



NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

Los artículos de las Normas Urbanísticas con la nueva redacción son los siguientes:

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. ORDENANZA 1 (ZOU-1.NUH)

Artículo 74. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2. y corresponden con la consolidada por la edificación actual. La edificación se dispondrá según la alineación del vial. En los casos de sustitución de edificios el Ayuntamiento podrá imponer pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

Las alineaciones interiores serán libres y dependerán de las condiciones de ocupación de parcela. Todas las alineaciones interiores que puedan ser percibidas desde el espacio público se consolidarán tomando el carácter de alineación interior obligatoria si se realizan obras de nueva planta.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos ochenta metros cuadrados de superficie (80 m²) y cinco metros lineales (5 m) de frente mínimo de parcela.

Forma: Diámetro círculo inscrito de cinco metros lineales (5 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que, aun incumpléndolas, permitan incorporar o ejecutar el programa mínimo de vivienda.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones parcelarias. Únicamente se permitirán agregaciones parcelarias en el caso de parcelas contiguas en las que se permita la edificación de nueva planta.

Ocupación de la parcela:

La disposición del cuerpo construido dentro de la parcela se realizará de tal forma que se colmate la edificación al menos en la primera crujía constructiva paralela en las fachadas a vía pública.

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela es de 1,05 m²t/m²s para el grado 1 y de 2,00 m²t/m²s para el grado 2.



Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100%.

Retranqueos: No se permiten retranqueos de la edificación respecto del vial.

4. relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas: Será dos plantas, (planta baja más un planta alta y bajo cubierta) para el grado 1; o de tres plantas (planta baja más dos altas y bajo cubierta) para el grado 2, según el plano de ordenación OD.2.

En las edificaciones afectadas por algún nivel de protección se mantendrá el mismo número de plantas de la edificación existente, sea cual sea el alcance de las obras que vayan a acometerse.

Altura máxima de cornisa: En las de dos plantas (grado 1) será de 8 metros. En las de 3 plantas (grado 2) será de 11 metros.

En las edificaciones afectadas por algún nivel de protección se mantendrá la misma altura de la edificación existente, sea cual sea el alcance de las obras que vayan a acometerse.

Altura libre de planta: En edificaciones no afectadas por ningún nivel de protección, la altura mínima será de 2,70 metros.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30º), y con la cumbre situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: Sí se permite. Se permiten asimismo los buhardillones.

Semisótano: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 50 cm, sin sobrepasar nunca la vertical por la línea que delimita la acera. No se permiten los miradores. La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros. La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera.

Artículo 76. (OD) Condiciones estéticas.

1. Las cubiertas admitidas deberán ser inclinadas, de teja árabe vieja recuperada o envejecida.
2. La superficie total de huecos en fachadas a vía pública no será superior al 30 % de la superficie total de la fachada, contabilizada ésta desde la línea de rasante hasta la línea de cornisa.



3. En fachada, los huecos de planta primera, o segunda en su caso, tendrán una proporción vertical, es decir, de mayor altura que anchura, y presentarán un ritmo regular relacionado con los huecos de las otras plantas.
4. Los huecos de la planta bajo cubierta tendrán una proporción cuadrada o ligeramente horizontal, manteniendo el ritmo de los huecos de plantas inferiores.
5. La composición de huecos en fachadas no percibidas desde la vía pública es libre.
6. Las puertas de garaje serán preferiblemente de madera, con hojas abatibles de eje vertical.
7. Los huecos en planta primera dispondrán preferiblemente de balcón, evitando el balcón corrido que sirva a más de un hueco.
8. No se autorizarán elementos disonantes en las fachadas principales, por lo que los proyectos técnicos de obra nueva o ampliación que afecten a dichas fachadas preverán los mecanismos de ocultación de futuras instalaciones.
9. Los espesores de fachada visibles, correspondientes a jambas de ventanas y puertas tendrán un espesor mínimo de 30 centímetros.
10. Se permiten las fábricas vistas de sillería y mampostería y las no vistas de ladrillo u hormigón. Éstas últimas serán revestidas con pintura, blanca o tonalidades ocres claras, morteros monocapa, estucos lisos o mortero de cal.
11. Los zócalos estarán revestidos como el resto de la fachada, con diferenciación cromática, o con piedra natural de espesor mínimo de 5 centímetros, preferiblemente caliza y sin pulir. Queda expresamente prohibida la utilización de aplacados de terrazo, azulejos, laminados plásticos, hormigón moldeado u otros que no sean de piedra natural.
12. Los morteros monocapas no podrán utilizarse en actuaciones de conservación, rehabilitación, restauración y/sobre edificios catalogados.
13. Las rejas y balcones serán de hierro forjado pintado en negro o color muy oscuro. Se prohíben balcones con antepecho opaco o de vidrio.
14. Las medianerías y, en general, los paramentos o elementos constructivos visibles desde la vía pública, se revestirán con los mismos materiales de fachada o acordes con el aspecto general del entorno. Se prohíbe el empleo de revestimientos bituminosos o bruñidos. El tratamiento de estos elementos de las construcciones visibles será obligatorio incluso cuando tengan carácter provisional o temporal.
15. Se deberá evitar la utilización de materiales modernos o simplemente exóticos, como cubiertas de fibrocemento, metálica, de pizarra, de materiales plásticos, asfálticos, tejas planas y de cemento, cubiertas planas, ladrillos vistos, materiales de revestimiento de terrazo y cerámicos, especialmente vidriados, e incluso pétreos como mármoles o granitos pulimentados.
16. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales solo será autorizada dentro de los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada,



las jambas y los dinteles. Sólo se podrán autorizar sobre los paramentos de fachada discretos rótulos, de un único material, evitando plásticos o fluorescentes.

CAPÍTULO II. ORDENANZA 2 (ZOU-2.ACA)

Artículo 83. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2. La edificación se dispondrá según la alineación del vial. En los casos de sustitución de edificios el Ayuntamiento podrá imponer pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

En edificios en esquina, de nueva planta, cuyo ángulo entre alineaciones de vial no alcance los 135º, será obligatoria la disposición de un chaflán cuyas esquinas disten dos metros (2 m) de la intersección entre las alineaciones de las calles.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones:

La parcela deberá tener al menos doscientos metros cuadrados de superficie (200 m²) y siete metros lineales (7 m) de frente mínimo de parcela.

Forma:

El diámetro del círculo inscrito será de 7 metros lineales (7 m) como mínimo. Los ángulos medianeros serán superiores a sesenta grados (60º).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que, aun incumpléndolas, permitan incorporar o ejecutar el programa mínimo de vivienda.

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela es de 1,05 m²t/m²s en el grado 1; de 2,00 m²t/m²s en los grados 2 y 4; de 1,40 m²t/m²s en el grado 3; y de 0,27147 en el grado 5.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100%. Únicamente el grado 5 presenta una zona no edificable, definida en el plano OD.2. en la que se permite ocupar un máximo del 10% de dicha zona con edificaciones vinculadas al uso de zona verde.

Retranqueos: No se permiten retranqueos de la edificación respecto del vial.

Fondo máximo edificable: Únicamente para el grado 2 se establece una profundidad máxima de la edificación de quince metros (15 m) respecto a los planos de fachada. Esta limitación no afecta a la planta baja, donde se podrá ocupar el 100% de la parcela.

4. relativos al volumen y forma:



Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será de dos plantas, (planta baja más un planta alta y bajo cubierta) para los grados 1 y 3; o de tres plantas (planta baja más dos altas y bajo cubierta) para los grados 2 y 4, según el plano de ordenación OD.2.1. El grado 5 presenta una zona donde se permite tres plantas, una zona donde se permite dos plantas y el resto donde no se permite edificar más que edificaciones de una sola planta vinculadas al uso zona verde; las alineaciones de estas zonas se definen en el plano OD.2.

Altura máxima de cornisa: Para el caso de dos plantas será de 8 metros (grados 1 y 3). En las de 3 plantas será de 11 metros (grados 2 y 4). En el grado 5 será de 8 metros donde se permitan 2 plantas y de 11 metros donde se permitan 3 plantas.

Altura libre de planta: Será como mínimo de 2,70 metros.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30º), y con la cumbra situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: Sí se permite. Se permiten asimismo los buhardillones.

Semisótano: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones, con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 80 cm, sin sobrepasar nunca la vertical por la línea que delimita la acera. No se permiten los miradores. La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros. La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera.

Artículo 85. (OD) Condiciones estéticas.

Fachadas: El tipo de fachada y los materiales que la componen serán los tradicionales en la zona, utilizándose con preferencia la fábrica de la ladrillo revestida. En la composición de la fachada predominarán los muros frente a los huecos, pudiendo tener éstos una anchura de hasta 1,5 metros.

Cubierta: Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de teja árabe, de color ocre, rojizo o similar. El tejado podrá sobresalir en alero hasta un máximo de 90 centímetros sobre la alineación de fachada. Los canalones podrán ser vistos y deberán verter a la red de alcantarillado. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar.



CAPÍTULO III. ORDENANZA 3 (ZOU-3.ENS)

Artículo 90. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2. La edificación se adosará al menos a uno de los lindes de la parcela.

En edificios en esquina, de nueva planta, cuyo ángulo entre alineaciones de vial no alcance los 135º, será obligatoria la disposición de un chaflán cuyas esquinas disten dos metros (2 m) de la intersección entre las alineaciones de las calles.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones:

Deberá tener al menos ciento cincuenta metros cuadrados de superficie (150 m²) y ocho metros lineales (8 m) de frente mínimo de parcela.

Forma:

El diámetro del círculo inscrito será de ocho metros lineales (8 m) como mínimo y los ángulos medianeros serán superiores a sesenta grados (60º).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que, aun incumplíendolas, permitan incorporar o ejecutar el programa mínimo de vivienda.

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece en 1,00 m²t/m²s.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 70%.

Retranqueos:

La parte retranqueada de la edificación se separará al menos tres metros (3 m) de los lindes.

Si la medianera resultara vista, ésta deberá tener tratamiento de fachada.

4. relativos al volumen y forma:

Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será dos plantas (planta baja más una planta alta y bajo cubierta).

Altura máxima de cornisa: Será de 8 metros.

Altura libre de planta: Será como mínimo de 2,70 metros.



Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30º), y con la cumbrera situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: Sí se permite. Se permiten asimismo los buhardillones.

Semisótano: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de un metro (1 m). La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera.



CAPÍTULO IV. ORDENANZA 4 (ZOU-4.IND-1)

Artículo 96. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²) y diez metros lineales (10 m) de frente mínimo de parcela.

Forma: Diámetro círculo inscrito de diez metros lineales (10 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que acrediten la imposibilidad física de cumplirlas.

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece en 0,70 m²t/m²s.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 80%.

Retranqueos: La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros (5 m) a cualquier linde.

4. relativos al volumen y forma:

Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será de dos plantas, (planta baja más una planta alta), permitiéndose disponer de entreplanta.

Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura.

Altura libre de planta: Será de tres metros (3 m).

Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30°), y con la cumbrera situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.



Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite.

Entreplantas: Se permiten, hasta un máximo del 50 % de la superficie de planta baja. Los altillos no computan a efectos de edificabilidad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: No se permiten.

CAPÍTULO V. ORDENANZA 5 (ZOU-5.IND-2)

Artículo 101. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²) y diez metros lineales (10 m) de frente mínimo de parcela.

Forma: Diámetro círculo inscrito de diez metros lineales (10 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que acrediten la imposibilidad física de cumplirlas o hayan sido legalmente segregadas.

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece en 0,82 m²t/m²s.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 80%.

Retranqueos: La edificación se retranqueará un mínimo de tres metros (3 m) a linde frontal, pudiendo el resto de lindes adosarse a la edificación colindante.

4. relativos al volumen y forma:

Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será de dos plantas, (planta baja más una planta alta), permitiéndose disponer de entreplanta.



Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura.

Altura libre de planta: Será de tres metros (3 m).

Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30º), y con la cumbre situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite.

Entreplantas: Se permiten, hasta un máximo del 50 % de la superficie de planta baja. Los altillos no computan a efectos de edificabilidad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: No se permiten.

CAPÍTULO VI. ORDENANZA 6 (ZOU-6.TER)

Artículo 104. (OE) Usos.

1. El uso global es el Terciario, siendo dominante la categoría Comercial.
2. Se establecen como usos compatibles el resto de Terciario y el uso Dotacional, así como el uso Industrial, únicamente categoría 1.
El uso residencial será compatible siempre y cuando la vivienda esté vinculada a la actividad terciaria y forme parte de la parcela cuyo uso principal sea el terciario.
3. Como uso prohibido se establece el resto de Residencial y el resto de categorías de Industrial.

CAPÍTULO VII. ORDENANZA 7 (DOTACIONAL EQUIPAMIENTO)

Artículo 110. (OE) Usos.

1. El uso global es el Dotacional destinado a equipamiento, es decir, a usos administrativos, culturales, educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios o cualquier otro que se considere necesarios para mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
2. Se establecen como usos compatibles el uso Terciario Comercial y el resto de Dotacional, siempre que estén vinculados al equipamiento.
En equipamientos culturales privados se permitirá el uso Residencial Comunitario, el uso Terciario Hotelero y el uso Terciario Oficinas, siempre que estén vinculados al



equipamiento, así como el resto de usos residenciales que, además de estar vinculado con el equipamiento, no constituya el uso principal del mismo.

3. Como uso prohibido se establece el resto de Terciario, el resto de Residencial y el Industrial en todas sus formas.

Artículo 112. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²) y diez metros lineales (10 m) de frente mínimo de parcela.

Forma: Diámetro círculo inscrito de diez metros lineales (10 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establecen los siguientes coeficientes:

Para el grado 1: 2,00 m²t/m²s.

Para el grado 2: 1,50 m²t/m²s.

Para el grado 3: 1,38 m²t/m²s.

Para el grado 4: 1,00 m²t/m²s.

Para el grado 5: 0,30 m²t/m²s.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100% para los grados 1, 3 y 4; del 80% para el grado 2; y del 50% para el grado 5.

Retranqueos: Para los grados 2 y 5, la edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros (5 m) a linde frontal y tres metros (3 m) al resto de lindes. Para el resto de grados no se establecen retranqueos.

4. relativos al volumen y forma:

Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será de dos plantas, (planta baja más una planta alta), permitiéndose disponer de entreplanta.

Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m).

Altura libre de planta: Será como mínimo de tres metros (3 m).

Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30°), y con la cumbrera



situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite únicamente para los grados 1, 3 y 4.

Entrepantas: Se permiten, hasta un máximo del 50 % de la superficie de planta baja. Los altillos no computan a efectos de edificabilidad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: Se permite cualquier cuerpo volado, según definición volumétrica, sin sobrepasar nunca la alineación de vial y cuya cara inferior diste más de 3,15 metros de la rasante de la acera.



TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ORDENANZA 9 (ZOU-8.TC)

Artículo 123. (OE) Usos.

1. El uso global es el Terciario, siendo dominante la categoría Comercial.
2. Se establecen como usos compatibles el resto de Terciario y el uso Dotacional, así como el uso Industrial, únicamente categorías 1 y 2.
3. Como uso prohibido se establece el Residencial y el resto de categorías de Industrial.

CAPÍTULO IV. ORDENANZA 12 (ZOU-12.IP)

Artículo 145. (OD) Parámetros urbanísticos.

1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2.

2. relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²) y diez metros lineales (10 m) de frente mínimo de parcela.

Forma: Diámetro círculo inscrito de diez metros lineales (10 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

3. relativos a la intensidad y posición de la edificación:

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece en 0,99928 m²t/m²s.

Porcentaje de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 80%.

Retranqueos: La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros (5 m) a linde frontal, pudiendo el resto de lindes adosarse a la edificación colindante.

4. relativos al volumen y forma:

Número mínimo de plantas: Será de una planta menos que el número máximo de plantas, para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será de dos plantas, (planta baja más una planta alta), permitiéndose disponer de entreplanta.

Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de



mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura.

Altura libre de planta: Será de tres metros (3 m).

Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso con pendiente mínima del 25% y máxima del 57,70 % (30º), y con la cumbre situada a una altura máxima de cuatro metros por encima de la altura máxima de cornisa.

Áticos: No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite.

Entreplantas: Se permiten, hasta un máximo del 50 % de la superficie de planta baja. Los altillos no computan a efectos de edificabilidad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí se permiten.

Cuerpos volados: No se permiten.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-1 "CERRO DEL ESPARTO"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Este sector se incorpora en el presente POM según lo establecido en el Acuerdo final de aprobación de la Modificación Puntual nº6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Incorpora asimismo parte del Sistema General de red viaria para su adecuada conexión a la misma.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)		95.838,37 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		43.586,18 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		9.886,09 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:		11.315,47 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:		22.384,62 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):		52.252,19 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,50 m ² c/m ²	26.126,10 m ²
D.7.- Densidad poblacional:		45 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		0,61411 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR SUB-1	0,39433 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:		14.463,89 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		9,50242%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		8.160,03 m ² c	31,23325%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Viaria: La programación de este sector requiere de la ejecución de la rotonda norte prevista sobre la CM-3009 que dará acceso al equipamiento SL-DEDU-01, así como la obtención a favor de la Administración titular de la carretera, de los terrenos incluidos en la zona de servidumbre y colindantes al sector, pudiendo ordenar los mismos con usos que no comporten edificación.

-Conexión a la red de Agua Potable: Se realizará a la red existente a la salida de los depósitos (200mm FC) cuyo trazado será repuesto por conducción de 200mm PE, según plano OE.5.1 y OD.3. La reposición de dicha tubería será totalmente costeada por el presente sector. No es necesario aumentar el volumen de los depósitos existentes para proporcionar el suministro a este sector.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Se realizará la conexión a la red municipal en el punto P27 indicado en el plano OE.5.3 y OD.4.1., sobre la actual carretera circunvalación, garantizándose la suficiencia del punto de conexión. El desarrollo de este sector no precisa de la ampliación de la EDAR.. La red de pluviales del verterá directamente en los puntos V8, 9 y 10, plano OE.5.4 y OD.4.2

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM. El desarrollo del sector precisa el desarrollo previo o simultáneo del sector RES-5.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,50242 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. El diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-La recepción de las obras del Sector, quedará condicionada al efectivo traslado del helipuerto a la parcela calificada como SRNUEP Eq -DEIS-04, según lo establecido en el acuerdo final del 22 de abril de 2010, REF:C.P.O.T.U.2/2010, Expediente reativo a la Modificación Puntual nº6 de las Normas subsidiarias del planeamiento de San Clemente (Cuenca), para el trámite de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de ordenación del territorio y urbanismo de Cuenca.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

- El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras y Transporte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS Y TRANSPORTES

Tal y como se expresa en el Art.29 de las NNUU

Las zonas de uso de las carreteras se definen tanto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, como en el Reglamento de dicha ley, aprobado en el Decreto 1/2015, de 22 de enero. Vinculadas al dominio público se definen:

1. Zona de servidumbre de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovía, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

2. Zona de afección o de protección de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

3. Zona de limitación a la edificabilidad o línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Asimismo el art.179 de las citadas normas, hace referencia a las restricciones en las zonas de uso de la carretera

1. Esta categoría responde al artículo 4.c) del Reglamento del suelo rústico, e incluye aquellos terrenos que se protegen por razón de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-Ica) comprende tanto la zona de dominio público como la zona de servidumbre.

2. En la zona de dominio público de la carretera podrán realizarse obras o actividades que están directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

3. En la zona de servidumbre de la carretera, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

4. En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

5. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 y Artículos 68.1 del Reglamento.

La administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico.

Cuando dicho impacto resultará inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS:

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A.-Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección

c) Construcción de vallado.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

B.-Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en al Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previsto e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se entenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento (Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5m.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

Cerramiento y vallados

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Presentación de solicitudes de autorización:

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

Se recomienda incluir la información expuesta en este apartado respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

Se recomienda incluir la información expuesta respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el nuevo planeamiento, será sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:	RES-1	"CERRO DEL ESPARTO"
--------------------------	--------------	---------------------

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		5.538,62 m ²
E.1.2. Equipamientos:		8.531,37 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	224 plazas	(6) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:		12.653,97 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		25.528,23 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	RU	Ordenanza 11.1, 7.2 y 8
E.4.- Observaciones:	- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 - Se destinarán los 8.531,37 m ² de superficie de equipamiento designado como SL-DEDU-01, para uso educativo.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-2 "LA DEHESA"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- **Objetivos de la ordenación:**
 Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	43.170,12 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	11.889,25 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	6.000,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	5.889,25 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: -Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009	28,09%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	31.280,87 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,60 m ² c/m ²	18.768,52 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	58 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,57300 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-2	0,42240 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	736,91 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10,17889%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	5.630,56 m ² c	30,00000%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-2

"LA DEHESA"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

- Conexión Viaria:** continuación de calles Cruz Cerrada y c/Fernando del Castillo
- Conexión a la red de Agua Potable:** en el Sector RES-3 y en la Avda.Guardia Civil, mallándose la red. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.
- Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P17 del sector RES-3, indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P16-P17. La red de pluviales verterá en el punto P9 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P8-P9. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR.
- Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2.
- Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de las actuaciones urbanizadoras previstas en los sectores RES-4 y RES-3.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

- Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,17889 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.
- La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.
- Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.
- El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG adscripto Exterior: parte de SG-DVP-01 de 6.000 m² de sup.de superficie.
- Se prevé que el presente sector deberá participar en un 28,18% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 40,81% al RES-3 y un 31,01% al RES-4.
- La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-3 "LAS ZARZAS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)		65.247,53 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		19.951,14 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		0,00 m ²	13.500,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:		0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:		6.451,14 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: -Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009		40,68%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):		45.296,39 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,60 m ² c/m ² 27.177,83 m ²	
D.7.- Densidad poblacional:		58 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		0,573 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		AR SUB-3	0,42477 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:		4.143,99 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10,23587%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		8.153,35 m ² c	30,00000%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-3

"LAS ZARZAS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-**Conexión Viaria:** prolongación camino de Las Pedroñeras y prolongación c/Fernando del Castillo.

-**Conexión a la red de Agua Potable:** en el Sector RES-4 y en Avda.Guardia Civil, mallándose la red. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P18 del sector RES-4, indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P17-P18. La red de pluviales verterá en el punto P10 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P9-P10. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de la actuación urbanizadora prevista del sector RES-4.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,23587 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG adscripto Exterior: parte de SG-DVP-01 de 13.500 m² de sup.de superficie.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 40,81% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 28,18% al RES-2 y un 31,01% al RES-4.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

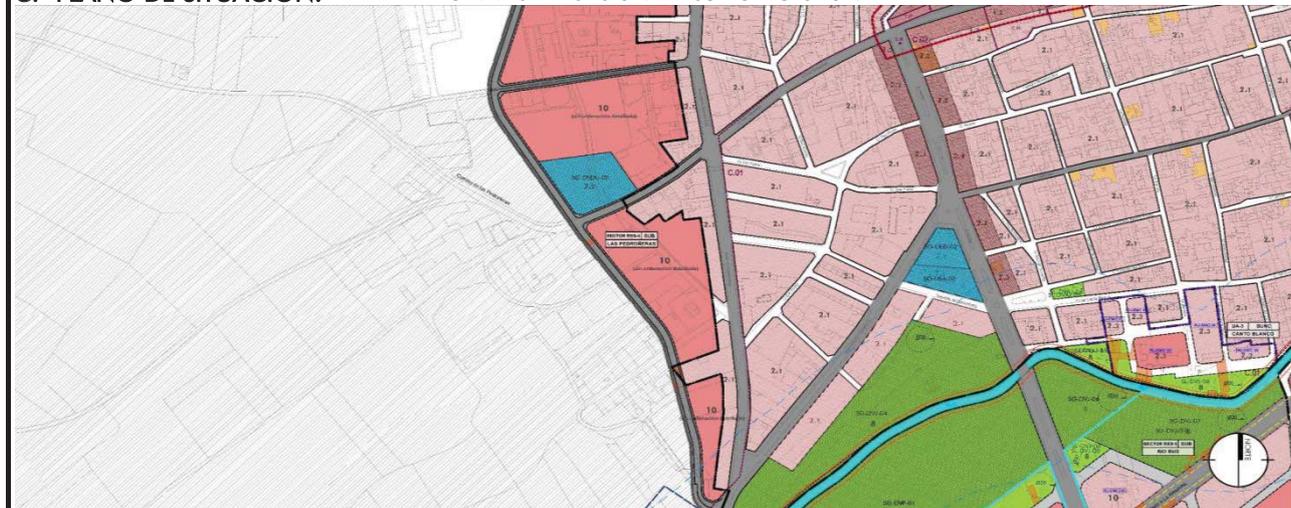
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-4 "LAS PEDRONERAS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:
 Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano con crecimientos espontáneos.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)		49.351,76 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		14.582,23 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	1.000,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	4.700,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	8.549,33 m ²	332,90 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: -Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009	31,01%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):		34.769,53 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,60 m ² c/m ²	20.861,72 m ²
D.7.- Densidad poblacional:		58 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		0,573 ua/m ²
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-4	0,42410 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:		2.375,30 m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10,21939%
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	6.258,52 m ² c	30,00000%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-4

"LAS PEDRONERAS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

- Conexión Viaria:** enlace en esquina Avda.Guardia Civil con carretera Cementerio y prolongación camino de Las Pedroñeras
- Conexión a la red de Agua Potable:** en el Sector RES-5 al otro lado del río y en la Avda.Guardia Civil. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.
- Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en la conducción general a la EDAR, en el punto P19 indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P18-P19. La red de pluviales verterá en el punto V5 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P10-V5, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.
- Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5.2.
- Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM.. No se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de otras actuaciones urbanizadoras.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

- Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,21939 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.
- La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.
- Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.
- El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes a los SSGG adscriptos Exteriores: parte de SG-DVP-01 de 1.000m² de sup.de superficie y el suelo necesario para la ejecución de la glorieta en la intersección de Avda.de Guardia Civil y CM-3009 SG-DC-02 de 332,90m²
- El equipamiento de SG designado como SG-DEDU-05 de 4.700 m² de superficie se destinará a uso educativo.
- Se deberá prever un mínimo de 3.171,51 m² de la reserva de equipamiento de los sistemas locales, para ser destinada a uso deportivo.
- Se deberá obtener por expropiación la porción de vial SG DC-2-45' en Suelo urbano Consolidado con una superficie de 106,38m² siempre que no haya sido cedida con anterioridad dentro de las obligaciones de los propietarios de suelo urbano. Su ejecución será con cargo al sector.
- Se preve que el presente sector deberá participar en un 31,01% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 28,18% al RES-2 y un 40,81% al RES-3.
- La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

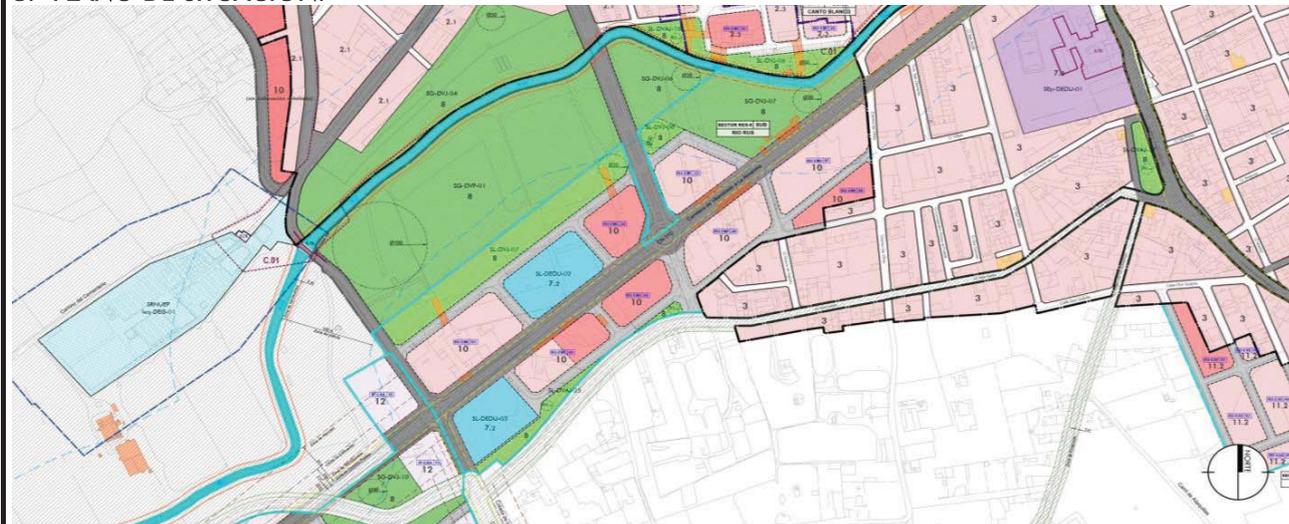
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-5 "RIO RUS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Junto con la zona verde (SG-DVP-01 y SG-DVJ-06) prevista junto al río, conforman el ámbito denominado P.P.2 de las NNSS vigentes.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 129.012,38 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 55.545,56 m²

	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	11.071,51 m ²	26.893,86 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	17.580,19 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: -Acondicionamiento de vial desde puente del cementerio hasta límite Sector RES-5 (Ctra Matas Verdes)	100,00%	

D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG): 73.466,82 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,70 m²c/m 51.426,77 m²

D.7.- Densidad poblacional: 67 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,66844 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-5 0,41759 ua/m²

D.9.1. Dotacional público afectado a su destino: 11.414,33 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10,06294%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 15.458,63 m²c 30,05950%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-5

"RIO RUS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: ejecución de la glorieta sobre N-310 y c/Ancha que da acceso al Sector. Se Procederá al acondicionamiento de la travesía. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular del carretera.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Agua Potable: Deberá ejecutarse conexión a red general en esquina de la c/ Ancha con la c/Galindos. Se ejecutará el tramo de conducción general incluido en el sector incluso el trazado por carretera de las Matas Verdes para futura conexión del sector IND-1. Igualmente se conectará a las conducciones menores existentes por la N-310. Ver planos OE.5.1 y OD.3.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P21 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1. Si el desarrollo del sector se anticipa al IND-1 podrá conectarse provisionalmente al colector general en Carretera del Cementerio. La red de pluviales verterá en el punto V6 indicado en planos OE.5.4 y OD.4.2., y ejecutará el colector general entre P11-V6, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,06294 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes a los SSGG adscriptos Exteriores: parte de SG-DVP-01 de 20.819,36 m² de sup.de superficie, SG-DVJ-06 de 6.074,50 m² perteneciente a la zona verde al este de c/Ancha o Avda.Miguel Angel Mondejar.

-Se preve que el presente sector deberá participar en la financiación del acondicionamiento del vial que conecta la parte oeste del RES-5 con el puente del Cementerio en coincidencia con la Carretera de Matas Verdes.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-5 "RIO RUS"

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		13.130,75 m ²
E.1.2. Equipamientos:		10.296,15 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	405 plazas	(11) p.r.m
E.1.4. Red viaria:		15.455,10 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		34.584,82 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	RU	Ordenanza 10, 7.1 y 8

E.4.- Observaciones:

- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010
- Las manzanas designadas como SL-DEDU-02 de 5.558,36 m² y SL-DECU-03 de 4.737,79 m², se deberán destinar a equipamiento educativo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-6 "DULCINEA"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- **Objetivos de la ordenación:**
 Contribuye al igual que los sectores 2,3 y 4 al cierre del borde urbano pero al suroeste del mismo, al que se integra mediante la prolongación de las calles Dd, Ff (c/ de la Maza) y el trazado de un nuevo vial perpendicular a c/María Josefa Melgarejo.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	23.430,34 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0,00 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	23.430,34 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,30 m ² c/m ²	7.029,10 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	27 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,39645 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-6	0,40671 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	590,61 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,80060%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	2.294,39 m ² c	32,64123%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-6

"DULCINEA"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-**Conexión Viaria:** continuación de calles Travesía de Toledo y c/Dd, c/Dulcinea (Ee) y c/Casa de Maza (Ff).

-**Conexión a la red de Agua Potable:** Se conectará a la red existente, mediante el mallado a tuberías existentes sobre c/Casa de Maza, c/Dd y c/María Josefa Melgarejo.Plano OE.5.1 y OD.3.

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** Las aguas residuales se conectarán en el punto P28 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,80060 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:

E.1.1. Zonas Verdes:	2.344,14 m ²
E.1.2. Equipamientos:	1.467,94 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	57 plazas (2) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:	7.375,86 m ²

E.2.- Superficie suelo lucrativo neto: 12.242,40 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación: RU Ordenanza 11.2, 7.2 y 8

E.4.- Observaciones:

- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: TER-1 "CAMINO DEL VILLAR"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- **Objetivos de la ordenación:**

Su situación privilegiada como prolongación del crecimiento del uso terciario en suelo urbano, y su ubicación estratégica con respecto a la N-310 fueron factores decisivos para su delimitación. Constituye en sí, un punto neurálgico respecto al uso industrial.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	64.897,11 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	22.686,77 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	22.686,77 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	42.210,34 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Terciario	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,80 m ² c/m ²	33.768,27 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	0 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,60000 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	0,47910 ua/m ²	
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	AR SUB-7	12.034,75 m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,99994%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0 %	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Viaria: En vía de servicio de la N-310 junto a glorieta con la CM-3112. Deberá ejecutar el tramo de vía de servicio entre dicho punto y el río Rús, según los planos de ordenación. Si el desarrollo del sector se anticipa a la ejecución de la glorieta en la intersección de la CM-3117 y la N-310, no se efectuará el acceso a la N-310 previsto en ese punto por el sector TER-1. El proyecto de ejecución de la vía de servicio y de la conexión a la N-310 habrán de contar con informe favorable del titular de la vía.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Agua Potable: Se conectará en la conducción existente de 200 mm. a la altura del Parque de El Santo. Igualmente se anillará con la conducción existente de alimentación al actual polígono. Plano OE.5.1 y OD.3.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán: la zona oeste en el punto P7 del plano OE.5.3 y OD.4.1, para lo que será necesario ejecutar el colector P6-P7; la zona este se conectará a la actual impulsión ubicada en el polígono industrial y esquematizada como I1 en dicho plano. La red de pluviales del lado este verterá en el punto V1 y ejecutará la balsa de pluviales correspondiente. La red de pluviales del lado oeste verterá en el punto V2 y se ejecutará el colector general P3-V1 y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. Plano OE.5.4 y OD.4.2. El sector TER-1 costeará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,99994 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-Se preve que el presente sector deberá ejecutar el puente sobre el Río Rus para dar así continuidad al vial de borde previsto.

- El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras y Transporte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo terciario.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS Y TRANSPORTES

Tal y como se expresa en el Art.29 de las NNUU

Las zonas de uso de las carreteras se definen tanto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, como en el Reglamento de dicha ley, aprobado en el Decreto 1/2015, de 22 de enero. Vinculadas al dominio público se definen:

1. Zona de servidumbre de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovía, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. Zona de afección o de protección de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
3. Zona de limitación a la edificabilidad o línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Asimismo el art.179 de las citadas normas, hace referencia a las restricciones en las zonas de uso de la carretera

1. Esta categoría responde al artículo 4.c) del Reglamento del suelo rústico, e incluye aquellos terrenos que se protegen por razón de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-Ica) comprende tanto la zona de dominio público como la zona de servidumbre.

2. En la zona de dominio público de la carretera podrán realizarse obras o actividades que están directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

3. En la zona de servidumbre de la carretera, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

4. En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

5. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 y Artículos 68.1 del Reglamento.

La administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse. La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.

AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS:

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A.-Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección

c) Construcción de vallado.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

B.-Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en al Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previsto e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se entenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento (Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5m.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

Cerramiento y vallados

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Presentación de solicitudes de autorización:

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

Se recomienda incluir la información expuesta en este apartado respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

Se recomienda incluir la información expuesta respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el nuevo planeamiento, será sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		4.222,64 m ²
E.1.2. Equipamientos:		2.114,00 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	172 plazas	(5) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:		4.607,47 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		31.266,23 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	TC	Ordenanza 9, 7.2 y 8
E.4.- Observaciones:		
- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010		

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: IND-1 "LOS ZUMACALES"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Constituye un ámbito apto para la implantación de un polígono industrial, teniendo en cuenta la existencia de numerosos asentamientos industriales dispersos surgidos de la necesidad de contar con un suelo apto para dichas necesidades.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	288.584,17 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	77.566,64 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	14.236,85 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	63.329,79 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Participación	
Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)	33,27%	IND-1, IND-2, IND-3
Ejecución de ampliación de subestación transformadora	33,27%	IND-1, IND-2, IND-3
3 Rotondas sobre N-310	100,00%	IND-1
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	211.017,53 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,80 m ² c/m ²	168.814,02 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	0 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,56000 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-8	0,43260 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	15.421,52 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,86025%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0 %	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-1

"LOS ZUMACALES"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Viaria: ejecución de las tres glorietas en la N-310 de acceso al Sector, la última en la intersección con la carretera de Matas Verdes. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular del carretera.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Agua Potable: se conectará en la conducción general ejecutada por el sector RES-5 por la Carreteras de Las Matas Verdes. Si el desarrollo del sector fuera previo al del RES-5, se conectará en la conducción general existente sobre N-310. Planos OE.5.1, y OD.3.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P26 indicado en el plano OE.5.3 y OD.4.1. Será preciso ejecutar a su costa el colector general P21-P26 y el cruce bajo el río I3. La red de pluviales verterá en el punto V7 indicado en el plano OE.5.4 y OD.4.2, y ejecutará el colector general entre P16-V7, y el tanque de tormentas. El desarrollo del suelo industrial en general precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. El sector IND-1 costeará el 33,27% de la ampliación de la estación de depuración, correspondiendo el 33,26% al IND-2 y el 33,47% al IND-3.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM. El desarrollo del sector precisa el desarrollo previo o simultáneo del sector RES-5.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,86025% del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir además la obtención por expropiación del suelo necesario para la ampliación de la estación depuradora, señalado como SRNUEP Ieq-07 de 4.864,02 m² de superficie situado junto a la actual depuradora.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 33,27% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo el 33,26% al IND-2 y el 33,47% al IND-3.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:	IND-1	"LOS ZUMACALES"
--------------------------	--------------	------------------------

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1. Zonas Verdes:	21.108,80 m ²
E.1.2. Equipamientos:	10.560,95 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	588 plazas (15) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:	10.411,80 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:	168.935,98 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	IP Ordenanza 12, 7.2, 7.5 y 8
E.4.- Observaciones:	
- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010	
- Se destinarán los 8.060,49 m ² de superficie de la reserva de equipamiento designado como SL-DDE-01, a uso deportivo.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: IND-2 "CAMINO DE INIESTA"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Nuevo sector de suelo industrial al este del polígono industrial actual. Su situación es estratégica por su fácil acceso a la A-43.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	286.085,16 m ²		
D.3.- Superficie de SG adscritos:	75.114,28 m ²		
	Interiores	Exteriores	
D.3.1. Zonas Verdes:	10.786,32 m ²	18.600,00 m ²	
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²	
D.3.3. Red viaria:	45.727,96 m ²	0,00 m ²	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Participación		
Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)	33,26%	IND-1, IND-2, IND-3	
Ejecución de ampliación de subestación transformadora	33,26%	IND-1, IND-2, IND-3	
Rotonda sobre N-310 (unión con SUC ind) y obras de adecuación viaria	100,00%	IND-2	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	210.970,88 m ²		
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial		
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,80 m ² c/m ²	168.776,70 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional:	0 hab/ha		
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,56000 ua/m ²		
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-9	0,43417 ua/m ²	
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	13.973,21 m ²		
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,89613%		
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0 %		

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-2

"CAMINO DE INIESTA"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Viaria: ejecución de glorieta sobre la N-310 en la unión con el suelo urbano industrial, así como los viales de conexión con dicho polígono industrial y adecuación viaria a la misma. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular de las carreteras supramunicipales.-

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P21 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1. Si el desarrollo del sector se anticipa al IND-1 podrá conectarse provisionalmente al colector general en Carretera del Cementerio. La red de pluviales verterá en el punto V6 indicado en planos OE.5.4 y OD.4.2., y ejecutará el colector general entre P11-V6, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.

-Conexión a la red de Agua Potable: en el depósito existente de 3.000 m³ en el Cerro del Esparto. Se ejecutará una nueva conducción de diámetro mínimo 315 mm desde los depósitos de la localidad y que abastecerán a los sectores IND-2 e IND-3. El tramo entre los depósitos y la glorieta proyectada al este del actual polígono industrial será costeada en un 49,84% por el sector IND 2 y en un 50,16% por el sector IND-3.Plano OE.5.1

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto I1 (actual impulsión de la zona industrial) indicado en el plano OE.5.3. Será preciso renovar dicha impulsión y ejecutar el colector general el colector general P4-P5-I1 para futura conexión del sector IND-3. Igualmente es necesaria la ejecución de nuevo colector entre los puntos P7 P8 en el casco urbano, para garantizar la correcta llegada a la EDAR. Todo ello será costeado en un 49,84% por el sector IND-2 y en un 50,16% por el sector IND-3. Se ejecutará el colector general P2-P5 a través del polígono actual.

La red de pluviales verterá en el punto P3 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P2-P3 a través de suelo industrial actual. Participará además en la ejecución del colector general P3-V1 y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. El sector TER-1 costeará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3.

El desarrollo de este sector sí precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. Su coste será repercutido en un 33,26% por el sector IND-2, en un 33,27% por el sector IND-1 y en un 33,47% por el sector IND-3.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se prioriza su desarrollo al IND-3 situado en el mismo orden.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,89613 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG adscrito Exterior: parte de SG-DVJ-09 de 18.600 m² de sup.de superficie.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 33,26% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo un 33,27% a IND-1 y un 33,47% al IND-3.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Todas las actuaciones relativas a las glorietas sobre la N-310 perteneciente a la red de carreteras del Ministerio de Fomento, deberán coordinarse con dicho organismo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-2

"CAMINO DE INIESTA"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: IND-3 "EL CORTEZÓN"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Nuevo sector de suelo industrial al norte del polígono industrial actual. Su situación es estratégica por su fácil acceso a la A-43.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	282.551,09 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	70.246,34 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	15.459,28 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	54.787,06 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Participación	
Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)	33,47%	IND-1, IND-2, IND-3
Ejecución de ampliación de subestación transformadora	33,47%	IND-1, IND-2, IND-3
Glorietas s/N-310 en intersección con CM 3117 y en extremo Este salida Iniesta	100,00%	IND-3
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	212.304,75 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,80 m ² c/m ²	169.843,80 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	0 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,56000 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-10	0,44943 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	18.012,75 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10,24382%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0 %	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-3

"EL CORTEZÓN"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Viaria: ejecución de dos glorietas sobre N-310 de acceso al sector, la primera en la intersección con CM-3117, la segunda en el extremo este de la N-310. Asimismo costeará el acondicionamiento de la glorieta situada en la intersección de la N-310 y la CM-3112. Los proyectos de ejecución deberán contar con informe favorable del titular de las carreteras supramunicipales.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Agua Potable: en el depósito existente de 3.000 m³ en el Cerro del Esparto. Se ejecutará una nueva conducción de diámetro mínimo 315 mm desde los depósitos de la localidad y que abastecerán a los sectores IND-2 e IND-3. El tramo entre los depósitos y la glorieta proyectada al este del actual polígono industrial será costeada en un 50,16% por el sector IND-3 y en un 49,84% por el sector IND-2. Plano OE.5.1

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto I1 (actual impulsión de la zona industrial) indicado en el plano OE.5.3. Será preciso renovar dicha impulsión y ejecutar el colector general el colector general P1-P4-I1. Igualmente es necesaria la ejecución de nuevo colector entre los puntos P7-P8 en el casco urbano, para garantizar la correcta llegada a la EDAR. Todo ello será costeado en un 50,16% por el sector IND-3 y en un 49,84% por el sector IND-2.

La red de pluviales verterá en el punto P3 indicado en el plano OE.5.4. Participará además en la ejecución del colector general P3-V1 y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. El sector TER-1 costeará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3.

El desarrollo de este sector sí precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. Su coste será repercutido en un 33,47% por el sector IND-3, en un 33,27% por el sector IND-1 y en un 33,26% por el sector IND-2.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de las actuaciones urbanizadoras previstas en los sectores IND-2 y TER-1

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,24382 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector .

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 33,47% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo un 33,27% a IND-1 y un 33,26% al IND-2.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70



TITULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 152.(OD) Reglas que regulan los usos y aprovechamientos del Suelo Rústico.

Atendiendo a lo dispuesto en el Art.55.1 del TRLOTAU y el Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, cualquier acto de uso o aprovechamiento del suelo rústico, se ajustará a las siguientes medidas:

1. No deberán suponer un riesgo para áreas o recursos protegidos.
2. Serán adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen, y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
3. No limitarán el campo visual en los lugares de paisaje abierto, ni podrán romper el paisaje, o desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos.
4. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
5. No supondrán la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
6. Queda prohibida la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias, o instalaciones similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
7. Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
8. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
9. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo anterior.
10. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en este Plan de Ordenación Municipal, las siguientes:
 - a. Tener carácter de aisladas.
 - b. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
 - c. No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que



las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Será de aplicación todo lo indicado en la Orden 04/2020, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico D.O.C.M. nº 15 de 23 de enero de 2020 o norma legal que la sustituya.

Artículo 157. (OE) Usos y actividades en Suelo Rústico.

Los usos admisibles en Suelo Rústico se regulan en función de las condiciones particulares establecidas para cada una de las categorías de suelo, de protección o de reserva, de las presentes Normas, recogiendo aquí una clasificación genérica, correspondiendo a la marcada en el artículo 11 del Reglamento del Suelo Rústico:

1. Usos adscritos al sector primario.

- a. *Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.*
- b. *Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.*
- c. *Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:*
 - *Almacenes de materias primas y aperos.*
 - *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - *Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.*
 - *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - *Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.*

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial Familiar.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a. *Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.*
- b. *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
- c. *Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución.*
- d. *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- e. *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- f. *Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.*



- g. *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*
4. *Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.*
- a. *Usos Industriales:*
- *Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*
 - *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*
 - *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*
- b. *Usos Terciarios:*
- *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*
 - *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares: Establecimientos de turismo rural.*
 - *Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*
- c. *Usos dotacionales de equipamientos:*
- *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
 - *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
 - *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
 - *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
 - *Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
 - *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
 - *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
 - *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. *Actividades asociadas a los anteriores usos:*
- *División de fincas o la segregación de terrenos.*
 - *Los vallados y cerramientos de parcelas.*
 - *Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales, de fachada, volumen, o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores, así como la renovación o mejora de instalaciones de suministro.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección los usos y actividades anteriores deberán ser compatibles con la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, precisando para el otorgamiento de la calificación urbanística las autorizaciones que determine la legislación sectorial.



Artículo 158. (OE) Condiciones de las construcciones vinculadas a los usos adscritos al sector primario.

Únicamente se permiten aquellas edificaciones que guarden relación funcional con el destino y extensión de la finca.

Con carácter general, se cumplirá con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Suelo Rústico.

Con carácter específico, en función del tipo de construcción, se establecen las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza.
 - a. Su superficie cubierta no superará los 15 metros cuadrados.
 - b. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2 metros y la máxima total de 2,5 metros.
 - c. Se realizarán con cerramientos de mampostería o revestidas con acabados en colores tierra, asegurando en todo caso, su perfecta integración con el medio en el que se encuentre.
2. Establos, criaderos de animales, y naves agrarias o forestales.
 - a. En ningún caso ocuparán una superficie superior 20% de la finca.
 - b. Su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros.
 - c. Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 metros de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural, asegurando en cualquier caso que las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas), no afectan, aún a esa distancia, al núcleo residencial.
 - d. No tendrán ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8,5 metros, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas al medio.
 - f. Las autorizaciones lo serán a expensas del otorgamiento de la oportuna Licencia de Actividad.
 - g. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
3. Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales como: almacenes, depósitos, etc. con una altura total máxima de 8,5 metros, equivalentes a dos plantas, exceptuando instalaciones especiales (como el caso de los silos, que requieren obligatoriamente una mayor altura), en cuyo caso se requerirá la preceptiva calificación urbanística.
4. Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros, y cubierta traslúcida.



CAPÍTULO II. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR)

Artículo 165. (OE) Actuaciones permitidas en Suelo Rústico de Reserva.

Con carácter general se permiten los usos y actividades enumerados para el Suelo Rústico, con las condiciones de parcela mínima y ocupación establecidas según Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por el que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico o norma legal que la sustituya.



TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL 1 (SRNUEP-N1)

Artículo 171. (OE) Usos y actividades permitidas.

1. Las limitaciones en cuanto a usos y edificaciones en esta categoría de suelo rústico, se recogen a continuación:
 - Se permiten las edificaciones para Prevención de incendios y los depósitos de agua potable.
 - Se permite la instalación de Antenas de telecomunicaciones.
 - El resto de edificaciones está prohibido, incluso si son de carácter temporal.
 - Se prohíben los vallados, excepto los vinculados a las edificaciones permitidas (serán de tela metálica altura máxima 2 m).
 - Quedan prohibidas las transformaciones con finalidad agrícola, tanto de secano como de regadío.
 - Se permite la actividad agrícola solo en el caso que no implique rotura.
 - Se prohíbe la pavimentación de caminos.
 - Quedan prohibidas las actividades extractivas, y canteras
 - Queda prohibida la instalación de invernaderos, viveros, piscifactorías, los vertederos y áreas de tratamiento de residuos, y las instalaciones industriales.
 - Se permite la apertura de nuevos caminos para la prevención de incendios, y aquellos vinculados a la actividad forestal maderera; serán sólo de tierra.
 - Las actividades forestales, silvícolas y cinegéticas están permitidas, sujetas a la legislación sectorial correspondiente.
 - En cuanto a usos dotacionales, públicos o privados, sólo se permiten los usos vinculados a las edificaciones permitidas.
 - Se permite el paso de redes de servicios subterráneas, así como los tendidos aéreos.
 - En todo caso se atenderá a lo que establezca la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

2. *Cualquier uso o actividad existente en el momento de aprobación del Plan y no permitida según el apartado anterior requerirá para su legalización la desafectación por el órgano competente del carácter forestal de dicho suelo."*

Se permite la ampliación o reforma de los usos o actividades existentes referidos en el párrafo anterior, siempre que cuente con la previa aprobación por parte de la Consejería competente, todo ello en cumplimiento de lo expresado en el artículo 48 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRNUEP-N2)

Artículo 173. (OE) Usos y actividades permitidas.

La protección de los mismos hace necesaria una limitación de los usos y edificaciones permitidos en estas zonas del territorio, a saber:



- Se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la Consejería competente, que podrá otorgarse en los casos establecidos en el artículo 94 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.
- Cualquier edificación o transformación del suelo, tanto permanente como temporal, queda sujeta a la autorización indicada en el punto anterior. En todo caso, la parcela mínima edificable cumplirá lo establecido en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico..
- Están permitidas las actividades forestales, silvícolas y/o cinegéticas, atendiéndose a la legislación sectorial vigente.
- Se permiten las actuaciones vinculadas a actividades agrícolas, en aquellas zonas que presenten ese uso en la actualidad. Las nuevas actuaciones agrícolas requerirán autorización de la Consejería competente.
- Se prohíbe cualquier actividad extractiva y/o canteras.
- Quedan prohibidos los dotacionales ya sean de carácter público o privado salvo el uso de dotacional de titularidad pública perteneciente al Sistema General Viario.
- Las instalaciones relacionadas con la gestión de residuos, tanto vertederos como estaciones de transferencia, o plantas de tratamiento, están prohibidas en las áreas con esta clasificación.
- Se prohíbe cualquier tipo de uso industrial.
- Se permitirá únicamente la instalación de nuevas redes de servicios subterráneas que supongan una mejora en cuanto a las existentes, previa autorización de la Consejería competente.
- En todo caso se atenderá a lo que establezca la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Las actividades agrícolas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL 3 (SRNUEP-N3)

Artículo 175. (OE) Usos y actividades permitidas.

Debido a las características que la identifican, en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural 3 los siguientes usos o actividades se encuentran limitadas:

- Se permiten las actividades agrícolas de secano.
- Se permiten las redes de servicios subterráneas, así como los corredores actuales existentes para tendidos eléctricos.
- No se permiten las edificaciones residenciales unifamiliares, ni las viviendas familiares vinculadas con actividades agrícolas, ganaderas o forestales.
- Se permite la ganadería extensiva, así como la estabulación a cielo abierto.
- Están permitidas las edificaciones vinculadas al sector primario. En este caso, la parcela mínima edificable cumplirá lo establecido en Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.



- Con carácter general, se permiten las actividades relacionadas en el Anejo 2 de la Ley 9-99, de Conservación de la Naturaleza, procediendo según lo establecido en el artículo 56 de dicha Ley. Para edificaciones, la parcela mínima cumplirá lo establecido en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- En todo caso se atenderá a lo que establezca la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y el correspondiente Plan de Gestión de la ZEPA.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL (SRNUEP-C)

Artículo 176. (OE) Usos y actividades permitidas.

Los usos y actividades en este tipo de suelo atenderán a los siguientes condicionantes:

- No se permiten las edificaciones residenciales, vinculadas o no a explotaciones agrícolas o forestales.
- Las edificaciones vinculadas al sector primario están permitidas en parcela mínima y ocupación establecida en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya y a más de 500m. de los Bienes de Interés Cultural del término municipal
- Se permiten los usos dotacionales, tanto de titularidad pública como privada, en los términos de la Ley 4/2013.
- Están permitidas las infraestructuras y servicios de titularidad pública en los términos de la Ley 4/2013.
- Los usos de equipamientos y terciarios de titularidad privada están permitidos a más de 500 m de los BIC del término.
- Se prohíben los usos industriales.
- Se permiten los vallados a más de 500 m de los BIC.
- Están permitidas las transformaciones agrícolas.
- La pavimentación de caminos está permitida, en los términos de la Ley 4/2013.
- Están permitidas las actividades forestales y cinegéticas, estas últimas a más de 500 m de los BIC de San Clemente.
- De igual manera, están permitidas las actividades de transformación de cultivos de secano.
- Se permiten las redes de servicios subterráneas.
- Se permiten tendidos aéreos, a más de 500 m de los BIC del municipio.
- Se permitirán actividades agrícolas de regadío previa autorización del órgano competente.
- Las actividades extractivas y canteras quedan prohibidas.
- La apertura de nuevos caminos requerirá autorización previa del órgano competente.
- La instalación de invernaderos, viveros y piscifactorías requerirá autorización del órgano competente.
- Se permitirán granjas, actividades ganaderas y/o estabulación de ganado, previa autorización del órgano competente.
- Se prohíben los vertederos y áreas de tratamiento o transferencia de residuos, salvo dotacionales existentes.

En cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:



3. *En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50.*
 4. *La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información histórico-patrimonial previa existente.*
- Las actividades agrícolas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SRNUEP-P)

Artículo 177. (OE) Usos y actividades permitidas.

Esta categoría de suelo, que viene definida en el artículo 5.1.d) del Reglamento del Suelo Rústico (Decreto 242/2004), incluye aquellos terrenos que, mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no pueden ser incluidos en categorías precedentes.

- Están permitidas únicamente las edificaciones vinculadas al sector primario, La parcela mínima es de 1,5 Ha, y el porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Se prohíben los usos dotacionales de titularidad pública.
- Los usos dotacionales, terciarios e industriales de titularidad privada están prohibidos, salvo las antenas de telecomunicaciones y los permitidos expresamente.
- Se prohíben los vallados, salvo en los equipamientos permitidos.
- Las nuevas transformaciones agrícolas y la apertura de nuevos caminos requerirán informe municipal favorable sobre la integración paisajística de la intervención.
- Quedan prohibidas las actividades extractivas, y de canteras.
- Las instalaciones ganaderas y la estabulación de ganado requerirán informe municipal favorable sobre la integración paisajística de la intervención.
- Se prohíben los invernaderos.
- Se permiten la pavimentación de caminos ya existentes.
- Se permiten las actividades forestales, cinegéticas y silvícolas.
- Se permiten los viveros y las piscifactorías.
- Se permitirán redes de servicios subterráneas y aquellas intervenciones en los tendidos aéreos existentes que supongan una mejora paisajística.
- Las actividades agrícolas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.



CAPÍTULO IX. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SRNUEP-Eag)

Artículo 178. (OE) Usos y actividades permitidas.

Categoría de suelo rústico definida en el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Incluye aquellos terrenos que merezcan protección en virtud de su potencialidad para esos usos, en este caso, el agrícola de regadío.

En esta categoría de suelo, las condiciones a contemplar son:

- Están permitidas las edificaciones vinculadas al sector primario, con parcela mínima de 1,5 Ha y porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Se permite la vivienda familiar aislada en parcelas de más de 3 Ha y un porcentaje máximo de ocupación del 2%.
- Se permiten los usos dotacionales de titularidad pública, excepto los vertederos y áreas de tratamiento o transferencia de residuos.
- Los usos dotacionales, terciarios e industriales de titularidad privada están prohibidos.
- Quedan prohibidas las canteras y demás actividades extractivas.
- La actividad ganadera y la estabulación de ganado requerirán una parcela mínima de 1,5 Ha y un porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Los usos industriales quedan prohibidos.
- Se permiten los vallados, las transformaciones agrícolas, los regadíos, y la pavimentación de caminos, así como la apertura de nuevos caminos.
- Se permiten las actividades forestales, cinegéticas y silvícolas.
- Se permiten los invernaderos, los viveros y las piscifactorías.
- Se permiten las actividades agrícolas de secano.
- Las redes de servicios subterráneas están permitidas, así como los tendidos eléctricos.
- Las actividades agrícolas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO X. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEP-Ica, SRNUEP-leq)

Artículo 179. (OE) Usos y actividades permitidas.

1. Esta categoría responde al artículo 4.c) del Reglamento del suelo rústico, e incluye aquellos terrenos que se protegen por razón de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.
El suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-Ica) comprende tanto la zona de dominio público como la zona de servidumbre.
2. En la **zona de dominio público** de la carretera podrán realizarse obras o actividades que están directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.



La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

3. En la **zona de servidumbre** de la carretera, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
4. En la **zona delimitada por la línea de protección** de la carretera, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.
En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.
5. En la **zona delimitada por la línea de edificación y la carretera** queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de carreteras en su artículo 33 y en el Reglamento de carreteras en sus artículos 84 a 87.
6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.



TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 196 (OD) Evacuación y condiciones de vertido.

1. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se exigirá una red de alcantarillado separativa, donde los Servicios Técnicos Municipales determinarán los puntos de conexión, siendo obligación del solicitante la obtención del resto de autorizaciones necesarias.
2. La evacuación de aguas pluviales verterá necesariamente a la red de pluviales, no pudiendo localizarse bajantes a espacios públicos.
3. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal. Los polígonos industriales sin ordenación detallada podrán prever en el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización, estaciones depuradoras independientes siempre que así sea solicitado por los Servicios Técnicos Municipales, y se obtengan las autorizaciones correspondientes de vertido de aguas depuradas.
4. Se prohíbe el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable y en un entorno de 100 metros respecto al límite urbano o urbanizable, así como en un entorno de 300 m. de las captaciones de agua destinada al consumo humano.
5. Los proyectos estarán sujetos a las siguientes condiciones:
 - Velocidad del agua a sección llena de 0,5 a 3,00 m/s
 - Cámaras de descarga automática en las cabeceras con capacidad de 0,5 m³ para alcantarillas de menos o igual a 0,3 m y de 1 m³ para las restantes.
 - Pozos de registro visibles en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y alineaciones rectas a distancias no superiores a 40 metros.
 - Las tuberías serán de hormigón vibropresado para secciones menores de 0,60 m de diámetro con enchufe de campana, junta de goma estanca, y de hormigón armado para secciones mayores
 - La sección mínima del alcantarillado será de 0,40 m
 - Todas las conducciones serán subterráneas y seguirá el trazado de la red viaria y espacios libres.
 - La profundidad mínima de la generatriz superior de la red de saneamiento será de 1 m.
 - La pendiente aconsejada mínima de la canalización será del 1 %, no obstante, dado el carácter llano de la localidad, en los lugares en los que está pendiente no sea posible, la pendiente mínima a disponer podrá llegar a ser del 0,5 % dotando a estas conducciones del menor coeficiente de rugosidad posible.
6. Las condiciones de vertidos se ajustarán a lo especificado en la normativa existente sobre la materia, debiéndose dotar de estación depuradora propia, las edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público.
7. En suelo rústico, cuando el vertido sea inferior a 5 m³/día, se podrán instalar fosas sépticas, cumpliendo la normativa legal vigente en la materia y previa obtención de las autorizaciones necesarias.



8. En las zonas industriales, previamente a su desarrollo urbanístico, será preceptivo aprobar por parte del Ayuntamiento y la administración superior competente, las medidas previstas frente a la posible contaminación de suelos y aguas subterráneas (realización de estudios hidrogeológicos que determinen la vulnerabilidad frente a la contaminación de las aguas subterráneas, fijar las zonas de almacenamiento de residuos, parques de maquinaria, etc).
9. El Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado. Los mismos deberán tener características asimilables al agua residual doméstica, con características o concentración total de contaminantes no superior a las establecidas en la correspondiente ordenanza municipal.
Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de libre de acceso desde el exterior, acondicionada para aforar los caudales circundantes, así como para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.
10. Para las nuevas construcciones, no se podrán realizar explanaciones, caminos u otras infraestructuras cuyo drenaje fluya a la cuneta de las carreteras o modifique el curso previsto para las obras de fábrica existentes.
11. 11. Los desarrollos urbanísticos previstos y sus obras de construcción no deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y a sus redes de evacuación, ni aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorizase la aportación de caudales, las obras deberán ser ejecutadas por parte del Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.



TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 209. (OE) Explotaciones ganaderas.

1. Con carácter general, no se permitirá la construcción de explotaciones ganaderas a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo de población habitada y nunca en terrenos urbanizables.
2. En casos especiales y siempre que no suponga un riesgo suplementario para la salud de la población, se estudiará una ubicación diferente que nunca debería ser inferior a 1.000 metros, en núcleos urbanos de más de 500 habitantes, o 500 metros, en núcleos urbanos de menos de 500 habitantes.

CAPÍTULO II. LICENCIAS Y LEGALIDAD URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. LICENCIAS

Artículo 249. (OD) Actos sujetos a la obtención de licencias.

Están sujetos a la obtención de licencia previa los siguientes actos, usos y actividades:

1. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.
2. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
3. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios o instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
5. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
6. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones
9. Los movimientos de tierras y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
10. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
11. La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
12. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
13. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
14. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
15. La instalación de invernaderos.
16. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
17. Las instalaciones que afecten al subsuelo.



18. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, cuya obtención de licencia no quede eximida por la legislación sectorial correspondiente.
19. La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, ocupen una superficie superior a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación, o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.
20. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
21. Los demás actos que señalen otros instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: ZOU-1

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

La Zona de Ordenación Urbanística 1, de uso residencial, comprende el suelo urbano consolidado (SUC) incluido en el ámbito del Conjunto Histórico de San Clemente, declarado Bien de Interés Cultural y definido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	218.086,75 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	21.119,16 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	5.192,95 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	15.926,21 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	196.967,59 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	1,16 m ² c/m ²	229.295,67 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	81 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	- ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	- ua/m ²	
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	- m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	-	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	- %	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:			
	E.1.1. Zonas Verdes:		1.558,47 m ²
	E.1.2. Equipamientos:		303,59 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos:		-
	E.1.4. Red viaria:		28.276,48 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:			166.829,05 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:		Res.Unif.	Ord. 1, 7 y 8
E.4.- Observaciones:			
-Superficie de suelo lucrativo neto correspondiente a cada grado de ordenanza:			
	1.1	94.281,93 m ²	98.996,03 m ² c
	1.2	57.690,88 m ²	115.381,76 m ² c
	7.3 SEp-DEDU-03	162,21 m ²	223,85 m ² c
	7.4 SEp-DCU-01 a 05	14.694,03 m ²	14.694,03 m ² c

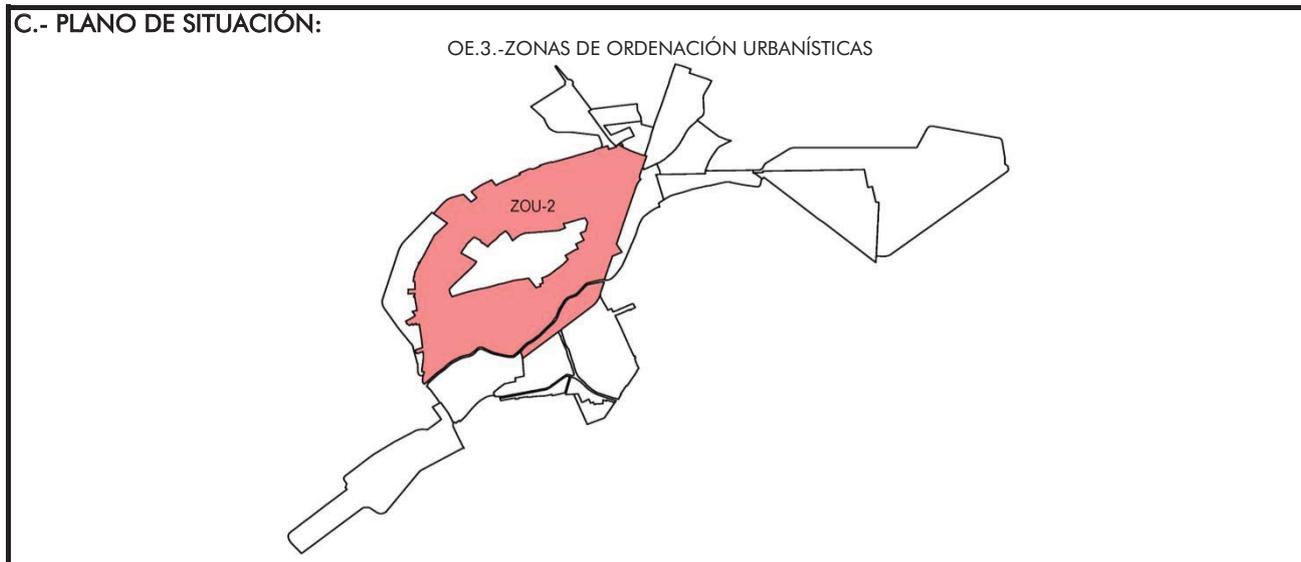
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: ZOU-2

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC, SUNC



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

La Zona de Ordenación Urbanística 2, de uso residencial, engloba el suelo urbano consolidado (SUC) que rodea el núcleo histórico de San Clemente y mantiene en gran medida el trazado urbanístico histórico. Se extiende de forma concéntrica hasta el límite con la carretera N-310. Asimismo, la ZOU 2 incluye las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado UA-1, UA-2, UA-3 y UA-4.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)		1.159.837,98 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		194.490,21 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	33.823,47 m ²	0,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	45.226,43 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	115.440,31 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0,00%
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):		965.347,77 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,88 m ² c/m ² 853.147,01 m ²
D.7.- Densidad poblacional:		85 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		- ua/m ²
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		- ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:		- m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		-
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		- %

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1. Zonas Verdes:		25.087,73 m ²	
E.1.2. Equipamientos:		5.430,51 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:		-	
E.1.4. Red viaria:		164.436,21 m ²	
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		770.393,32 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:		Res.Unif.	Ord. 2, 7 y 8
E.4.- Observaciones:			
-Superficie de suelo lucrativo neto correspondiente a cada grado de ordenanza:			
2.1		696.301,55 m ²	731.116,63 m ² c
2.2		39.485,18 m ²	78.970,36 m ² c
2.3		10.502,34 m ²	14.703,28 m ² c
2.4		11.714,01 m ²	23.428,02 m ² c
2.5		10.085,68 m ²	2.737,99 m ² c
7.3	SEp-DEDU-02 y 03'	446,64 m ²	616,36 m ² c
7.4	SEp-DCU-04'	1.574,37 m ²	1.574,37 m ² c
-Dotaciones estructurantes que no consumen aprovechamiento			
7.1	Sep-DEIS-01	283,55 m ²	0,00 m ² c

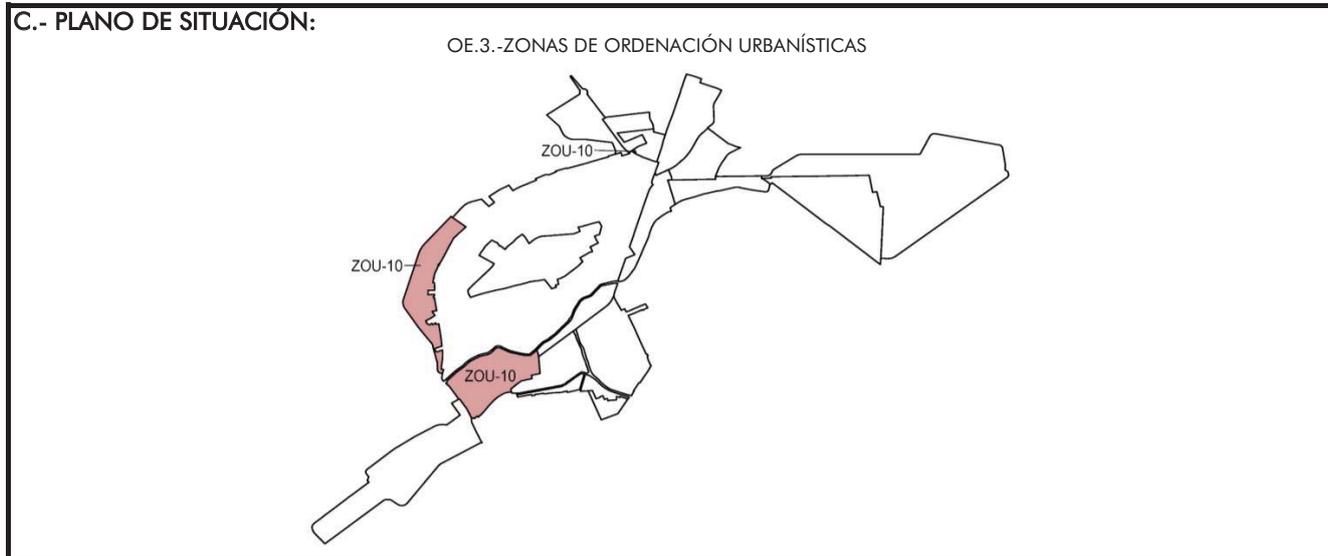
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: ZOU-10

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

La Zona de Ordenación Urbanística 10, de uso residencial, engloba el suelo urbanizable RES-2 "La Dehesa", RES-3 "Las Zarzas", RES-4 "Las Pedroñeras" y RES-5 "Río Rus", así como el suelo reservado para zona verde SG-DPV-01, y SG-DVJ-06 y los viales SG-DC 2-51, SG DC 2-52 situados al noroeste de RES-5 y SG-DC 2-53 al norte de ZOU 2.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)		286.781,79 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		108.100,51 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		11.071,51 m ²	47.393,86 m ²
D.3.2. Equipamientos:		4.700,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:		44.602,24 m ²	332,90 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):		178.681,28 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		0,66 m ² c/m ²	118.234,85 m ²
D.7.- Densidad poblacional:		61 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		- ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		- ua/m ²	
	D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	- m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		-	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		- %	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	- m ²
	E.1.2. Equipamientos:	- m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	-
	E.1.4. Red viaria:	- m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		- m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:		
E.4.- Observaciones:		