTALES	----	2.413.140	36.000	1.043.000	171.000	1.068.000	----

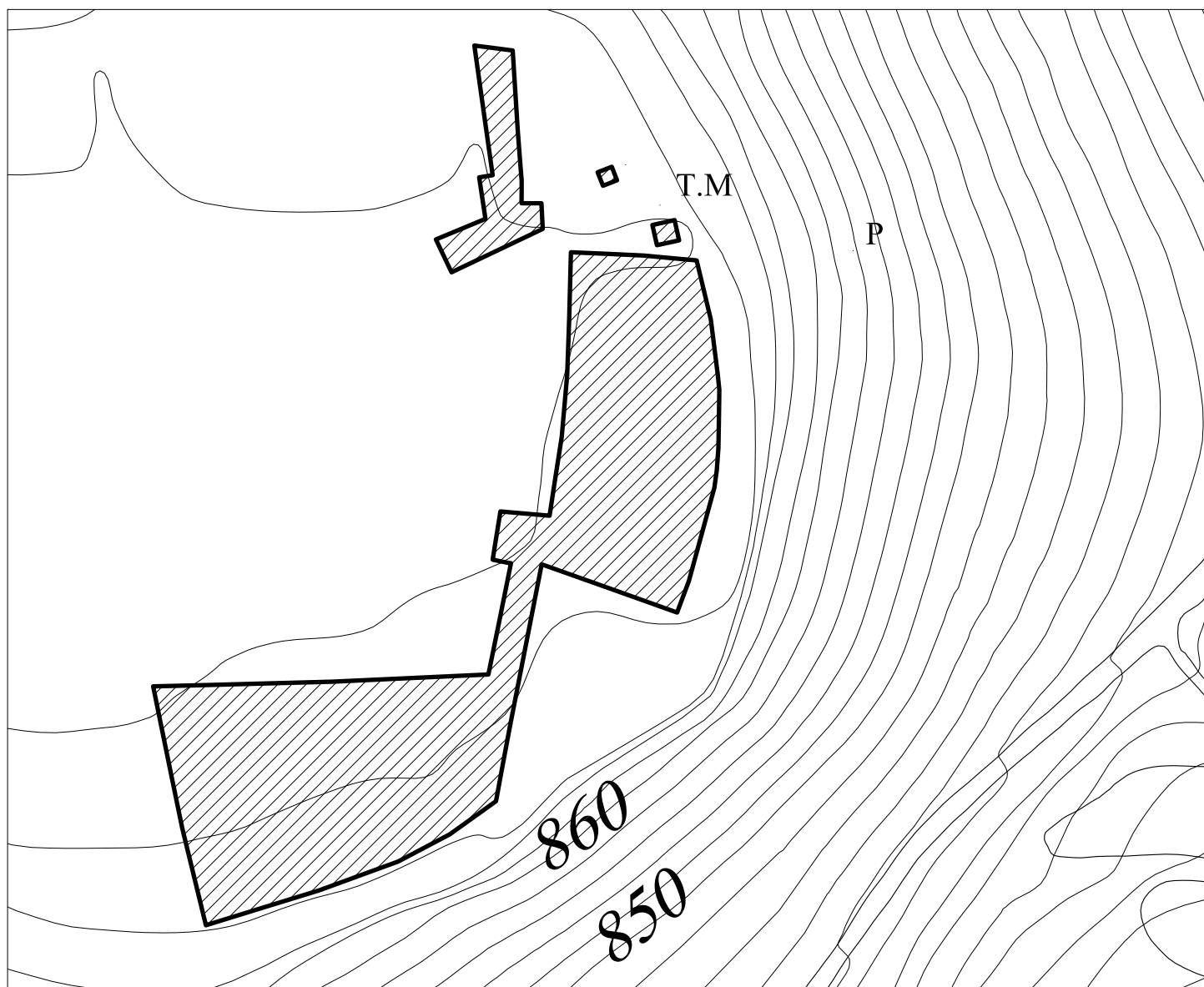
Guadalajara /Enero / 2004

EL ARQUITECTO

POR EL AYUNTAMIENTO DE
LORANCA DE TAJUÑA

CATÁLOGO DE EDIFICIOS:
BIENES DE INTERÉS CULTURAL

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DE INTERÉS A PROTEGER



ESCALA: 1:1.000

COMENTARIO:

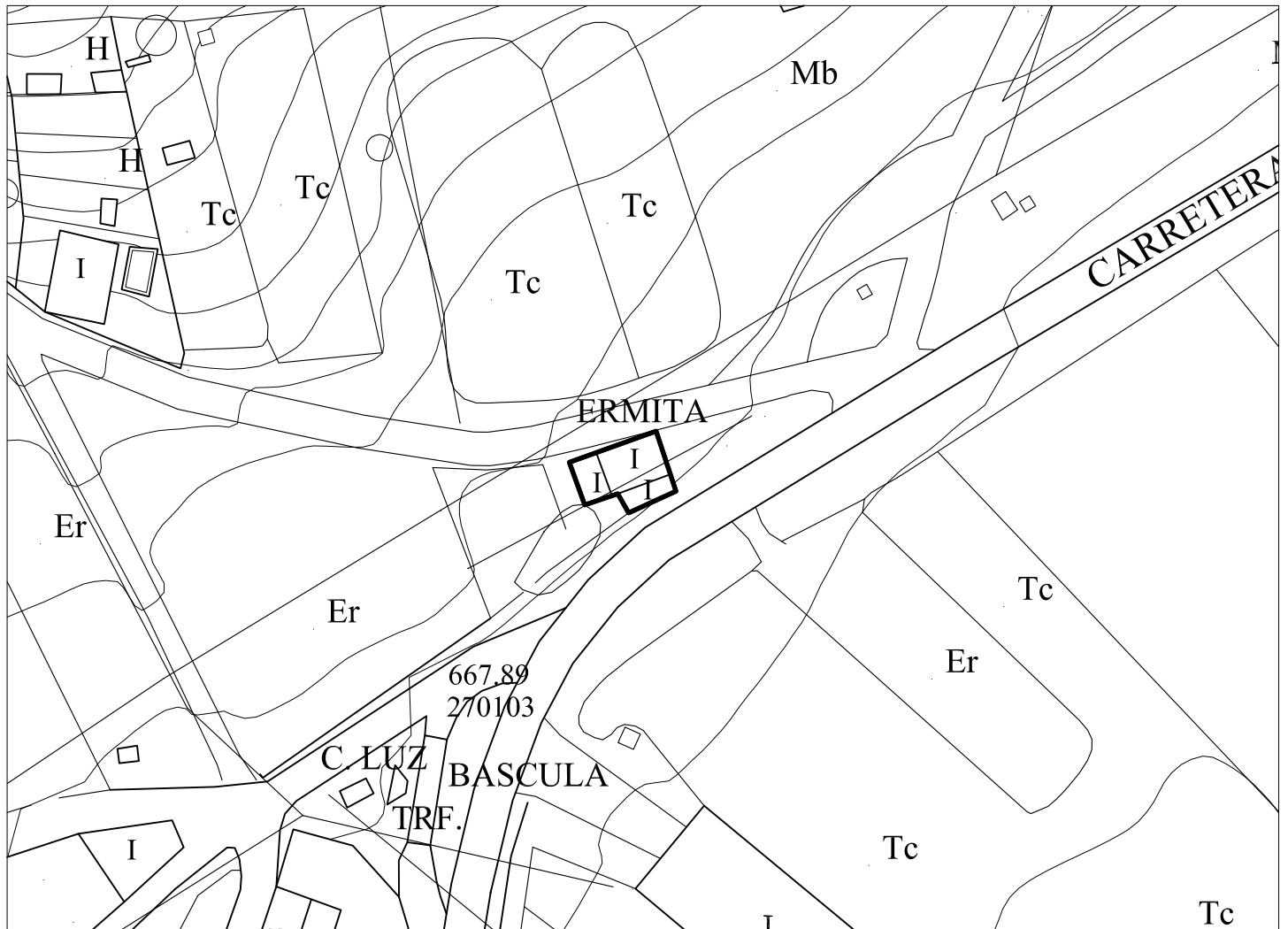
CASA DE JESÚS DEL MONTE

CASA DE DESCANSO O DE VERANEO DE LOS JESUITAS (año 1558)

ESTA CASA LLEGÓ A TENER ALOJAMIENTO PARA UNAS 60 PERSONAS,

Y SE MANTUVO EN USO HASTA EL AÑO 1767

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DE INTERÉS A PROTEGER



ESCALA: 1:1.000

COMENTARIO:

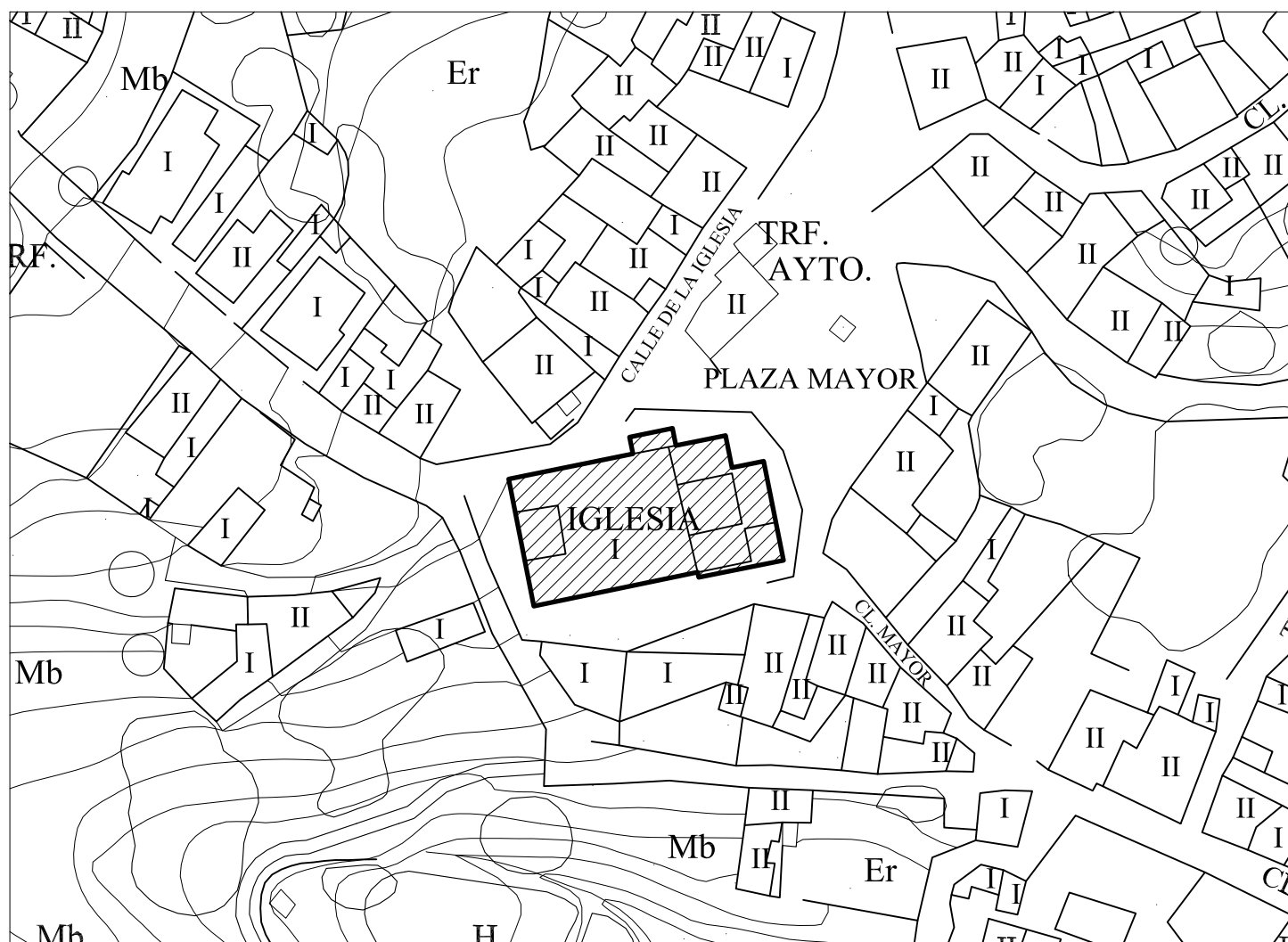
ERMITA DE LA SOLEDAD

CONSTRUCCIÓN EN PIEDRA

PLANTA CUADRANGULAR S. XVII

NIVEL DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DE INTERÉS A PROTEGER



ESCALA: 1:1.000

COMENTARIO:

IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO APOSTOL

IGLESIA DE TRES NAVES

CON TORRE MUDEJAR A LOS PIES DE TIPO RENACENTISTA

DISEÑADA POR EL MAESTRO CANTERO JUAN DE LA RIBA (S. XVI)

Y AMPLIACIÓN CAPILLAS LATERALES S. XVII

NIVEL DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DE INTERÉS A PROTEGER



ESCALA: 1: 1.000

COMENTARIO:

TORRE DEL RELOJ

CONSTRUCCIÓN EN PIEDRA

TRES CUERPOS S. XVII

NIVEL DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL