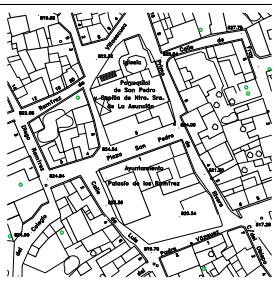
PDSU

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016



PARTE 2:
ORDENACIÓN

El presente documento denominado

Parte 2: ORDENACIÓN

que es parte integrante del **PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de VILLAESCUSA DE HARO (CU),** ha sido formulado por el Excmo. Ayuntamiento de Villaescusa de Haro en el ejercicio de sus competencias y redactado por el equipo técnico formado por el arquitecto Carlos Bermejo Patón.

Contiene las determinaciones que se establecen para este tipo de documentos en el artículo 25 del TRLOTAU (DL 1/2010, de 18/05/2010) y en el artículo 52 en concordancia con los artículos 41.2 43, 44, 45, 46 y 49 del RPLOTAU (D 248/2004, de 14/09/2004).

Consta de los siguientes apartados y documentos:

MEMORIA JUSTIFICATIVA 54 páginas

PLANOS DE ORDENACIÓN

OE.01-1	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	esc 1/10.000
OE.01-2	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/10.000
OE.01-3	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/10.000
OE.01-4	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/10.000
OE.01-5	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/10.000
OE.01-6	ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	1/10.000
OE.02	CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES DEL SU Y SUB.	1/2.000
OE.03	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	1/2.000
OE.04	SISTEMAS GENERALES.	1/2.000
OE.05	INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS DISTINTAS REDES DE SERVICIOS.	1/2.000
OD.01	CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES	1/2.000
OD.02	ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/2.000
OD.03	ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE SANEAMIENTO	1/2.000
OD.04	ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/2.000
OD.05	ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ALUMBRADO	1/2.000
OD.06	ESQUEMA DE TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	1/2.000

NORMATIVA URBANÍSTICA 150 páginas

nemoriamemoriamemori
amemoriamemoriamem
noriamemoriamemoriam

Índice

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 3

0.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 3
0.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE UN PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO COMO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO 3
0.3. OBJETIVOS GENERALES 4
0.4. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN 5

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 6

1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES 6
1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 11
1.2.1. SUELO URBANO (SU) 11
1.2.2. SUELO RÚSTICO (SR) 15
1.2.5. RESUMEN DE SUPERFICIES 17
1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS. SECUENCIAS DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANO DE RESERVA. 17
1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES 17
1.4.1. USOS ASIGNADOS 17
1.4.2. INTENSIDADES EDIFICATORIAS 18
1.4.3. DENSIDAD POBLACIONAL 19
1.5. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTAS 20
1.6. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES 21
1.6.1. SISTEMAS GENERALES 21
1.6.2. INFRAESTRUCTURAS GENERALES 26
1.7. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 29
1.8. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO 29
1.9. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO 30
1.10. ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS 30
1.11. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA 30
1.12. COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PDSU Y LAS DE LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES 30

2. ORDENACIÓN DETALLADA 32

2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 32
2.2. LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS 38
2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS 41
2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS 43
2.5. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN 44

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD 45

4. INFORME DE SOSTENIBILIAD ECONÓMICA 46

4.1. GESTIÓN DEL PDSU 46
4.2. GASTOS E INGRESOS MUNICIPALES. 46
4.3. ESTIMACIÓN DE GASTOS 47
4.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS 49
4.5. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN 50

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS 51

6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO EN LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA 53

6.1. MODIFICACIONES COMO CONSECUENCIA DE NUEVAS DECISIONES DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL 53

Anexo CERTIFICADO MUNICIPAL 54

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

0.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El municipio de Villaescusa de Haro cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP'84) aprobadas por Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 19/09/1.984. Estas normas son de tipo B, por lo que según el TR LOTAU son equivalentes a un POM. Si bien la vigencia de las normas es indefinida, los más de 30 años transcurridos desde su aprobación, hacen necesaria una actualización de las mismas, para su adaptación a la diferente legislación surgida desde entonces.

Además, se prevé un crecimiento moderado de la población en los próximos años, por lo que se espera un incremento de la demanda de suelo apto para edificar, tanto para la instalación de nueva población residente como para la construcción de vivienda de uso vacacional. Como se ha expuesto en la memoria informativa, la población estacional en el municipio supone cerca del 50% de la población total actual.

No existe suelo urbanizable clasificado actualmente, ya que el incluido en las NSP'84 con la aprobación de la Modificación Puntual nº2, ya fue incorporado al SUC con la implantación del polígono industrial. Además, el suelo vacante es escaso y gran parte del existente se sitúa en zonas con uso mayoritario industrial.

Es preciso un nuevo instrumento de planeamiento que permita el control del desarrollo urbanístico, con el fin de evitar el crecimiento incontrolado del casco urbano y preservar la proliferación de edificaciones y actividades en suelo rústico.

También es necesaria la adopción de los criterios establecidos por el nuevo marco urbanístico de Castilla-La Mancha, a través del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TR LOTAU) y por los reglamentos que lo desarrollan (RP LOTAU, RSR, NTP).

0.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE UN PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO COMO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Según las conclusiones que se obtienen de la memoria informativa, Villaescusa de Haro puede definirse como un municipio con bajo dinamismo urbanístico.

Se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 24.5 del TR LOTAU, para que esté eximido del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal y pueda regirse urbanísticamente mediante un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, ya que:

- Cuenta con un crecimiento estable y moderado
- La política municipal tiende al mantenimiento del criterio de crecimiento estable y moderado
- No se han superado en los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas.

Estos extremos se encuentran justificados mediante el certificado de la secretaría del Ayuntamiento que se aporta en el Anexo correspondiente.

Además, el presente PDSU permite su desarrollo manteniendo el escenario que posibilita la exención de contar con un POM.

Desarrollo del nuevo PDSU

El nuevo suelo con aprovechamiento lucrativo residencial clasificado en el SUR es de 53.499,43 m2s, todo él situado en ZOU 1. De la aplicación de las condiciones establecidas a cada manzana, se obtiene que el número máximo de nuevas viviendas será de 214:

SUR.			
Ordenanza	**Suelo con aprovechamiento**	**Parcela mínima**	**Nuevas viviendas**
1.3	53.499,43 m2s	250 m2	214

Respecto a las nuevas viviendas obtenidas en el SUC, se ha considerado que en las áreas de suelo vacante en ZOUs residenciales se ejecutará una vivienda por parcela. Por tanto, se estima que con el desarrollo del Plan se realizarán 41 nuevas viviendas, como se puede observar en el esquema del plano I.13.

El número total de nuevas viviendas previstas con el desarrollo del PDSU será de 255, que construidas a lo largo de 12 años supondría una media de 21 viviendas anuales.

Por tanto se cumple la condición de no superar la promoción de más de 50 viviendas anuales.

0.3. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos que se pretenden alcanzar con el desarrollo del presente PDSU, se derivan de los problemas y necesidades analizados en la memoria informativa.

1. Clasificación de nuevo suelo urbano. Para cubrir la demanda de nuevas edificaciones, ante las estimaciones de crecimiento de la población en el horizonte temporal de ejecución del Plan.

El centro urbano presenta un grado de consolidación de la edificación alto, y las viviendas vacías o en ruinas son escasas. Además, el suelo vacante se concentra en la periferia donde predomina la edificación de baja densidad y el uso industrial, por lo que el suelo urbano consolidado existente es insuficiente para cubrir la demanda en los próximos 12 años.

2. Ordenación del crecimiento urbano. Es necesario evitar el crecimiento indiscriminado sin ningún orden establecido, especialmente en las áreas periféricas, e impedir la pérdida de la imagen compacta del núcleo, de forma que se garantice la continuidad y la regularización de la trama urbana. Las nuevas manzanas deberán organizarse de forma articulada con las existentes, y su tamaño y forma serán análogos a las actuales.

3. Delimitación de usos y tipologías. De modo que cada tipo edificatorio quede claramente diferenciado para no trasladar una imagen urbana confusa. Se protegerá especialmente la imagen tradicional del centro urbano, donde los usos compatibles deberán integrarse siguiendo la tipología edificatoria específica.

4. Regularización de los criterios de edificación. Es preciso que se recupere el modelo tipológico tradicional del medio rural y se impida la construcción de tipos edificatorios propios del medio urbano. Se pretende la homogeneización de las alturas de la edificación, impidiendo que se levanten más de dos plantas.

5. Topografía y accesibilidad. Es indispensable que los nuevos terrenos que se vayan a incluir como suelo urbano de reserva, ocupen aquellas áreas topográficamente más favorables que permitan un uso accesible del viario.

Además, en la medida de lo posible, se adaptarán los viales existentes para garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano. Todo ello conforme establece el artículo 4 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.

6. Protección del patrimonio cultural. De modo que se impidan actuaciones en los bienes con especial valor arquitectónico y arqueológico que resulten inadecuadas a su grado de protección, y se evite su deterioro por negligencia.

7. Implantación de un modelo sostenible. La planificación urbana debe contemplar y resolver no solo las necesidades directas que los ciudadanos demandan, sino también los efectos que su crecimiento y evolución pueden producir en el entorno donde se encuentran. Debe ocuparse de la creación de espacios comunes habitables, saludables y sostenibles donde se desarrolle la vida y las múltiples interrelaciones en las que se basa.

8. Protección del suelo rústico. Es necesaria la protección del suelo rústico con valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales o infraestructurales, permitiéndose únicamente las construcciones que cumplan con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

0.4. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En el **Suelo Rústico**, los criterios adoptados para su ordenación responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección.

Esta protección genérica debe entenderse como un primer paso para controlar los procesos de urbanización innecesaria o prohibida del medio natural, mediante las actuaciones puntuales que produzcan la degradación de este medio.

El Suelo Rústico ha de actuar fundamentalmente como soporte de las explotaciones agropecuarias, admitiendo las construcciones necesarias para que este uso pueda llevarse a cabo, así como las edificaciones permitidas por el TR LOTAU siempre que cumplan las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico y en la Normativa Urbanística.

Respecto al **Suelo Urbano**, los objetivos fundamentales de este PDSU son:

- Desarrollar y completar el Casco Urbano, respetando al máximo el peculiar trazado urbano de calles estrechas y parcelación menuda que da origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una tipología singular de su espacio urbano.

- Creación de nuevo suelo urbano periférico, en las zonas norte, este y oeste, para rematar la trama urbana de forma que se evite el crecimiento desordenando y caótico del casco y se impida la pérdida de la imagen compacta del núcleo, garantizándose la continuidad y la regularización de la trama. Las nuevas manzanas deberán organizarse de forma articulada con las existentes, y su tamaño y forma serán análogos a las actuales.

- Establecimiento de un proceso de control en la ejecución de las nuevas edificaciones, regulando sus volúmenes, sus alturas máximas y su tipología, y autorizando la mezcla de usos existentes.

- La limitación de la altura máxima de la edificación a dos plantas, se plantea como la principal medida para evitar su excesiva densificación, así como la aparición de edificaciones claramente fuera de escala.

- El mantenimiento de las alineaciones exteriores de la antigua edificación en los solares ahora vacantes es utilizado como planteamiento para la defensa del singular espacio de la trama urbana.

- Las recomendaciones sobre tipologías constructivas, materiales, colores y acabados se utilizan para la recuperación del carácter rural del núcleo, alejándose de este modo de soluciones propias de ámbitos eminentemente urbanos.

- Las áreas de reciente creación situadas en la periferia del casco urbano, necesitan relacionarse con él. Rematar y dar continuidad a esta zona periférica es otro de los objetivos fijados por el PDSU. Al incluirse en esta periferia tanto suelos ya edificados como solares vacantes, se conseguirá dirigir el futuro desarrollo hacia el punto más favorable por su topografía y grado de implantación de servicios urbanísticos.

- En la medida de lo posible, la garantía del libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano. Todo ello conforme establece la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y la Orden VIV/561/2010.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES

El modelo propuesto por el presente instrumento de ordenación para la ordenación urbana de Villaescusa de Haro es el de la ciudad castellana tradicional, que en líneas generales, no se encuentra alejado del modelo sostenible en lo referente a sus aspectos físicos y sociales.

La ciudad castellana ha crecido de un modo compacto, no disperso, minimizando la ocupación del suelo y respondiendo a las condiciones climáticas adversas. Los materiales utilizados en la construcción son tradicionales, se adaptan al entorno, son reciclables y están dotados de gran inercia térmica.

El consumo de energía en este tipo de poblaciones es menor tanto en lo referente a las necesidades de movilidad urbana como en la búsqueda de confort climático. Además favorece los contactos humanos comunicativos y de intercambio.

Se pretende la ordenación del crecimiento del núcleo urbano regularizando su trazado e integrando las nuevas edificaciones que en los últimos años se han levantado en las zonas periféricas de forma diseminada disolviendo la estructura urbana original. De esta forma se recuperará la forma tradicional compacta, integrando la nueva trama urbana en la estructura existente. Se persigue dar una imagen de unidad en contra de una implantación de los nuevos crecimientos de forma discontinua con lo existente.

Con la inclusión de los nuevos terrenos previstos se colmatará el suelo situado dentro de los límites impuestos por las barreras existentes. Esto permitirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigidas en la normativa vigente, a la vez que supondrá un significativo ahorro económico al ser necesario una menor manipulación del terreno para la implantación de la urbanización y las edificaciones.

Así mismo, se adopta como modelo de ordenación territorial el basado en la protección del suelo rústico con valores naturales, ambientales, culturales o infraestructurales, permitiéndose únicamente las actuaciones que cumplan con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Limitaciones impuestas por la planificación territorial
Según el "Modelo Territorial" de los documentos de ordenación del POT, el municipio de Villaescusa de Haro se encuentra incluido en la Zona B: Red de ciudades medias de la Llanura Central, en el área B2 Mancha baja conquense, concretamente en la subunidad B.2.1. "Villamayor de Santiago / Osa de la Vega".

El principal reto al que se enfrenta la red de ciudades medias de la Llanura Central es preservar su policentrismo y mejorar la articulación territorial y social de la zona. Para ello el POT establece unas determinaciones, que han sido recogidas en el apartado 1.2 de la Memoria Informativa de este PDSU, y que se han tenido en cuenta en el desarrollo del presente Plan.

Criterios de sostenibilidad adoptados
El principal criterio de sostenibilidad es la propia elección del modelo urbano.

Las características fundamentales del modelo adoptado, compacto y continuo con lo existente, conforman núcleos urbanos sostenibles, entendiendo como tales aquellos en los que sus habitantes disfrutan una buena calidad de vida, a la vez que se minimiza la ocupación de suelo, se reduce la movilidad de la población y se evita la transferencia de problemas socioeconómicos a otros lugares o a generaciones futuras.

Horizonte poblacional del Plan
Como se ha detallado en el apartado 4.1 de la Memoria Informativa, la población actual de Villaescusa de Haro es de 1.146 habitantes, de los que 585 corresponden a población fija, según

los datos obtenidos del padrón municipal de 2.016, y 561 a población estacional, en base a la proporción de viviendas secundarias existentes.

Según las estimaciones expuestas en dicho apartado, se espera en el horizonte temporal de ejecución del Plan un crecimiento moderado de la población que supondrá un total de 1.541 habitantes para el año 2.028, de los que 787 serán fijos y 754 estacionales.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fija	585	600	615	630	646	662	678	695	713	731	749	768	787
estac.	561	575	589	604	619	635	651	667	684	701	718	736	754
total	**1.146**	**1.175**	**1.204**	**1.234**	**1.265**	**1.297**	**1.329**	**1.362**	**1.397**	**1.432**	**1.467**	**1.504**	**1.541**

No obstante, los cálculos anteriores se obtienen según previsiones estadísticas. Siguiendo las condiciones establecidas en el apartado 1.4 de esta Memoria, el aprovechamiento obtenido en los nuevos desarrollos residenciales es el siguiente:

Ordenanza	Suelo con aprovechamiento	Intensidad neta m2c/m2s	Aprovechamiento
1.3	53.499,43 m2s	1,0000	53.499,43 m2s
	53.499,43 m2s		**53.499,43 m2s**

Considerando la existencia de un 30% de usos compatibles no residenciales, en el nuevo suelo clasificado se podrá obtener un aprovechamiento residencial máximo de 37.449,60 m2c.

Puesto que la densidad poblacional asignada por este Plan en las ZOUs residenciales es de 1,0724 hab/100 m2c, se obtiene que el nuevo suelo urbano obtenido será capaz de albergar **402 personas**. Por tanto, el SUR es suficiente para cumplir con la demanda establecida en los cálculos estadísticos, ya que se alcanzarían con su completo desarrollo un total de **1.548 habitantes**.

Existe un desfase entre la población obtenida y la estadísticamente prevista, ya que el planeamiento no debe dar respuesta exclusivamente a necesidades demográficas, sino que debe buscar soluciones eficientes, razonables y coherentes.

No obstante, según se justifica más adelante en esta memoria, el horizonte poblacional del Plan deberá ser calculado en base al aprovechamiento lucrativo residencial máximo atribuido al suelo urbano y a la densidad poblacional existente. Por tanto, el presente PDSU clasifica suelo suficiente para albergar una población máxima de **2.747 habitantes**. La diferencia entre este número máximo de habitantes y el obtenido con el desarrollo del SUR procede por tanto de la aplicación del concepto de densidad poblacional del TR LOTAU en el suelo urbano consolidado.

El número máximo de habitantes calculado será el que se utilice para el dimensionado de las infraestructuras necesarias por ser el que podría obtenerse con la total utilización del aprovechamiento lucrativo otorgado por el Plan. Sin embargo, el hecho de alcanzar este número de habitantes es altamente improbable puesto que supondría que la totalidad del suelo residencial se va a ocupar sin que quede nada de suelo vacante y que todas las construcciones van a agotar el aprovechamiento que el Plan permite.

El crecimiento de la población por encima del horizonte poblacional calculado anteriormente supondrá la revisión del PDSU, aun no habiéndose agotado el periodo de años previsto como horizonte temporal.

Cualquier innovación de este PDSU que pretenda nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incrementos poblacionales superiores al 30% de la población asignada deberá realizarse mediante la revisión del mismo, no siendo procedente su modificación puntual. Todo ello conforme al artículo 40.2.b) del RPLOTAU.

Limitación de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el nuevo Plan

Red de abastecimiento de agua

La limitación en cuanto al abastecimiento de agua es la establecida por la concesión otorgada por la CHG, que es de 100.000 m3/año.

En previsión de la demanda actual en el municipio y de la población total considerada en el nuevo Plan, se estima una demanda total para el año 2.028 de 129.221,19 m3/año, por lo que es superior al volumen concedido. Sería necesaria la solicitud de una ampliación del volumen máximo autorizado.

La nueva red de abastecimiento se realizará a medida que se vaya transformando el SUR en suelo urbano consolidado, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

(ver apartado 1.7.2 de esta memoria para justificación de datos de demanda)

Red de saneamiento

El municipio cuenta con una estación depuradora de aguas residuales situada en la parcela 141 del polígono 518, a unos 2 km. al suroeste del núcleo urbano. Tiene una capacidad para 1.319 habitantes equivalentes con un caudal medio diario de 227,5 m3/día. El posterior vertido del agua tratada se realiza en el Arroyo de las Huertas.

Con el total desarrollo del PDSU, será necesario evacuar un volumen de aguas residuales de 424,98 m3/día, superior al caudal medio diario de diseño del EDAR existente, por lo que sería necesaria su ampliación.

La nueva red de saneamiento, que deberá ser separativa, se realizará a medida que se vaya transformando el SUR en suelo urbano consolidado, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Red de energía eléctrica y alumbrado público

Las redes de baja tensión y de alumbrado público se distribuyen de forma mallada en el núcleo urbano desde tres centros de transformación existentes, dos de 400 kva y uno de 630 kva, que reciben suministro de líneas de 20 kV.

El trazado urbano de la línea de baja tensión es en su gran mayoría aéreo, y utiliza en su recorrido postes y anclajes a fachadas. En la actualidad no existen problemas de suministro.

En el apartado 1.7.2 de esta memoria, se detalla la previsión de demanda eléctrica como consecuencia del total desarrollo del PDSU. La demanda total prevista ascendería a 2.559,52 kW, por lo que sería necesaria la instalación de al menos tres nuevos transformadores de 630 kva.

Los nuevos centros de transformación necesarios y la nueva red de distribución de baja tensión y alumbrado público, se instalarán a medida que se vaya transformando el SUR en suelo urbano consolidado, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Criterios de localización de usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas

El uso mayoritario en la nueva ordenación urbana en Villaescusa de Haro es el residencial, tanto en SUC como en el SUR. No obstante, en el SUC el uso mayoritario asignado a cada manzana es el prexistente, excepto en algunas manzanas con uso industrial, donde el uso mayoritario asignado ha sido el residencial, aunque el uso actual será compatible con este.

Por tanto, la delimitación de la ZOU 2 recogida en el documento de información varía con respecto a la delimitación establecida en ordenación. Las manzanas afectadas se integran en la ZOU 1. No se ha considerado necesario clasificar más suelo con uso mayoritario industrial ya que es numeroso el suelo vacante destinado a tal uso.

En relación a la intensidad edificatoria, el principal criterio establecido ha sido el de cumplir con el estándar fijado en el artículo 31 del TR LOTAU y el artículo 21 del RP LOTAU, donde se limita la edificabilidad en suelo urbano a 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea.

En el Suelo Urbano, las nuevas intensidades edificatorias no superarán en ningún momento a las existentes previamente a la redacción de este Plan. En el apartado 5.5 de la Memoria Informativa se han realizado los cálculos utilizando como ámbito las diferentes ZOUs existentes.

También es criterio fundamental del presente PDSU preservar la densidad poblacional existente con el desarrollo de los nuevos suelos clasificados.

Criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes

Respecto a la clasificación del suelo en el término municipal se estará a lo establecido en el artículo 44.1 del TRLOTAU.

- Se adscribirán a la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado **(SUC)** los terrenos que cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 48.2.A.a) del TRLOTAU
- Se adscribirán a la clase y categoría de Suelo Urbano de Reserva **(SUR)** los terrenos que cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 48.2.A.b) del TRLOTAU. Estos terrenos se sitúan conforme a los criterios que se establecen en el epígrafe siguiente de este apartado 1.2.
- Se adscribirán a la clase y categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección **(SRNUEP)** los terrenos que cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 47.2.1 en concordancia con el 48.2.B) del TRLOTAU.
- Se adscribirán a la clase y categoría de Suelo Rústico de Reserva **(SRR)** los terrenos que cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 47.2.2 en concordancia con el 48.2.B) del TRLOTAU.

Se delimitan las Zonas de Ordenación Urbana **ZOUs**, utilizando como criterio para su definición la existencia de áreas que presentan o presentarán con el total desarrollo de los nuevos suelos urbanos, un tejido urbano característico y diferenciado. La delimitación de las ZOUs se realiza en base a la existencia de usos mayoritarios y tipologías edificatorias iguales.

Respecto a la definición de los sistemas generales:

- El sistema general de comunicaciones está constituido por las carreteras N420 y CM3009 a su paso por el núcleo urbano.
- Se delimita el sistema general de equipamientos, estando éste constituido por los equipamientos públicos existentes en SUC denominados DCU1, DCU2, DCU3, DEIS1, DEIS2, DEIS3, DEIS4, DEIS5, DEIS6, DSA1, DSA2, DEDU, DAI y DDE, y por los equipamientos situados en SUR denominados DEIS9, DEIS10, y DEIS12.
- El sistema general de zonas verdes está constituido por las zonas verdes existentes DV3 y DV4, y las nuevas zonas verdes DV7 y DV8.

No se reservan terrenos para la construcción de viviendas con algún tipo de régimen de protección en el SUR al estar exentos los PDSU.

Criterios adoptados para la localización de nuevos desarrollos urbanos

Los suelos clasificados como SUR situados al oeste del SUC, ocupan áreas clasificadas por el planeamiento anterior como Casco Urbano, aunque son terrenos no consolidados por la urbanización ni edificación.

El SUR clasificado al este del SUC, pretende la colmatación de la trama urbana y la consolidación del núcleo dentro de los límites impuestos por la carretera CM3009.

El SUR que se localiza al norte del núcleo urbano, sigue la trama de los últimos crecimientos surgidos entre la N420 y el polígono industrial. Se pretende la estructuración de esta zona que actualmente no presenta unos límites claramente definidos.

Todas ellas son zonas perimetrales con topografía favorable para el emplazamiento de nuevas construcciones, dentro de los límites impuestos por la topografía circundante. En estas zonas se clasificará suelo en cantidad suficiente para satisfacer las necesidades de vivienda (cantidad y tipología) en el horizonte temporal del PDSU.

Criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso

Como se ha indicado en la Memoria Informativa, el viario del núcleo urbano está formado por calles con muy baja intensidad de tráfico.

No existen actividades susceptibles de generar tráfico intenso ni se prevé en el nuevo Planeamiento su inclusión.

El modelo de evolución urbana propuesto donde los principales criterios son la compacidad espacial y la articulación de los nuevos desarrollos con lo preexistente, implica la reducción de las distancias y por tanto favorece la movilidad peatonal frente a la rodada.

Definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano
Podrá incorporarse SRR al proceso urbanizador mediante su cambio de clasificación a SUR y posterior transformación, con la condición de mantener el modelo de evolución urbana propuesto, en los siguientes supuestos:

- Agotamiento del SUR en alguna o en la totalidad de las ZOUs delimitadas, siempre y cuando no se haya superado la población potencialmente prevista con el total desarrollo del Plan
- Necesidad de SUR, aun no habiéndose agotado éste, siempre y cuando se justifique de forma objetiva el cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 48.2.A.b) del TRLOTAU y no implique un incremento poblacional superior al 30% del potencialmente previsto con el total desarrollo del PDSU, en cuyo caso procede la revisión del mismo y de sus objetivos y directrices.

Podrán realizarse actuaciones urbanizadoras en SRR mediante el procedimiento descrito en el artículo 36 del RSR. Cuando la actuación urbanizadora sea declarada viable por el Ayuntamiento, y su localización, su dimensión o las garantías procedentes para asegurar su ejecución aconsejen su clasificación como suelo urbanizable SUB, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) no podrá adjudicarse en tanto no se apruebe un Plan de Ordenación Municipal (POM) que sustituya al actual PDSU y recoja dicha clasificación. Podrán tramitarse simultáneamente el POM y el PAU, pero en ningún caso podrá adjudicarse la ejecución de éste hasta la aprobación definitiva de aquél (artículo 36.5. del RSR).

Criterios de protección del suelo rústico
El principal criterio de protección del suelo rústico, es el derivado del cumplimiento de las determinaciones recogidas en el TR LOTAU, desarrolladas por el RSR, y las condiciones establecidas por la legislación sectorial incluida en el capítulo 1 de la Memoria Informativa.

De esta forma se han clasificado en la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección:

- los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

- los terrenos con valores y riquezas naturales o incluidos en alguna figura administrativa de carácter medioambiental.

- los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos que no discurren por suelo urbano.

- los terrenos donde se ubican infraestructuras generales (depósitos de abastecimiento de agua; sondeos y captaciones; EDAR; líneas eléctricas).

- los terrenos incluidos en zonas arqueológicas.

Criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente
El planeamiento vigente de aplicación en Villaescusa de Haro corresponde a las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP'84) aprobadas por Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 19/09/1.984, y sus tres modificaciones posteriores. No existe ningún otro planeamiento en tramitación o en ejecución que afecte al término municipal.

Para evitar la falta de homogeneidad en el núcleo urbano consolidado, las ordenanzas a definir en el presente PDSU deberán mantener sustancialmente las condiciones y los parámetros urbanísticos que hasta ahora eran de aplicación.

Se adoptará de las NSP'84 el uso residencial como mayoritario. El resto de usos serán compatibles, en condiciones similares a las preexistentes y siempre con la tipología edificatoria propia de cada zona.

En el centro urbano se mantendrán las condiciones de parcela mínima para evitar la pérdida de su imagen tradicional. También se incluirá, aunque sólo en el centro urbano, la condición de ocupación máxima del 100%, siempre que se cumplan el resto de determinaciones normativas, aunque sólo se permitirá que la edificación se construya con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Se adoptarán aquellas normas incluidas en las NSP'84 que favorezcan la conservación de la tipología edificatoria del medio rural y de la imagen compacta del núcleo urbano.

Limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas
Como se ha indicado en apartados anteriores, no existen en las zonas de expansión áreas protegidas, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, vegetación o fauna de interés ni zonas que puedan presentar singularidad en cuanto a Paisaje, Patrimonio o restricciones al desarrollo socioeconómico, por lo que no existen limitaciones impuestas por la evaluación ambiental, que condicionen la clasificación, usos o intensidades en suelo urbano.

Limitaciones impuestas por el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la JJ CC C-LM que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.
En la relación de bienes que constituyen el Patrimonio Arqueológico a proteger que figura en el DPPA elaborado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, no figura ningún elemento que condicione el crecimiento del núcleo urbano en las áreas de expansión.

Las actuaciones en BICs e inmuebles que constituyan elementos industriales o etnográficos protegidos, estarán sujetas a las limitaciones y condiciones establecidas en el DPPA y recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente PDSU.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

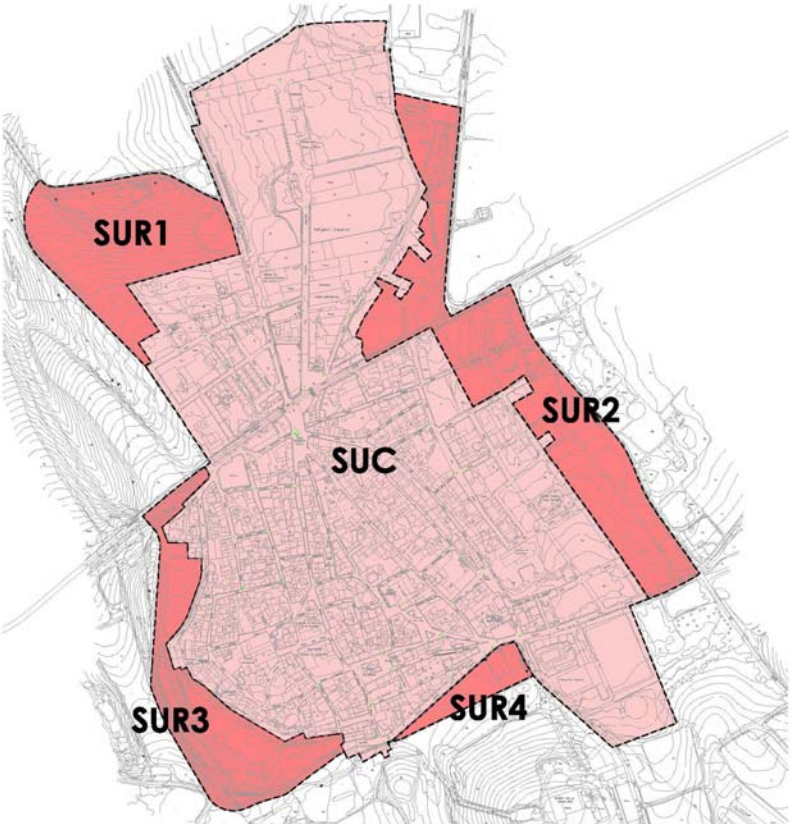
Los terrenos ordenados por el presente PDSU, en virtud del cumplimiento de lo indicado en el artículo 44 del TR LOTAU, se incluirán en una de las siguientes categorías: **Suelo Urbano** (**SU**) o **Suelo Rústico** (**SR**).

1.2.1. SUELO URBANO (SU)

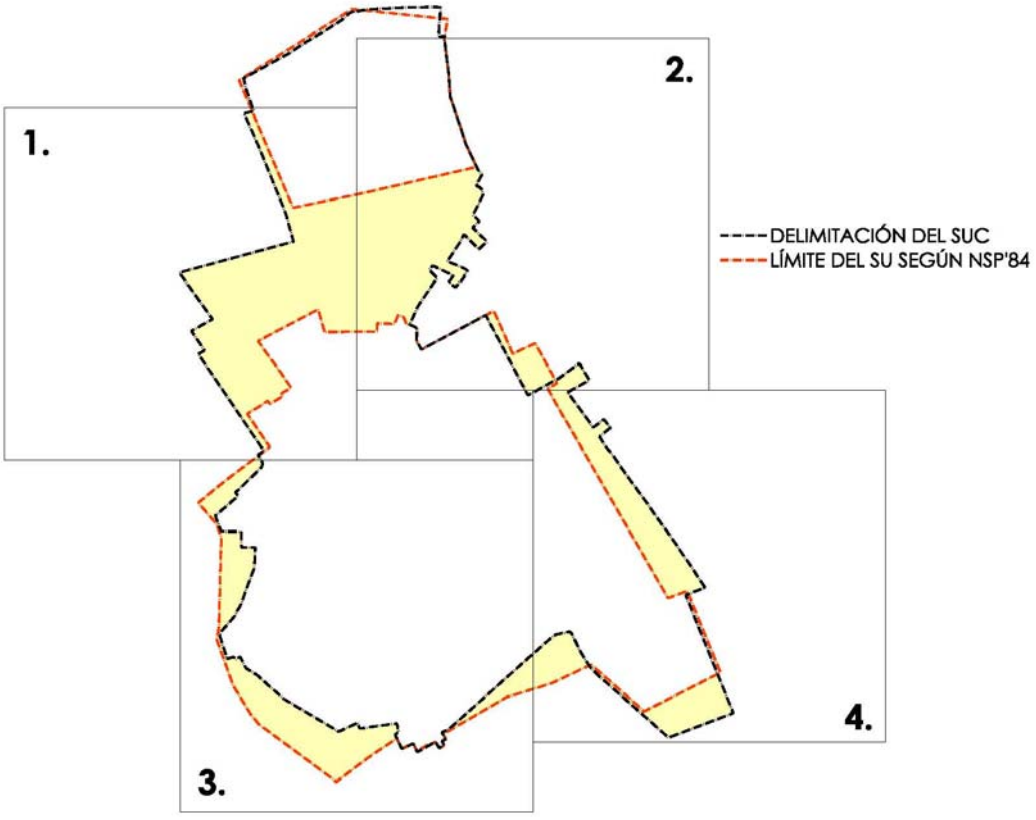
Los criterios utilizados para la delimitación del suelo urbano son los que se establecen en el artículo 48 del TR LOTAU. Dentro del suelo urbano se distingue entre **consolidado** (SUC) y de **reserva** (SUR).

El **suelo urbano consolidado** reúne las condiciones de urbanización exigidas. Como establece el artículo 111 del RP LOTAU, en el SUC se han incluido los terrenos que cuentan con los servicios legalmente precisos para ser considerados como solares, así como los terrenos que presenten alguna deficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultáneamente a la edificación redactado y aprobado según el artículo 111.3 del TR LOTAU.

También se han clasificado como SUC aquellos terrenos incluidos en el plano I.13 como suelo vacante que a pesar de no estar ocupados por la edificación, cumplen las condiciones establecidas para ser considerados solares.



El SUC clasificado según los criterios anteriormente descritos excede en 60.150,86 m2 al incluido en las NSP'84 que corresponde al planeamiento vigente en el municipio. Mientras que la superficie delimitada por las NSP'84 es de 370.689,63 m2, la superficie de SUC es de 430.840,49 m2. Puesto que no existe coincidencia ente ambas delimitaciones, seguidamente se indican las áreas discrepantes al objeto de justificar su inclusión o exclusión por cumplimiento o incumplimiento de las condiciones definidas en el art 48 del TR LOTAU.



Área 1

Suelo con todos los servicios urbanísticos y acometidas. (Ver planos I.07, I.08 e I.09).

Área 2

Suelo con todos los servicios urbanísticos y acometidas. (Ver planos I.07, I.08 e I.09).

Área 3

Suelo no consolidado por la edificación ni la urbanización, aunque incluido como SU por las NSP'84. Faltan algunos servicios (Ver planos I.07, I.08 e I.09).

Área 4

Suelo con todos los servicios urbanísticos y acometidas. (Ver planos I.07, I.08 e I.09).

El **suelo urbano de reserva** se clasifica para garantizar la expansión del núcleo y absorber la demanda real a medio y largo plazo. Corresponde a los terrenos contiguos al SUC servidos por la prolongación de las redes existentes, con tamaños de manzanas, morfologías y tipologías similares a las del suelo consolidado, en cantidad suficiente para satisfacer la demanda estimada según la previsión de crecimiento en el horizonte temporal del Plan.

Comprende las áreas perimetrales al este, oeste y norte del núcleo urbano en los que se han perseguido los siguientes objetivos fundamentales:

- Se han incluido los terrenos necesarios para regularizar las manzanas existentes.
- Se ha rematado el nuevo suelo con un vial perimetral que fija el límite del crecimiento en esa zona.
- El suelo clasificado pretende compactar los crecimientos dispersos y regularizar el trazado urbano de forma articulada con el existente.

Resumen de superficies de Suelo Urbano.
La superficie total de Suelo Urbano clasificado es:

SUELO URBANO (SU)			**589.133,59 m2**
	CONSOLIDADO **(SUC)**	**430.840,49 m2**	
	DE RESERVA **(SUR)**	**158.293,10 m2**	

1.2.2. SUELO RÚSTICO (SR)

Pertenecen al Suelo Rústico **(SR)**, todos los terrenos no delimitados como suelo urbano o urbanizable descritos, identificados y cuantificados anteriormente.

Está constituido por aquellas áreas del territorio municipal de Villaescusa de Haro que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor cultural, su localización dentro del municipio o por formar parte de infraestructuras públicas, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Según establece el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR), dentro del SR de Villaescusa de Haro existen las siguientes categorías en función de que dicho suelo sea o no merecedor de algún tipo de protección, o de que sea o no procedente su preservación del proceso urbanizador:

Suelo Rústico de Reserva (SRR)
Se han incluido en esta categoría los terrenos que por no contar con valores ecológicos, forestales, culturales, naturales o de infraestructuras, no son merecedores de ningún tipo de protección, y cuyo destino resulta inadecuado para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamiento urbano, tanto por sus características físicas como por su innecesariedad de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el PDSU.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)
En el que se pueden distinguir las siguientes subcategorías:

Natural (SRNUEPn)
Se han incluido en esta categoría de suelo rústico:

- Los hábitats de protección especial, constituidos por:
  - Áreas con vegetación gipsícola (vegetación gipsófila).
  - Vegetación de galería (vegetación riparia asociada al Río Záncara).
- Los elementos geomorfológicos de protección especial, en los que se incluye la Laguna de los Capellanes
- Las formaciones boscosas naturales entre las que se incluyen las formaciones de encinares naturalizados.

Ambiental (SRNUEPa)

Hidráulica (cauces y zonas húmedas)

Cursos de agua permanente o intermitente, tales como el Río Záncara, las cañadas de lo Molinera y de la Peña, la Acequia del Ojuelo, el Barranco de la Callejuela y el Arroyo de las Huertas.

Según el RSR, en su artículo 5 se adscribirán los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección a esta categoría de suelo rústico, considerando como zonas de protección del dominio público hidráulico, en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales.

Según el artículo 5 del RSR, los terrenos comprendidos dentro de los perímetro de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público a los que se refiere el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de C-LM, estarán también incluidos dentro del ámbito de protección.

Pecuaria

Por el término municipal de Villaescusa de Haro discurre la Colada del Camino de la Vega. Se establece una franja de protección de 5 m. a cada lado de su delimitación.

Paisajística (SRNUEPp)
Se incluyen dentro de esta categoría de suelo rústico las áreas del término municipal ocupadas por formaciones de matorral en ladera.

Cultural (SRNUEPc)
Se incluyen en esta categoría de suelo rústico los ámbitos de protección arqueológica existentes en el término municipal, según lo establecido en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la JCCM. Los ámbitos incluidos son los siguientes:

A.1: Sierra de Haro
A.2: Puebla de Haro
A.3: Castilnuño
A.4: San Lorenzo
A.5: Cerro de la Morica
A.6: Tinaja Ochenta

Infraestructuras y equipamientos (SRNUEPi)
Corresponde su clasificación a los terrenos que pertenecen a servidumbres y afecciones de:

- Carreteras y caminos, que en el caso de Villaescusa de Haro, están reguladas por:
  - las carreteras autonómicas y provinciales, y los caminos, están regulados por la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha. Discurre por el término municipal la carretera autonómica CM3009 y las provinciales CUV-8344 y CUV-8345.
  - La carretera nacional N420, se regula por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

- Los terrenos por donde discurren las líneas eléctricas, reguladas en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01a 09.

- Los terrenos donde se sitúa la EDAR, en la parcela 141 del polígono 518.

- Los terrenos por donde discurren las conducciones de abastecimiento de agua y de saneamiento.

1.2.5. RESUMEN DE SUPERFICIES

Según su clasificación, las superficies de los suelos de Villaescusa de Haro son las siguientes:

TÉRMINO MUNICIPAL					**93.177.010,47 m2**
100,00%	**SUELO RÚSTICO (SR)**				**92.587.876,88 m2**
	99,37%	**NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)**			**38.941.072,79 m2**
		NATURAL (SRNUEPn)			**27.178.959,03 m2**
			HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Záncara	88.042,08 m2	
			HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Gipsófilas	26.684,44 m2	
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.534,45 m2	
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.698,06 m2	
		PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)			**2.236.599,74 m2**
			MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2	
			MOLINOS	80.236,42 m2	
		AMBIENTAL (SRNUEPa)			**8.190.502,10 m2**
			CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m2	
			VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2	
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
			Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m2	
			Sup coincidente de SRUNEPa con SRUNEPn y SRNUEPp	-3.970.714,79 m2	
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)			**999.861,81 m2**
			CARRETERAS	579.164,51 m2	
			CAMINOS	572.129,93 m2	
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
			ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
			SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m2	
			Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-1.405,67 m2	
			Sup coincidente de SRUNEPi con SRUNEPn, SRNUEPp y SRUNEPa	-285.135,33 m2	
		CULTURAL (SRNUEPc)			**335.150,11 m2**
			AMBITOS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA	2.090.162,02 m2	
			Sup coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPi	-1.755.011,91 m2	
		DE RESERVA (SRR)			**53.646.804,09 m2**
	SUELO URBANO (SU)				**589.133,59 m2**
	0,63%	CONSOLIDADO **(SUC)**			**430.840,49 m2**
		DE RESERVA **(SUR)**			**158.293,10 m2**

1.3. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS. SECUENCIAS DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANO DE RESERVA.

La materialización de la ordenación detallada del suelo urbano delimitado en el PDSU de Villaescusa de Haro se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias (artículo 129.1 del TRLOTAU).

Para actuaciones urbanizadoras a realizar en el régimen de obra pública ordinaria, el artículo 114.3 del TRLOTAU, establece que no es necesaria la delimitación preliminar de ámbitos.

Por tanto, el SUR no contiene la delimitación de ninguna unidad de actuación urbanizadora. A criterio municipal y según las necesidades de creación de SUC mediante la urbanización del SUR, se irán delimitando las unidades de actuación urbanizadora. Las delimitaciones formarán parte del Proyecto de Urbanización.

No se establece orden de prioridades para el desarrollo del SUR.

1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES

1.4.1. USOS ASIGNADOS

Los criterios para la localización de los usos mayoritarios se encuentran recogidos en el apartado 1.1 de la presente memoria. No obstante, se ha procurado mantener en cada manzana los usos preexistentes que quedan reflejados en el plano I.11.

El uso mayoritario es el residencial, con tipología de edificación alineada a vial. En la zona norte del núcleo urbano, se ha mantenido el uso mayoritario industrial existente.

En SUR el uso mayoritario asignado en cada una de las zonas ordenadas, es el propio del SUC colindante. De esta forma se pretende favorecer la continuidad de la trama urbana.

El criterio para la ubicación del suelo dotacional en SUR ha sido el de agrupar su superficie en el menor número posible de manzanas con el fin de facilitar su gestión y desarrollo. Además se ha

ubicado en los terrenos topográficamente más favorables para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigidas por la legislación vigente.

El siguiente cuadro resume las superficies del SU por usos y categoría del suelo:

SUELO RESIDENCIAL		**248.308,21**
	Suelo urbano consolidado	194.808,78
	Suelo urbano de reserva	53.499,43
SUELO INDUSTRIAL		**83.008,29**
	Suelo urbano consolidado	68.801,82
	Suelo urbano de reserva	14.206,47
DOTACIONAL ZV / EL		**43.994,18**
	Suelo urbano consolidado	13.118,76
	Suelo urbano de reserva	30.875,42
DOTACIONAL EQ PÚBLICOS		**51.240,84**
	Suelo urbano consolidado	40.549,58
	Suelo urbano de reserva	10.691,26
DOTACIONAL EQ PRIVADOS		**1.920,37**
	Suelo urbano consolidado	1.903,82
	Suelo urbano de reserva	16,55
VIALES		**160.661,69**
	Suelo urbano consolidado	111.657,73
	Suelo urbano de reserva	49.003,96
TOTAL		**589.133,59**
	Suelo urbano consolidado	430.840,49
	Suelo urbano de reserva	158.293,10

Las superficies de suelo con aprovechamiento lucrativo en SUC varían con respecto a las reflejadas en Memoria Informativa, ya que en algunas manzanas, especialmente en la zona norte, se ha cambiado el uso preexistente industrial por el residencial.

1.4.2. INTENSIDADES EDIFICATORIAS

En relación a la intensidad edificatoria, el principal criterio establecido ha sido el de cumplir en cada una de las zonas de ordenación urbana con el estándar fijado en el artículo 31 del TR LOTAU y el artículo 21 del RP LOTAU, donde se limita la edificabilidad en suelo urbano a 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea, así como el de no asignar a ninguna ZOU una edificabilidad superior a la preexistente que se recoge en el apartado 5.5 de la Memoria Informativa.

Puesto que es intención de este instrumento de planeamiento preservar el modelo urbano tradicional de Villaescusa de Haro y respetar sus usos y tipologías preexistentes, en las zonas periféricas y los nuevos suelos clasificados como urbanos se aplicarán algunas de las condiciones de ocupación y volumen descritas en el planeamiento vigente, siempre teniendo en cuenta el cumplimiento de los estándares descritos en el párrafo anterior.

En el centro urbano se limitará la altura máxima a 2 plantas, ya que actualmente el número de edificaciones con más de dos alturas es muy escaso. Para preservar las condiciones del parcelario existente, se mantiene es esta zona como parcela mínima la que tenga al menos 50 m2.

(R.EAV) – Comprende todo el suelo residencial de Villaescusa de Haro, donde la tipología característica es la de edificación alineada a vial. Se establecen tres grados que contendrán las siguientes condiciones:

Grado 1: "Centro urbano".
La edificabilidad neta asignada será 2,00 m2c/m2s con las siguientes condiciones:

- Podrá ocuparse el 100% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones establecidas en la normativa.
- La parcela mínima será de 50 m2.
- La altura de la edificación se limita a 2 plantas.
- Se establece un fondo edificable de 30 metros.

Grado 2: "Periferia".
La edificabilidad neta asignada será 1,50 m2c/m2s con las siguientes condiciones:
- Podrá ocuparse el 100% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones establecidas en la normativa.
- La parcela mínima será de 150 m2.
- La altura de la edificación se limita a 2 planta.
- Se establece un fondo edificable de 30 metros.

Grado 3: "Las Eras".
La edificabilidad neta asignada será 1,00 m2c/m2s con las siguientes condiciones:
- Podrá ocuparse el 75% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones establecidas en la normativa.
- La parcela mínima será de 250 m2.
- La altura de la edificación se limita a 2 planta.
- Se establece un fondo edificable de 30 metros.

(I.EAV) -En el suelo industrial situado al norte del núcleo urbano, la tipología es la de edificación alineada a vial con una edificabilidad neta asignada de 0,77 m2c/m2s. Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Podrá ocuparse el 75% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones establecidas en la normativa.
- La altura de la edificación se limita a 2 plantas.
- No se establece fondo edificable.

En suelo dotacional, se mantendrá la posibilidad de que la edificación adopte tipologías específicas en cada caso. Entre los equipamientos, los únicos que consumen aprovechamiento, según lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU, son los equipamientos privados DCU4 y DCU5, que cuentan respectivamente con una edificabilidad asignada de 2.930,52 m2c y 796,38 m2c.

Aplicando las edificabilidades netas y las condiciones indicadas en cada zona, se obtienen las siguientes intensidades:

ZONA	SUP. DE SUELO CON APROV. LUCRATIVO m2s	INTENSIDAD NETA m2c/m2s	SUP. CONSTRUIDA LUCRATIVA COMPUTABLE m2c	SUP. TOTAL DELIMITADA m2s	SUP. SISTEMAS GENERALES m2s	SUP. DEL ÁMBITO m2s	INTENSIDAD DEL ÁMBITO m2c/m2s
R.EAV	**250.171,66**	**1,4625**	**365.888,01**				
Grado 1	85.700,74	2,000	171.401,48	**462.954,26**	**72.689,41**	**390.264,85**	**0,9375**
Grado 2	60.605,70	1,500	90.621,31				
Grado 3	103.865,22	1,000	103.865,22				
I.EAV	**83.008,29**	**0,7700**	**63.916,38**	**126.179,33**	**5.276,54**	**120.902,79**	**0,5287**
	333.179,95		**429.804,39**	**589.133,59**	**77.965,95**	**511.167,64**	**0,8408**

En relación a la limitación de 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea, esta se cumple en R.EAV, ya que asciende a 9.375 m2c/ha. Además, la edificabilidad asignada no supone un aumento de la existente (ver 5.5 de la Memoria Informativa).

1.4.3. DENSIDAD POBLACIONAL

Como se ha señalado en apartados anteriores, el nuevo PDSU pretende preservar el modelo urbano tradicional de Villaescusa de Haro, por lo que se prevé que la población estimada en el horizonte temporal de ejecución del Plan, ocupe los nuevos suelos clasificados en similares condiciones en que se ha ocupado el suelo preexistente.

La densidad poblacional preexistente, es la indicada en el apartado 5.5 de la Memoria Informativa:

1.- (**R.EAV.**) - ZOU 1; densidad poblacional 1,0724 hab/100m2c;

En el cálculo de la población asignada, se estima que existen un 30% de usos compatibles, por lo tanto el aprovechamiento lucrativo residencial es el siguiente:

1.- (**R.EAV.**) - ZOU 1;
aprovechamiento lucrativo residencial = (365.888,01 m2c x 0,70) = 256.121,61 m2c;
población = 256.121,61 m2c x 1,0724 hab/100m2c = **2.747 hab.**

Por tanto la población capaz de albergar el suelo residencial clasificado por el PDSU es de 2.747 habitantes. De la relación entre la población obtenida y la superficie del ámbito de los suelos con uso mayoritario residencial, que es de 390.264,85 m2s, se obtiene un nivel de densidad poblacional global bajo, igual a 70,39 habitantes por hectárea.

1.5. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTAS

Según se ha avanzado en el apartado anterior, se establecen y definen como ordenación estructural en el PDSU de Villaescusa de Haro, dos Zonas de Ordenación Urbana **ZOUs**, entendiendo como tales las áreas de suelo que presentan o presentarán un tejido urbano característico y diferenciado:

- **ZOU 1: R.EAV** **Residencial con Edificación Alineada a Vial**
  Comprende todo el suelo residencial del núcleo urbano, tanto en SUC como en SUR. Tiene por tanto, uso mayoritario residencial y tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

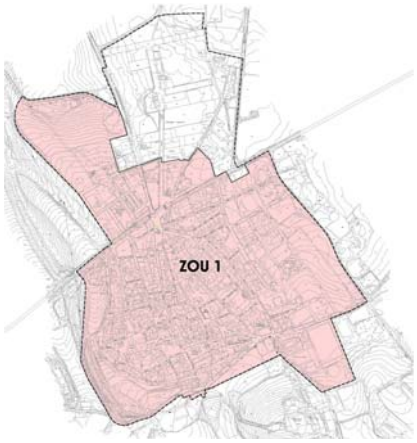
- **ZOU 2: I.EAV** **Industrial con Edificación Alineada a Vial**
  Comprende el SUC con uso mayoritario industrial y tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

Como se ha justificado en el apartado 1.4, en la ZOU con uso mayoritario residencial se ha observado el cumplimiento del estándar mínimo de calidad urbana fijado en el artículo 31 del TRLOTAU y el artículo 21 y 22 del RPLOTAU, donde se limita la edificabilidad bruta en suelo urbano a 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea o a la edificabilidad existente previamente cuando sea superior al límite establecido.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 del RPLOTAU y del apartado 2.1.6.1.5 de las NTP, a continuación se aportan los cuadros resumen de las ZOUs con el establecimiento del uso global mayoritario, de las intensidades y densidades edificatorias, y de las densidades poblacionales.

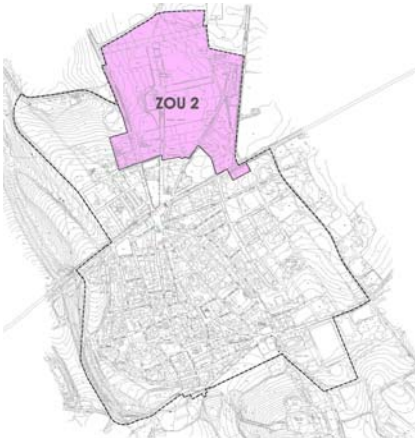
Los siguientes cuadros resumen las características principales de cada ZOU:

	ZOU 1: R.EAV		
1	SUPERFICIE TOTAL	462.954,26	m2s
2	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	72.689,41	m2s
	Viario	14.635,36	m2S
	Zonas verdes / Espacios libres	21.712,63	m2S
	Equipamientos	36.341,42	m2S
3	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	390.264,85	m2s
4	SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES	140.054,86	m2S
	Viario	115.359,23	m2s
	Zonas verdes / Espacios libres	16.865,94	m2s
	Equipamientos	7.829,69	m2s
5	SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	250.171,66	m2s
6	SUELO NETO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO*	38,33	m2s
7	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ASIGNADO	365.888,01	m2c
8	INTENSIDAD NETA DE LA EDIFICACIÓN	1,4625	m2c/m2s
9	EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL ÁMBITO	0,9375	m2c/m2s
10	POBLACIÓN ASIGNADA	2.747	hab



*Correspondiente a los equipamientos privados DEIS7 y DEIS11, ambos centros de transformación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU.

ZOU 2: I.EAV			
1	SUPERFICIE TOTAL	126.179,33	m2s
2	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	5.276,54	m2s
	Viario	4.339,18	m2S
	Zonas verdes / Espacios libres	0,00	m2S
	Equipamientos	937,36	m2S
3	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	120.902,79	m2s
4	SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES	37.875,91	m2S
	Viario	26.327,93	m2s
	Zonas verdes / Espacios libres	5.415,61	m2s
	Equipamientos	6.132,37	m2s
5	SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	83.008,29	m2s
6	SUELO NETO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO*	18,59	m2s
7	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ASIGNADO	63.916,38	m2c
8	INTENSIDAD NETA DE LA EDIFICACIÓN	0,7700	m2c/m2s
9	EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL ÁMBITO	0,5287	m2c/m2s
10	POBLACIÓN ASIGNADA	----	hab



*Correspondiente al equipamiento privado DEIS8, centro de transformación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU.

1.6. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

1.6.1. SISTEMAS GENERALES

Se define como sistema general la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por este PDSU, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Los Sistemas Generales de Villaescusa de Haro son los incluidos en el plano OE.4, que se detallan a continuación:

Sistema general de comunicaciones
En el Suelo Urbano Consolidado **SUC** existe el siguiente SG de comunicaciones, ya obtenido y ejecutado:

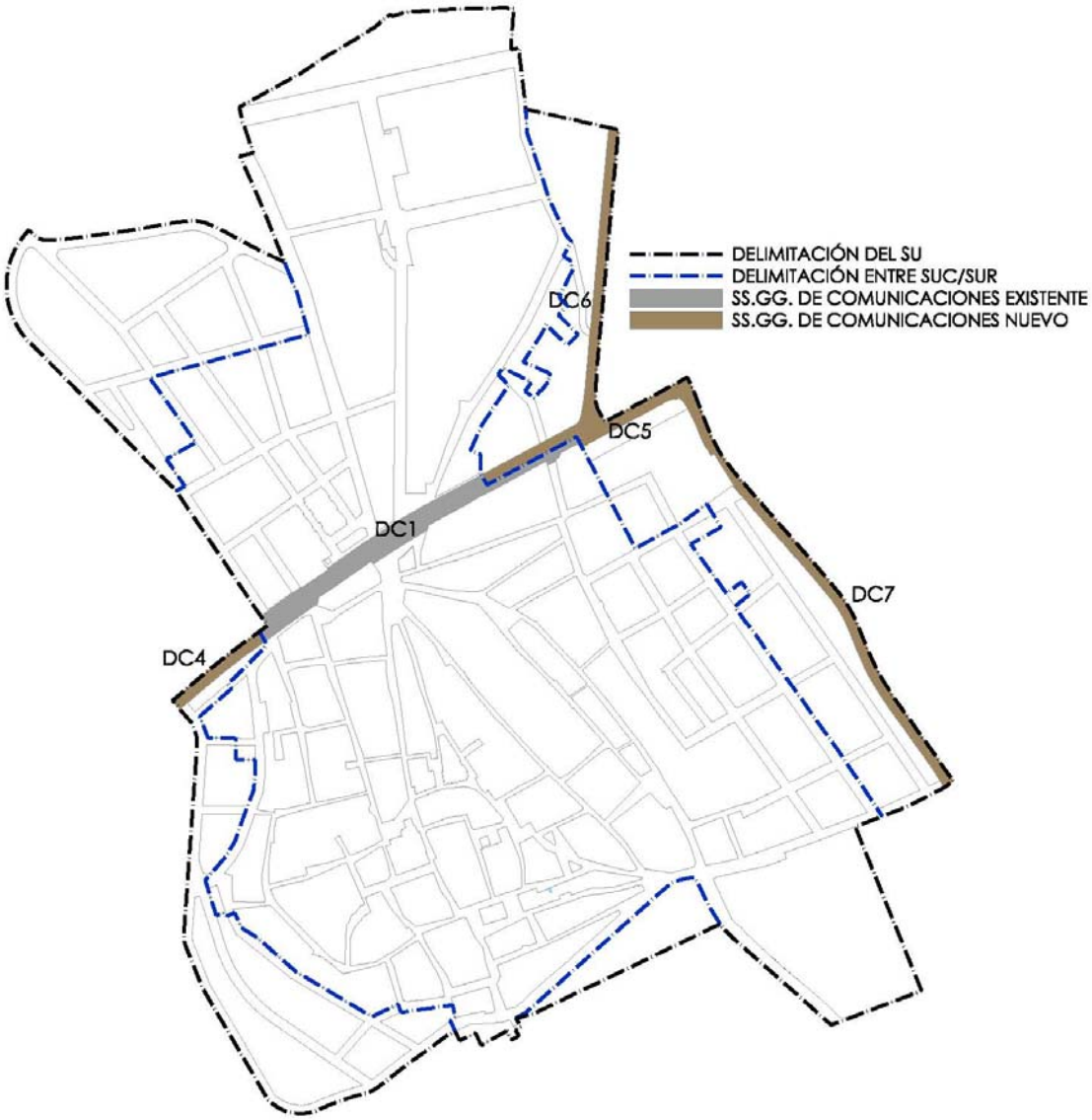
DC1.-	Sistema general. Tramo de carretera N420	6.513,52 m2

En el Suelo Urbano de Reserva **SUR** existen los siguientes SG de comunicaciones, también obtenidos y ejecutados:

DC4.-	Sistema general. Tramo de carretera N420	1.273,29 m2
DC5.-	Sistema general. Tramo de carretera N420	3.079,95 m2
DC6.-	Sistema general. Tramo de carretera CM3009	3.150,52 m2
DC7.-	Sistema general. Tramo de carretera CM3009	4.961,74 m2

Los SG de comunicaciones del SUR son consecuencia de la aplicación de lo establecido en el apartado 3 de la Disposición final primera del TRLOTAU por la que se modifica la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM, en la que se establece la obligación de calificar como sistema general de comunicaciones los terrenos considerados como domino público y su zona de servidumbre cuando éstos formen parte de desarrollos urbanísticos.

La superficie total de SS.GG. de comunicaciones en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro es de 18.979,02 m2., de los que 6.513,52 m2 se localizan en SUC y 12.465,50 m2 se sitúan en SUR.



Sistema general de zonas verdes y espacios libres

En el Suelo Urbano Consolidado **SUC** existen los siguientes SG de zonas verdes, ya obtenidos y ejecutados:

DV3.-	Sistema general. Jardín	1.455,20 m2
DV4.-	Sistema general. Jardín	4.544,61 m2

En el Suelo Urbano de Reserva **SUR** existen los siguientes SG de zonas verdes:

DV7.-	Sistema general. Jardín	7.504,11 m2
DV8.-	Sistema general. Jardín	8.208,71 m2

Los terrenos donde se han localizado las zonas verdes DV7 y DV8 están pendientes de su obtención y ejecución.

La superficie total de SS.GG de zonas verdes es de 21.712,63 m2, de los que 5.999,81 m2 se localizan en SUC y 15.712,82 m2 se sitúan en SUR.

Sistema general de equipamientos

En el Suelo Urbano Consolidado **SUC** se encuentran incluidos todos los equipamientos ya existentes con uso específico:

<u>Público: cultural</u>		
DCU1.-	Sistema general. Convento de los Dominicos	982,87 m2
DCU2.-	Sistema general. Plaza de toros	6.052,94 m2
DCU3.-	Sistema general. Lavadero	186,71 m2
<u>Público: infraestructuras y servicios urbanos</u>		
DEIS1-	Sistema general. Báscula.	280,49 m2
DEIS2-	Sistema general. Punto limpio.	656,87 m2
DEIS3-	Sistema general. Depósito.	74,64 m2
DEIS4-	Sistema general. Captación de abastecimiento.	26,13 m2
DEIS5-	Sistema general. Fuente.	86,91 m2
DEIS6-	Sistema general. Captación de abastecimiento.	9,02 m2
<u>Público: sanitario-asistencial</u>		
DSA1.-	Sistema general. Vivienda tutelada.	1.720,13 m2
DSA2.-	Sistema general. Consultorio médico.	490,18 m2

Público: educativo

DEDU.-	Sistema general. Colegio.	1.506,65 m2

Público: administrativo e institucional

DAI.-	Sistema general. Ayuntamiento.	2.154,12 m2

Público: deportivo

DDE.-	Sistema general. Zona deportiva	16.654,80 m2

Todos los sistemas generales de equipamientos situados en SUC se encuentran obtenidos.

En el Suelo Urbano de Reserva **SUR** existen los siguientes SS.GG. de equipamientos:

Público: infraestructuras y servicios urbanos

DEIS9-	Sistema general. Cementerio.	3.012,16 m2
DEIS10-	Sistema general. Depósito de abastecimiento.	273,27 m2
DEIS12-	Sistema general. Ampliación del cementerio.	3.110,89 m2

Excepto el equipamiento DEIS12, cuyo suelo queda pendiente de obtención, los otros SS.GG. del SUR ya se encuentran obtenidos y ejecutados.

En Suelo Rústico **SR** existen los siguiente SG de equipamientos, ya obtenidos y edificados:

Público: infraestructuras y servicios urbanos

DEIS13-	Sistema general. Captación de abastecimiento.	18,15 m2
DEIS14-	Sistema general. E.D.A.R.	1.875,07 m2

La superficie total de SS.GG de equipamientos es de 39.172,00 m2, de los que 30.882,46 m2 se localizan en SUC, 6.396,32 m2 se sitúan en SUR y 1.893,22 m2 se encuentran en SR.

También pertenecen a la ordenación estructural los siguientes equipamientos privados ya existentes en **SUC**:

Privado: cultural

DCU4.-	Equipamiento estructurante. Iglesia Parroquial San Pedro.	1.465,26 m2
DCU5.-	Equipamiento estructurante. Iglesia Convento Justinianas.	398,19 m2

Privado: infraestructuras y servicios urbanos

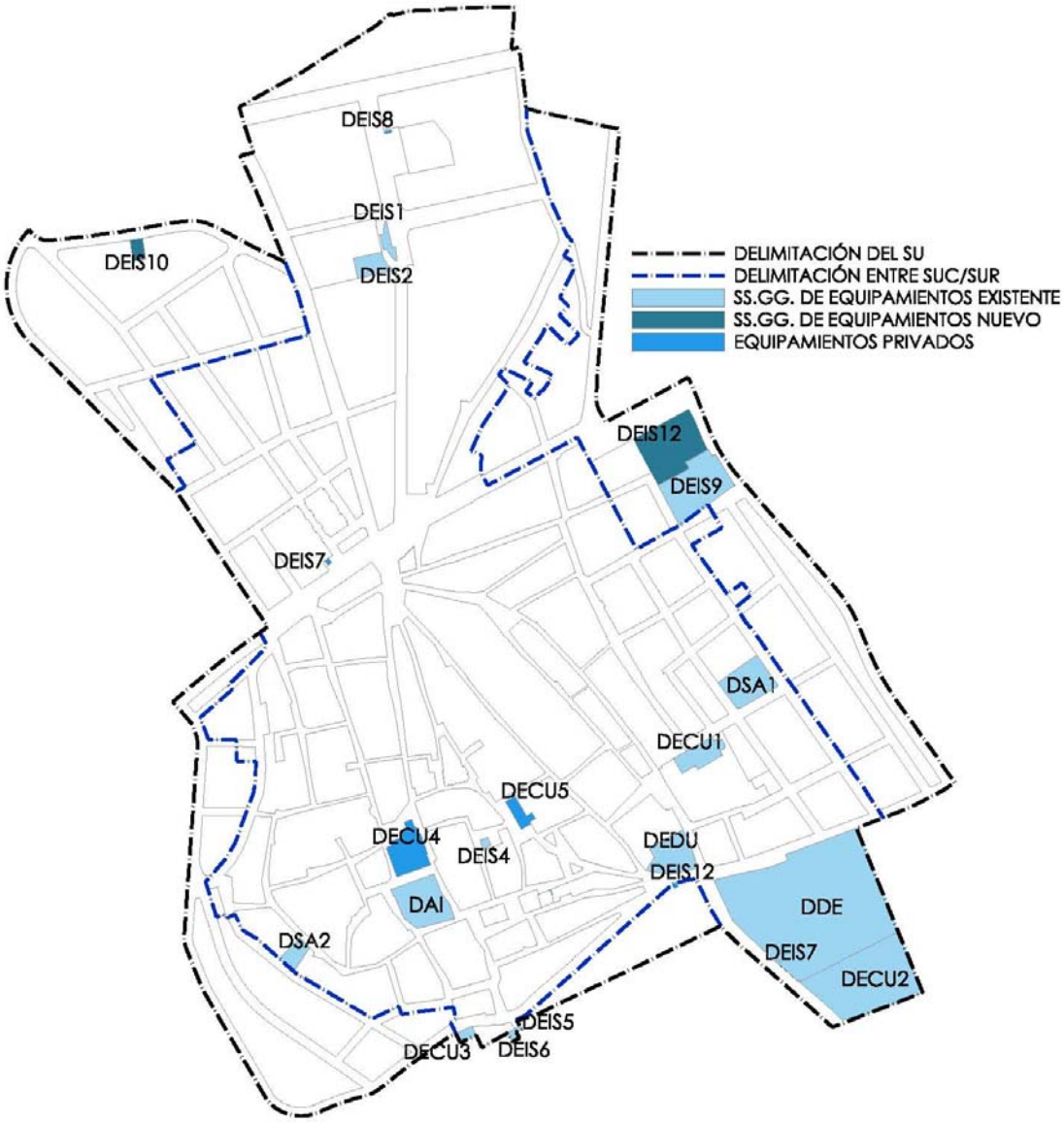
DEIS8.-	Equipamiento estructurante. Transformador.	21,78 m2
DEIS9.-	Equipamiento estructurante. Transformador.	18,59 m2

Además, en **SUR** se localiza el siguiente equipamiento privado, también existente:

Privado: infraestructuras y servicios urbanos

DEIS12.-	Equipamiento estructurante. Transformador.	16,55 m2

La superficie total de equipamientos privados es de 1.920,37 m2, de los que 1.903,82 m2 se localizan en SUC y 16,55 m2 se sitúan en SUR.



Cumplimiento de la reserva mínima para zonas verdes.

Según lo establecido en el artículo 24 del TRLOTAU y en el artículo 19.5 del RPLOTAU, la ordenación estructural señalará sistemas generales de espacios libres (parques y jardines) en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes (caso de Villaescusa de Haro con el total desarrollo del Plan, que contaría con 2.747 habitantes según se justifica en la página 20 de esta Memoria), nunca será inferior a 7,5 m2 por cada 100 m2 edificables residenciales.

La superficie construida residencial total que otorga este Plan se obtiene de la aplicación del 70% (porcentaje por existencia de usos compatibles con el residencial) al aprovechamiento objetivo de los ámbitos de uso residencial mayoritario, que según se desprende de los cuadros de ZOU 1 aportado anteriormente asciende a:

Aprovechamiento objetivo = 365.888,01 m2c.

Aprovechamiento residencial= 70% s/ 365.888,01 m2c = 256.121,61 m2c

Para el cumplimiento del estándar anteriormente establecido es necesaria la reserva mínima de la siguiente superficie de SG de zonas verdes:

256.121,61 m2c x 7,5 m2 / 100 m2c = 19.209,12 m2

Como se ha indicado anteriormente, la superficie total de zonas verdes de sistema general delimitada por el PDSU es de 21.712,63 m2, por tanto, superior a la reserva mínima demandada.

Reserva para uso educativo
Para la justificación del cumplimiento de lo establecido en el Anexo IV del RP LOTAU, respecto a la reserva mínima para uso educativo, es necesario conocer el máximo número de viviendas a obtener con el total desarrollo del PDSU.

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano Consolidado
El número de viviendas capaz de albergar el suelo vacante existente en el SUC es de 41 (Ver plano I.13).

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano de Reserva
La superficie de suelo neto lucrativo en las áreas de SUR previstas es:

- SUR.01: 21.133,52 m2s
- SUR.02: 18.116,78 m2s
- SUR.03: 14.249,13 m2s

TOTAL: 53.499,43 m2s

Puesto que se pretende establecer para estas zonas una parcela mínima de 250 m2, el número máximo de viviendas que es capaz de albergar el SUR es de:

53.499,43 m2s / 250 m2s = 214 viviendas

Con estas consideraciones se obtiene que en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro con el total desarrollo del Plan podrían construirse sobre el suelo urbano consolidado vacante y el nuevo suelo urbano de reserva un total de:
41 + 214 = 255 viviendas.

Según el Anexo IV del RP LOTAU, es necesaria la emisión de informe de la Consejería competente, con objeto de establecer la reserva necesaria de equipamiento con uso específico educativo, ya que no se superan las 350 viviendas.

Actualmente, el equipamiento educativo existente en Villaescusa de Haro SG-DEDU cuenta con una superficie de 1.506,65 m2.

Reserva para uso deportivo
En esta fase de tramitación del PDSU, no se reserva suelo dotacional de uso específico deportivo. No obstante, existe en Villaescusa de Haro un equipamiento deportivo (DDE), que cuenta con una superficie de 16.654,80 m2, por lo que no se estima conveniente la reserva de más suelo dotacional deportivo.

1.6.2. INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Abastecimiento de agua
El municipio de Villaescusa de Haro se abastece de tres captaciones subterráneas, que alimentan dos depósitos:

1. Sondeo "Los Molinos" situada en la parcela 76 del polígono 517, a unos 350 m. al noroeste del núcleo urbano.
2. Sondeo "La Fuente" situado en SUC, al sur, en la parcela 5084 del polígono 501.
3. Sondeo situado en SUC, en la zona sureste, en el Camino de la Cerrada nº2.
4. Depósito de 500 m3, situado en la parcela 75 del polígono 517, a unos 150 metros al norte del núcleo urbano.
5. Depósito de 150 m3, situado en SUC, en la Plaza de los Caidos.

Existe una concesión de aguas subterráneas para derivar un volumen anual de 100.000 m3/año, lo que supone un caudal medio equivalente de 3,17 l/s, según otorgamiento de la CHG el 15/03/2013 (ver BOP Cuenca nº30 de 2013).

Como se ha justificado en el apartado 5.2.2 de la Memoria Informativa, el consumo actualmente es inferior al caudal de abastecimiento, por lo que está garantizada la demanda.

Para conocer la demanda de agua como consecuencia del desarrollo del Plan. Se establecen las siguientes dotaciones de consumo por uso:

Uso residencial: 180 l/hab/día (65,7 m3/hab/año)
Uso industrial: 4 m3/ha/día (1.460 m3/ha/año)
Equipamientos: 4 m3/ha/día (1.460 m3/ha/año)
Zonas verdes: 4 m3/ha/día (1.460 m3/ha/año)

La dotación de uso residencial, es el valor de referencia para poblaciones inferiores a 50.000 habitantes, establecido en la tabla 50 del anexo 4 de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.

En el apartado 1.4.3 se ha obtenido la población que se alcanzaría con el desarrollo del Plan y que asciende a 2.747 habitantes. Para conocer qué número de habitantes corresponden a población fija o estacional, consideramos que la proporción se mantendrá estable respecto a la situación actual, por lo que se estima que el 51,08% corresponde a residentes habituales y el 48,92% a estacionales. Por tanto, la población fija a considerar es de 1.403 habitantes y la estacional de 1.344. Se estima un consumo de la población fija de 365 días anuales y de 60 días de la población estacional.

Respecto al uso industrial, la dotación establecida ha tenido en cuenta que en Villaescusa de Haro éste se encuentra dedicado mayoritariamente al almacenamiento de maquinaria y material agrícola, por lo que la demanda de agua es escasa. Se estima un consumo de 250 días anuales.

En cuanto a los equipamientos y zonas verdes existentes, su grado de edificación, frecuencia de uso y servicios instalados es también escaso.

Se obtiene, por tanto, los siguientes caudales de consumo:

USO RESIDENCIAL		
Dotación m3/hab/año	**Habitantes x días**	**Caudal m3/año**
65,70	1.403 x 365 1.344 x 60	106.692,30
USO INDUSTRIAL		
Dotación m3/ha/año	**Superficie m2 x días**	**Caudal m3/año**
1.460	83.008,29 x 250	8.300,83
EQUIPAMIENTOS		
Dotación m3/ha/año	**Superficie m2**	**Caudal m3/año**
1.460	53.458,29	7.804,91
ZONAS VERDES		
Dotación m3/ha/año	**Superficie m2**	**Caudal m3/año**
1.460	43.994,18	6.423,15

La demanda de abastecimiento de agua, como consecuencia del total desarrollo del PDSU en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro, ascendería a 129.221,19 m3/año, por lo que es superior al volumen concedido. Sería necesaria la solicitud de una ampliación del volumen máximo autorizado.

La nueva red necesaria para cubrir el abastecimiento demandado, se realizará a medida que se vaya transformando el suelo urbano de reserva en suelo urbano consolidado, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Red de saneamiento y depuración

El municipio cuenta con una estación depuradora de aguas residuales situada en la parcela 141 del polígono 518, a unos 2 km. al suroeste del núcleo urbano. Tiene una capacidad para 1.319 habitantes equivalentes con un caudal medio diario de 227,5 m3/día. El posterior vertido del agua tratada se realiza en el Arroyo de las Huertas.

Se estima que el caudal de las aguas de saneamiento es aproximadamente el 75% de las aguas de abastecimiento, considerando el caudal de abastecimiento punta (día de máximo consumo), por lo que el caudal medio anual previsto en el año 2.028 será:

Caudal punta:
2.747 hab x 0,18 m3/hab + (83.008,29+53.458,29+43.994,18) m2 x 4 m3/10.000 m2 = 566,64 m3/día

Volumen aguas residuales = 566,64 m3/día x 0,75 = 424,98 m3/día

El caudal de las aguas residuales generado con el total desarrollo del PDSU resulta superior al caudal medio diario de diseño del EDAR existente, por lo que sería necesaria su ampliación.

Las nuevas obras necesarias para cubrir la evacuación demandada, se realizarán a medida que se vaya transformando el suelo urbano de reserva en suelo urbano consolidado, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Red de energía eléctrica
La red de baja tensión se distribuye de forma mallada por el núcleo urbano desde tres centros de transformación: uno de 630 kva situado en el polígono industrial, y dos de 400 kva, situados en el centro urbano. Todo ellos reciben suministro de líneas de 20 kV. El trazado de la línea de baja tensión es principalmente aéreo excepto en algunos tramos de calles periféricas, como en la calle de la Noria o en el polígono industrial.

Es necesario obtener la demanda de suministro eléctrico como consecuencia del desarrollo del PDSU, para conocer la suficiencia de la red existente.

Como se ha justificado en el apartado 1.7.1 de esta memoria, con el desarrollo del plan se obtendrán 255 nuevas viviendas. Actualmente existen 407 unidades residenciales en el SUC. Por las características del parque residencial del municipio se estima un grado de electrificación medio de 3.000 W para las viviendas existentes y de 5.750 W para las nuevas. Se aplica un coeficiente de simultaneidad (cs) para un número de viviendas superior a 21:

cs= 15,3 + (n-21)x0,5 donde n es el número de viviendas

Se obtiene un "cs" de 209 para las viviendas existentes y de 132 para las nuevas viviendas.

En cuanto a los equipamientos existentes y previstos, su grado de edificación, frecuencia de uso y servicios instalados es escaso. A los equipamientos se les asigna una previsión de carga de 30 W/m2. Se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

Respecto al alumbrado público de viales y zonas verdes existentes, el número de luminarias es de 507. Se estima una potencia media de luminaria de 150 W y un factor de potencia de 0,8

Para los nuevos viales, zonas verdes y espacios libres se estima una previsión de carga de 2 W/m2. La nueva superficie asciende a 79.879,38 m2.

En cuanto al suelo industrial se ha asignado un aprovechamiento de 63.916,38 m2c. Se estima una previsión de carga de 125 W/m2. Se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,4.

Según las previsiones de carga y superficies anteriores se obtiene la siguiente demanda de consumo eléctrico:

NÚCLEO URBANO DE VILLAESCUSA DE HARO			
USO	**Carga prevista**	**Unidades existentes**	**POTENCIA kW**
Viviendas	3.000 W/viv 5.750 W/viv	209 132	**627,00** **759,00**
Industria	125 W/m2	63.916,38 m2 x 0,5	**3.994,77**
Equipamientos	30 W/m2	53.161,21 m2 x 0,5	**797,42**
Viario y ZV/EL	150 W x 0,8 2 W/m2	507 79.879,38 m2	**60,84** **159,76**
TOTAL			**6.398,79 KW**

Se considera un coeficiente de simultaneidad de acometida de 0,4, por lo que la demanda de energía eléctrica para el total desarrollo del PDSU es de 2.559,52 kW.

Por tanto, con un centro de transformación de 630 kva y dos de 400 kva, y con un factor de potencia de 0,9, la potencia instalada de 1.287 kW es insuficiente para la demanda prevista. Será necesaria la instalación de nuevos centros de transformación que suministren al menos 1.272,52 kW. El número de transformadores dependerá de su potencia unitaria, siendo una posible solución la instalación de tres unidades de 630 kVA.

1.7. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Los criterios de ordenación adoptados en Suelo Rústico responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección, en función de sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, culturales o por formar parte de infraestructuras públicas.

En el apartado 1.2.2 de esta memoria, se detallan los terrenos incluidos en cada una de las categorías establecidas en el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

Todos los actos permisibles o autorizables y los actos prohibidos en las distintas categorías del suelo rústico, así como las condiciones generales para su implantación, se recogen en la "Normativa Urbanística" del presente PDSU.

Se adopta como criterio fundamental para la definición del conjunto de actos permitidos y prohibidos en el suelo rústico y de las condiciones para su realización, el estricto cumplimiento de lo establecido en la Sección Segunda "Régimen del Suelo Rústico" del Capítulo II del Título IV del TRLOTAU (artículos del 54 al 66), y en los artículos 11 a 35 del RSR.

La adscripción de las actividades a un uso y tipología genéricos, la superficie mínima de la parcela y la superficie máxima de ocupación de la edificación que sobre ella se construya, se concretan en la ITP (Instrucción Técnica de Planeamiento) sobre determinados requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en el suelo rústico.

Aun existiendo la posibilidad de establecer mayores dimensiones de parcela mínima y menores ocupaciones (artículo 3.2 ITP), se adoptan los valores que figuran en los artículos 4 a 11 de la ITP y en el apartado "Normativa Urbanística" del PDSU.

1.8. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Descripción de bienes de dominio público.
Los bienes de dominio público o bienes demaniales, son aquellos de titularidad pública, afectados al uso general o al servicio público, y los expresamente declarados por la Constitución en su artículo 132.

El régimen jurídico de los bienes de dominio público se inspira en los principios de inalienabilidad (no se puede vender), imprescriptibilidad (no puede obtenerse su propiedad mediante la usucapión) e inembargabilidad (no puede ser embargable). Estas tres condiciones pueden desparecer mediante la desafectación, procedimiento por el que un bien de dominio público por afectación deja de ser demanial para convertirse en un bien patrimonial, pudiendo ser enajenable o embargable.

Respecto a las clases y titularidad de los bienes de dominio público, se distinguen las siguientes categorías:

a) Bienes de Dominio Público **Natural** (cauces y zonas húmedas, vías pecuarias,…)
b) Bienes de Dominio Público **Artificial** (carreteras y otras infraestructuras)
c) Bienes de Dominio Público destinados al **Uso o Servicio Público** (dotaciones de comunicación, espacios libres y equipamientos pertenecientes a los sistemas general y local del término municipal de Villaescusa de Haro, conforme establecen los números 11 y 12 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU).

Tratamiento de los bienes de dominio público.
Los bienes de dominio público Natural o Artificial se regularán mediante la normativa sectorial que les sea de aplicación. La "Normativa Urbanística" del presente PDSU recogerá el tratamiento de este tipo de bienes de dominio público y de sus zonas de protección y afección.

Los bienes de dominio público destinados al Uso o Servicio Público que constituyen los sistemas generales y locales de dotaciones de Villaescusa de Haro se regularán mediante la normativa general y particular de los usos y de las edificaciones contenidas en la "Normativa Urbanística" del presente PDSU.

1.9. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO

Como se ha indicado en la Memoria Informativa, el viario del núcleo urbano de Villaescusa de Haro está formado por calles con muy baja intensidad de tráfico donde conviven sin problemas peatón y automóvil. Además, no existen en el término municipal actividades susceptibles de generar tráfico intenso ni se han incluido en el nuevo Planeamiento.

El modelo de evolución urbana propuesto donde los principales criterios son la compacidad espacial y la articulación de los nuevos desarrollos con lo preexistente, implica la reducción de las distancias y por tanto favorece la movilidad peatonal frente a la rodada.

No obstante, el plano OD.06 recoge aquellos establecimientos capaces de concentrar un alto porcentaje de población simultáneamente, y por tanto susceptibles de aumentar el tráfico y las necesidades de aparcamiento.

En los nuevos suelos clasificados por el PDSU como SUR, se garantizará el cumplimiento del artículo 21 del RP LOTAU, según el que se deberá reservar "*suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 m2 de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.*"

1.10. ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

En el término municipal de Villaescusa de Haro no existen ni se prevé en el nuevo planeamiento la implantación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En todo caso las actividades que se instalen en el término municipal se regularán por lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

1.11. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

No se reservan terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección en el SUR, puesto que están exentos los PDSU por exclusión, según lo establecido en el artículo 24.3 del TRLOTAU.

1.12. COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PDSU Y LAS DE LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Establece el artículo 132.2 del RPLOTAU (en igual sentido se pronuncia el artículo 34.3 del TRLOTAU):

"2. En todo caso, cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación territorial y urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores y ámbitos

comunes, los municipios afectados deberán concertar la elaboración de su planeamiento municipal.

Se entenderá que concurren las circunstancias del párrafo anterior por disponerse una clasificación o calificación urbanística contradictoria en los terrenos localizados contiguamente a los límites administrativos.

En defecto de acuerdo entre los municipios, las determinaciones urbanísticas del área territorial objeto de desacuerdo, serán establecidas y aprobadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con arreglo al artículo 154 de este Reglamento."

Los instrumentos de planeamiento de los municipios colindantes con Villaescusa de Haro son los siguientes:

Alconchel de la Estrella – DSU 30/09/1.976.

Villalgordo del Marquesado – DSU 30/09/1.976.

Villar de la Encina – DSU 10/12/1.976.

Carrascosa de Haro – DSU 10/12/1.976.

Rada de Haro – DSU 10/12/1.976.

Santa María del Campo Rus – NSP. Aprobación CPU 12/09/1.983.

La Alberca de Záncara – NSP. Aprobación CPU 13/05/1.983.

Las Pedroñeras – PDSU. Aprobación CPU 26/06/2.002.

Belmonte – NSP. Aprobación CPU 25/05/1.993.

Fuentelespino de Haro – DSU 30/09/1.976.

Los suelos de Villaescusa de Haro que delimitan con los municipios colindantes se han clasificado como Suelo Rústico sin que su ordenación afecte a estos. Analizando la ordenación de los municipios contiguos tampoco se observan determinaciones que condicionen la clasificación del suelo de Villaescusa de Haro.

No obstante la delimitación administrativa de los municipios no es coincidente con la delimitación de los ámbitos naturales, ambientales, de infraestructuras,… por lo que la clasificación de estos en cada uno de los municipios es la que indica tanto la legislación sectorial como la legislación urbanística de aplicación.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Viario en SUC

Es objetivo prioritario del presente Plan evitar la pérdida de la imagen rural tradicional del centro urbano, lo que incluye el particular trazado de sus calles.

Las características del viario en el SUC son comunes a la gran mayoría de las pequeñas poblaciones de la provincia:

- Trazado desordenado, formado por calles generalmente estrechas de baja intensidad de tráfico.
- Coexistencia de tráfico rodado y peatonal.
- Acerado de muy escasa anchura o incluso inexistentes
- Ausencia de simbología de ordenación del tráfico y de zonas reservadas al aparcamiento.

La superficie total de viales en SUC es de 111.657,73 m2s, todo ello ya obtenido. Forman parte de los viales existentes el sistema general DC1 y los sistemas locales DC2 y DC3.

El sistema general DC1 se corresponde con la carretera N-420 a su paso por el núcleo urbano de Villaescusa de Haro. Su superficie es de 6.513,52 m2.

Los sistemas locales DC2 y DC3, comprenden el viario situado al norte y al sur del SG-DC1, respectivamente. Su superficie es de 38.105,27 m2 el viario DC2 y 67.038,94 m2, el viario DC3.

La mayor parte del viario existente incumple las condiciones exigidas en la normativa de aplicación de accesibilidad en lo referente a itinerarios, acerados, pendientes, cruces o mobiliario urbano.

Con objeto de garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con movilidad reducida, la legislación vigente en materia de accesibilidad, determina que los espacios urbanos existentes sean adoptados gradualmente. Las exigencias relativas a las pendientes máximas son de difícil cumplimiento por la propia naturaleza de la ubicación de Villaescusa de Haro.

Se proponen una serie de medidas con el fin de mejorar la accesibilidad de sus viales y eliminar en la medida de lo posible las barreras existentes detectadas en el diagnóstico desarrollado en el capítulo 5.2.1 de la Memoria Informativa.

Se clasifican los viales existentes en función de su adaptabilidad según las siguientes categorías:

1. Vial de uso peatonal y rodado independiente:
   - Viales existentes de ancho ≥ 7 m.
   - Las condiciones exigidas en el diseño de acerados, calzada, vados, etc, de estos viales serán las establecidas para los nuevos viales en SUR.
   - Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

2. Vial de uso mixto peatonal/rodado:
   - Viales existentes de ancho 4 m. ≥ a < 7 m. Tendrá una altura libre de obstáculos en todo su recorrido de 3 m.
   - No incluirá escaleras ni escalones aislados.
   - La pendiente longitudinal no superará el 6%, ni la transversal el 2%.
   - El pavimento será antideslizante y sin relieves. Se variará su textura y color en esquinas, en los itinerarios peatonales, en la zona de ubicación del mobiliario urbano. Se colocará un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
   - Preferiblemente, los elementos de iluminación y señalización irán anclados a las fachadas.
   - Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
   - Los árboles tendrán cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
   - El mobiliario será accesible y en ningún caso entorpecerá la marcha en las franjas peatonales.
   - Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

3. Vial de uso peatonal:
   - Viales existentes de ancho < 4 m. En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
   - No incluirá escaleras ni escalones aislados.
   - La pendiente longitudinal no superará el 6%, ni la transversal el 2%.
   - En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.
   - Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros similares. Se utilizarán bandas

de textura y color diferenciado para señalizar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.
- El mobiliario será accesible. Preferiblemente, los elementos de iluminación y señalización irán anclados a las fachadas
- Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

4. Vial no accesible:

- Viales existentes con pendiente longitudinal superior a 6%,
- En la intersección de estos viales con el resto del viario, se establecerán señales que adviertan de la existencia de recorridos alternativos accesibles.
- Se observará el cumplimiento del resto de condiciones de accesibilidad exigidas.

No obstante, cuando se acometa la adaptación de dichos viales, se observará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

En el plano OD.06 se puede observar la categoría a la que se ha adscrito cada uno de los viales definidos en el Plan. En esta plano también se han ubicado, de forma esquemática en SUC, dieciséis plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y otras dieciséis plazas para carga y descarga. Se han situado próximas a los equipamientos y zonas verdes, en zonas donde el viario presenta un ensanchamiento que permite la no interrupción del tráfico, y de forma que no ocupen la franja peatonal colindante con las alineaciones oficiales. En ningún caso esta ubicación es vinculante, sino que en su momento se estudiará con mayor profundidad y detalle la situación más idónea.

Será necesaria la adaptación de los equipamientos y zonas verdes existentes que no son accesibles. En el apartado 5.2.1 de la Memoria Informativa, se incluye una relación de cada uno de ellos según su accesibilidad. Todos los que no son accesibles son adaptables mediante soluciones técnicas y económicas asumibles.

En las zonas verdes se observará principalmente:

- los accesos no presentarán escaleras ni escalones aislados.
- las franjas peatonales dispondrán de una anchura mínima de 180cm. y una altura libre de 220 cm. libres de obstáculos, y no tendrán pendientes longitudinales mayores del 6%, ni transversales superiores al 2%.
- el mobiliario será accesible y no interrumpirá los acerados ni las franjas peatonales.
- los pavimentos serán antideslizantes y libres de relieves.
- se observará el cumplimiento de las demás condiciones establecidas en la normativa de aplicación en materia de accesibilidad.

En los equipamientos, la principal causa de no accesibilidad es la existencia de escaleras o escalones aislados en sus accesos. Se observará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- los accesos no presentarán escaleras ni escalones aislados. Cuando existan desniveles estos serán salvados mediante rampas cuya pendiente será, como máximo, del 10% cuando su longitud sea menor que 3 m, del 8% cuando la longitud sea menor que 6 m y del 6% en el resto de los casos. Su pendiente transversal será del 2% como máximo.
- su longitud máxima será de 9 m. y su anchura útil mínima se determinará según las exigencias de evacuación y será, como mínimo 1,20 m.
- dispondrán de pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas, en ambos lados. Los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo
- se observará el cumplimiento de las demás condiciones establecidas en la normativa de aplicación en materia de accesibilidad.

Para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos de accesibilidad, se establece el siguiente orden de prioridades y plazos, dentro del periodo de los doce años siguientes al de aprobación definitiva del PDSU:

1º. Prioridad 1 (primer cuatrienio):
Adaptación de las zonas verdes y equipamientos públicos.

2º. Prioridad 2 (segundo cuatrienio):
Adaptación de los viales peatonales y los de uso mixto peatonal-rodado.

3º. Prioridad 3 (tercer cuatrienio):
Adaptación de los viales de uso peatonal y rodado independiente.

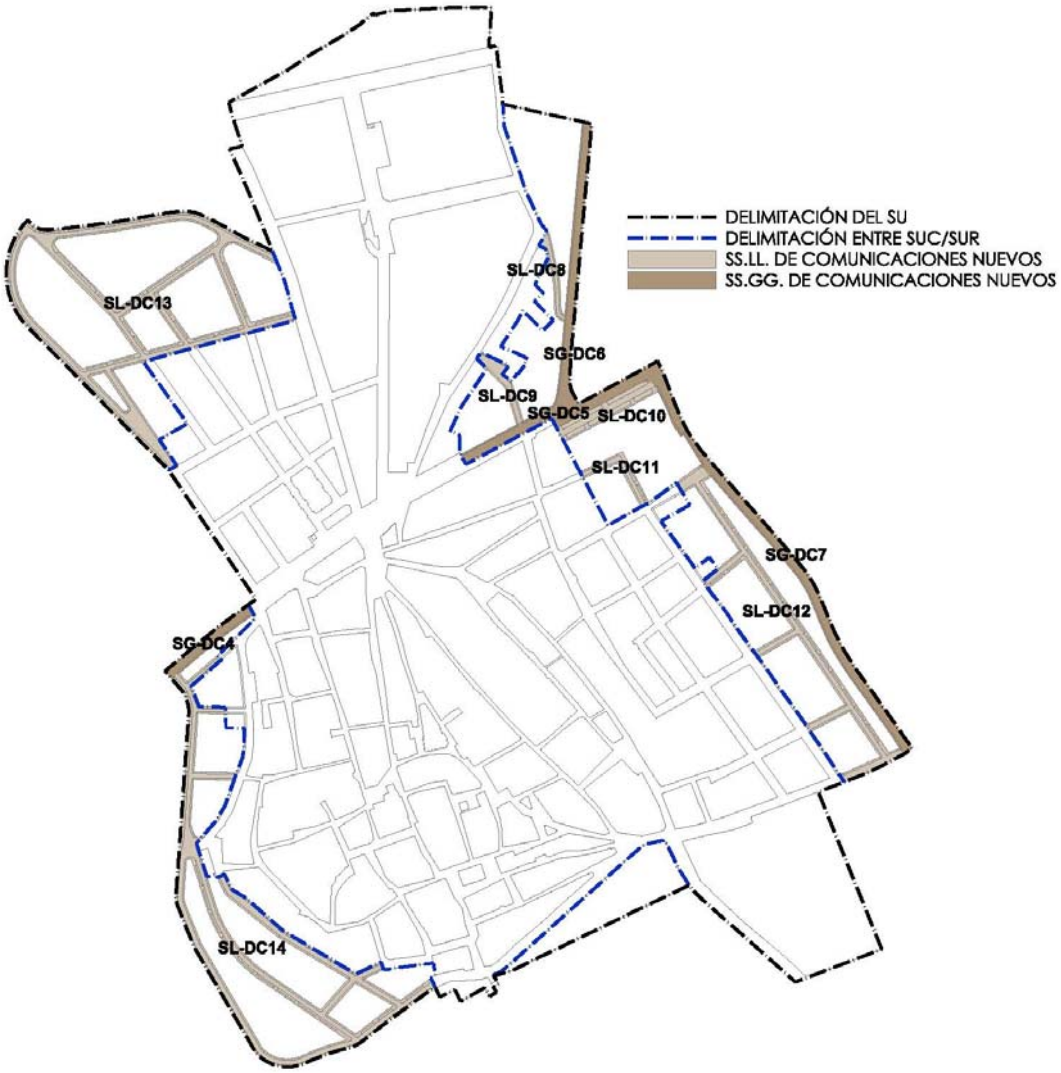
Viario en SUR

Los principales criterios en el trazado del nuevo viario en SUR han sido:

- Implantar las condiciones de accesibilidad exigidas en la legislación vigente, en lo referente a anchos, pendientes, cruces o mobiliario. Se ha observado el cumplimiento del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, sobre itinerarios peatonales accesibles, en los nuevos trazados de calles.

- Su integración con lo preexistente, de forma que se dé continuidad a la trama del centro urbano en los nuevos crecimientos. De este modo se consigue una imagen de unidad en el núcleo urbano y se evita el crecimiento en unidades diseminadas sin conexión entre ellas

- La formación de manzanas de tamaño análogo al existente en el SUC, con facilidad para conexiones a las redes de infraestructuras existentes.



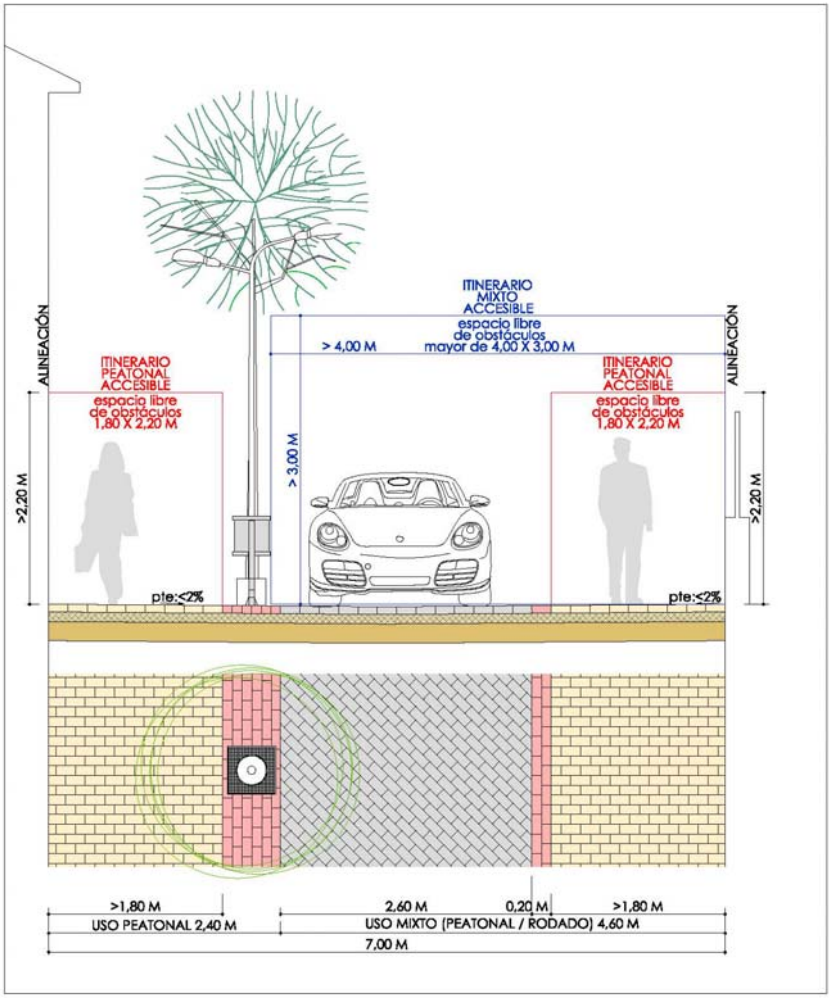
Se establecen tres diferentes viales tipo, según su función y nivel jerárquico, aunque todos ellos son accesibles en todo su recorrido y en ambos acerados:

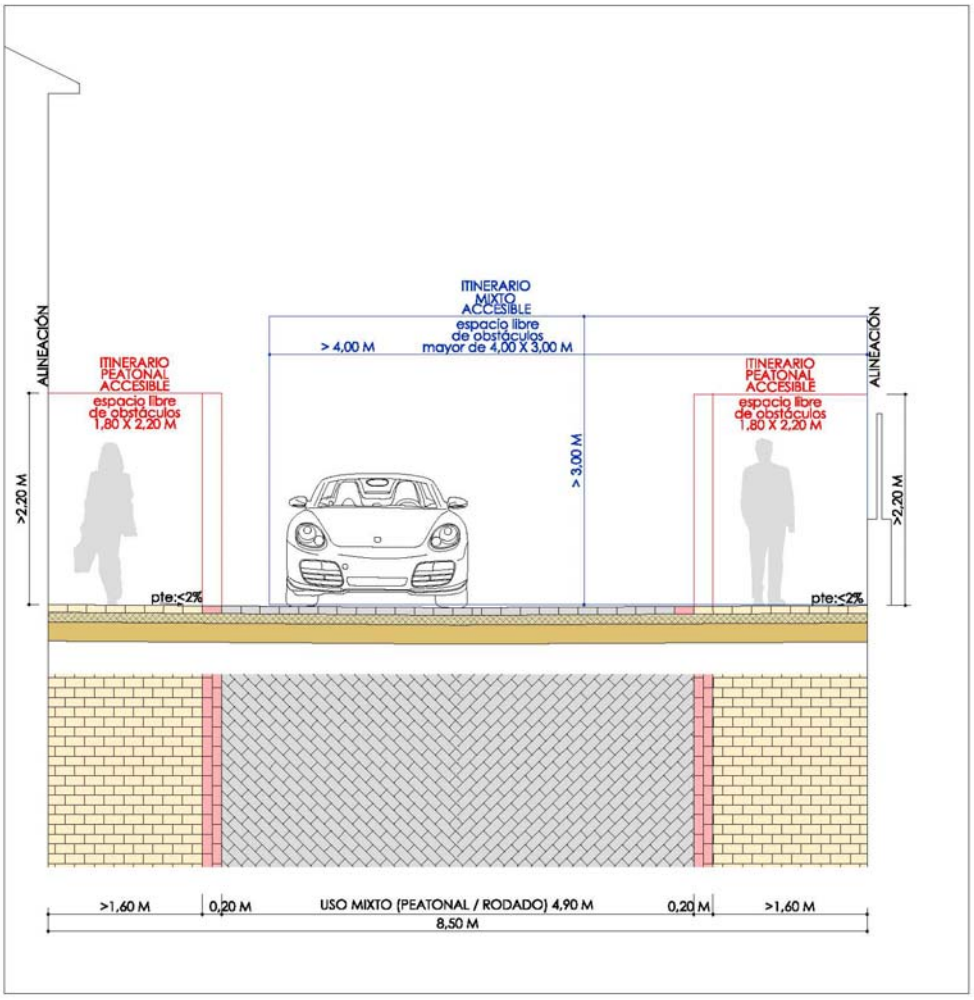
- Viales de 7 m. Corresponde a las calles secundarias, de uso mixto-peatonal, que conectan de forma directa con la trama urbana del SUC. Disponen de doble acerado y calzada para una dirección de tráfico.

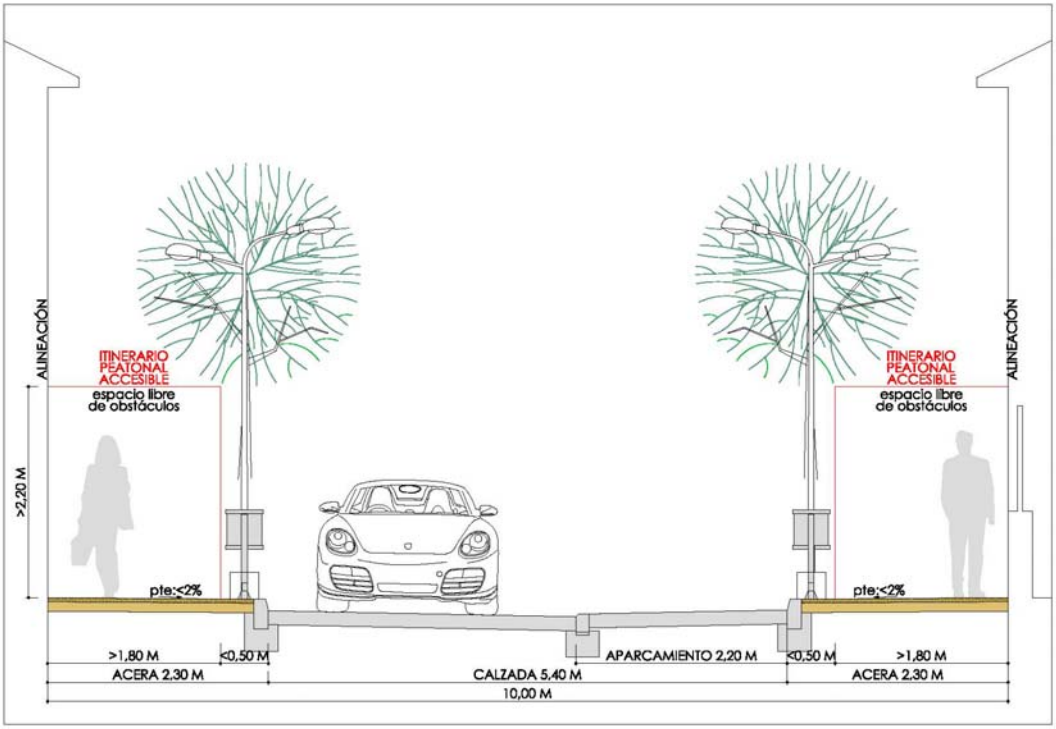
- Viales de 8,5 m. También corresponde a calles secundarias, de uso mixto-peatonal, de conexión con el SUC, aunque en este caso la calzada dispone de doble dirección de tráfico.

- Viales de 10 m. Corresponde a los viarios perimetrales que delimitan el SU del SR, donde se prevé una mayor intensidad de uso y por tanto son considerados viales principales. En ellos se sitúan las plazas de aparcamiento necesarias para dar cumplimiento al estándar de calidad urbana.

Las secciones tipo son las que representan las siguientes figuras:




ALINEACIÓN
ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE
espacio libre de obstáculos 1,80 X 2,20 M
ITINERARIO MIXTO ACCESIBLE
espacio libre de obstáculos mayor de 4,00 X 3,00 M
> 4,00 M
> 3,00 M
>2,20 M
pte:<2%
>1,60 M
0,20 M
USO MIXTO (PEATONAL / RODADO) 4,90 M
8,50 M


ALINEACIÓN
ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE
espacio libre de obstáculos
>2,20 M
pte:<2%
>1,80 M
<0,50 M
ACERA 2,30 M
APARCAMIENTO 2,20 M
CALZADA 5,40 M
10,00 M

La superficie de suelo destinada a viario en el SUR es de 49.003,96 m2s. Los sistemas generales DC4 y DC5 (tramos de travesía de la N-420), y DC6 y DC7 (ambos tramos de CM-3009), son viales ya existentes. La superficie de SS.GG. en el SUR es de 12.465,50 m2. Los viales DC8, DC9, DC10, DC11, DC12, DC13 y DC14 corresponden a sistemas locales de comunicaciones. La superficie de SS.LL. en el SUR es de 36.538,46 m2.

El suelo preciso para el viario se obtendrá conforme establece el artículo 129.2 del TRLOTAU. Se utilizará cualquiera de los siguientes procedimientos:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de reparcelación.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación

La ejecución de las obras de urbanización se realizará mediante obras públicas ordinarias (artículo 129.1 TRLOTAU).

Puesto que no se establece orden de prioridades para el desarrollo del SUR, el nuevo viario se realizará según criterios municipales para la expansión del núcleo, observando el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización de este PDSU.

En base al artículo 31 del TR LOTAU, es necesaria la reserva de plazas de aparcamiento públicas. Las plazas públicas a reservar serán el 50% de las privadas. Deberá preverse una plaza privada de aparcamiento cada 100 m2 de nuevo techo residencial y una cada 200 m2 de nuevo techo no residencial. Por tanto, la reserva mínima de plazas públicas de aparcamiento será la siguiente:

Uso	Superficie m2c en SUR	Dotación	nº plazas
Uso residencial	53.499,43	1 plaza / 200 m2c	265
Uso industrial	10.938,98	1 plaza / 400 m2c	28
TOTAL			**293**

Conforme establece el artículo 35 del Anexo de la Orden VIV/561/2010 se deberán reservar en el nuevo viario como mínimo una de cada 40 plazas de aparcamiento o fracción previstas para su uso por personas con movilidad reducida. Por tanto, se reservarán en el nuevo viario como mínimo 8 plazas de aparcamiento para su cumplimiento.

Como se señala en el plano OD.06, las plazas de aparcamiento reservadas en SUR son 431, de las que 13 son para uso de personas con movilidad reducida. Por tanto, se cumple con la reserva mínima de plazas de aparcamiento. Las plazas se han localizado en las áreas que son más favorables topográficamente para la adaptación de las condiciones de accesibilidad exigidas.

2.2. LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

Zonas verdes y espacios libres

En el SUC se han conservado las dotaciones públicas existentes de sistema local, correspondientes a zonas verdes y espacios libres. Son las indicadas en el plano I.12. y en el apartado 5.3.1 de la Memoria Informativa.

Las zonas verdes y espacios libres de sistema local existentes en SUC son las siguientes:

SL DV3.	3.702,38m2	Área de juego.
SL DV4.	1.713,23m2	Área de juegos.
SL DV5.	416,34m2	Área de juegos.
SL DV6.	559,91m2	Área de juegos.
SL DEL1.	339,30m2	Espacio libre.
SL DEL2.	128,95m2	Espacio libre.
SL DEL3.	84,59m2	Espacio libre.
SL DEL4.	78,46m2.	Espacio libre.
SL DEL5.	95,79m2.	Espacio libre.

La superficie total de zonas verdes y espacios libres existentes en SUC es de 13.118,76 m2, de los que 12.391,67 m2 corresponden a zonas verdes y 727,09 m2 a espacios libres.

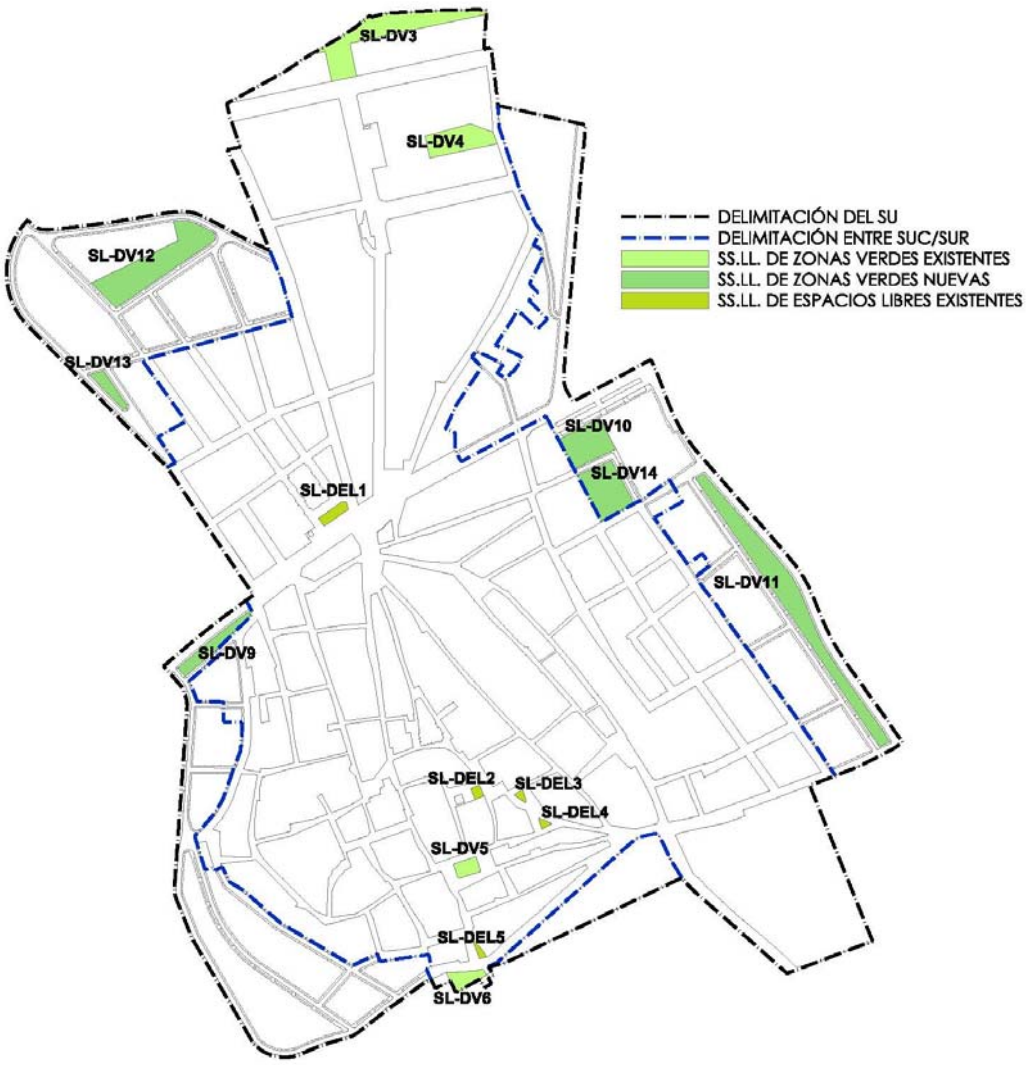
En el SUR se han clasificado 6 áreas como sistema local de zonas verdes. Sus superficies son las siguientes:

SL DV9.	1.009,42m2	Área de juego.
SL DV10.	1.858,63m2	Área de juegos.
SL DV11.	5.570,19m2	Área de juegos.
SL DV12.	4.034,30m2	Área de juegos.
SL DV13.	507,86m2	Área de juegos.
SL DV14.	2.182,20m2	Área de juegos.

Por tanto la superficie total de dotaciones de sistema local de zonas verdes y espacios libres en SUR es de 15.162,60 m2.

Las Áreas de juego AJ cumplen las condiciones de superficie mínima y forma que establece el artículo 24 del RPLOTAU (200 m2 y círculo inscribible de 12 metros).

Las nuevas zonas verdes se han localizado en las áreas que son más favorables topográficamente para la adaptación de las condiciones de accesibilidad exigidas.



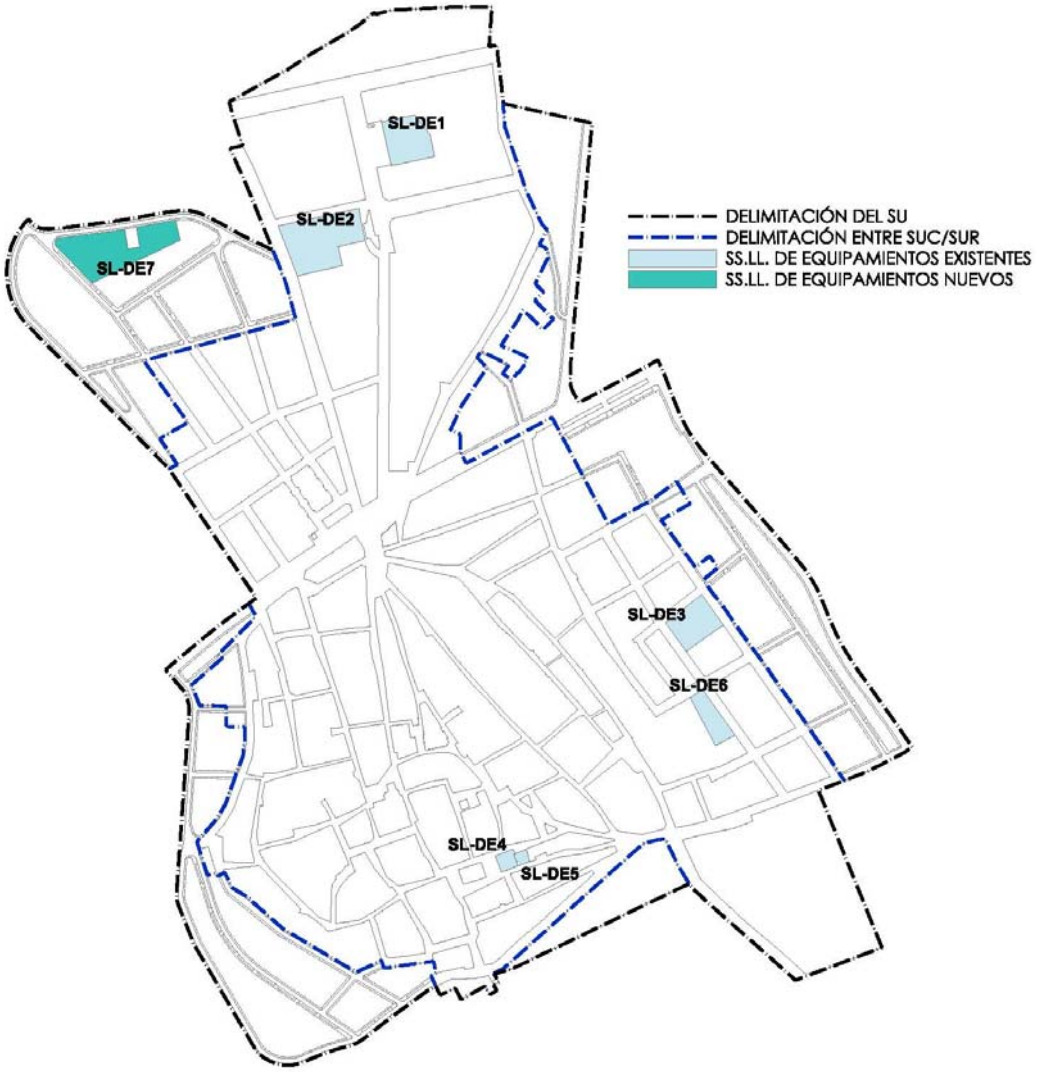
Equipamientos

En el SUC los equipamientos de sistema local son aquellos preexistentes sin uso específico:

DE1.-	Equipamiento genérico	2.115,15 m2
DE2.-	Equipamiento genérico	4.017,22 m2
DE3.-	Equipamiento genérico	1.872,42 m2
DE4.-	Equipamiento genérico	357,35 m2
DE5.-	Equipamiento genérico	178,37 m2
DE6.-	Equipamiento genérico	1.126,61 m2

La superficie total de equipamientos de sistema local en SUC es de 9.667,12 m2.

Además, en SUR se incluye el equipamiento DE7, también sin uso específico, perteneciente al sistema local. Su superficie es de 4.294,94 m2.

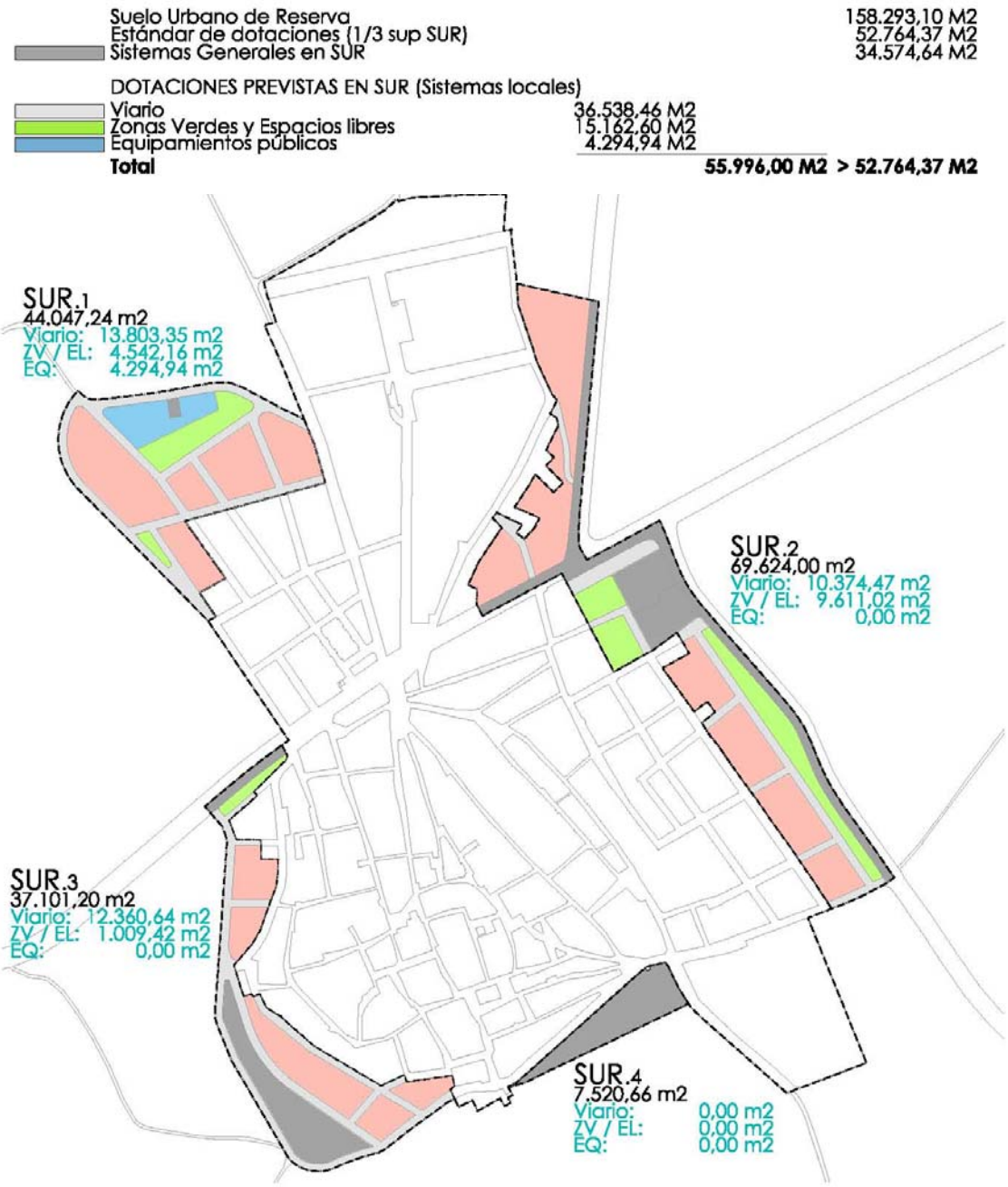


Justificación del cumplimiento del estándar de calidad urbana en el SUR conforme establece el artículo 23 del RPLOTAU

Para el cumplimiento del artículo 23 del RPLOTAU, en el Suelo Urbano de Reserva se deberá clasificar al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones, siendo éstas las dedicadas a equipamientos y/o zonas verdes públicas.

La superficie total de SUR clasificado asciende a 158.293,10 m2. En esta superficie se incluyen los sistemas generales DC4, DC5, DC6, DC7, DEIS 9, DEIS10, DEIS11, cuya suma asciende a

34.574,64 m2s. Para el cumplimiento del estándar de calidad urbana dentro del SUR deberá reservarse para viario y dotaciones de sistema local una tercera parte de su superficie, lo que supone un mínimo de 52.764,37 m2. Puesto que la superficie total prevista es de 55.996,00 m2, cantidad superior a la superficie mínima establecida por el artículo 23 del RPLOTAU, se cumple con el estándar de calidad urbana.



2.3. ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

Son cuatro las ordenanzas tipológicas que regulan la implantación de la edificación en el SU de Villaescusa de Haro:

Ordenanza 1. R.EAV - Residencial con Edificación Alineada a Vial

Corresponde su aplicación a todo el suelo de uso residencial del núcleo urbano. La tipología característica es la de edificación alineada a vial o entre medianeras, por tanto, la edificación se ha de construir con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Se permite tanto el uso residencial unifamiliar como el plurifamiliar. Entre los usos compatibles permitidos se encuentran el Industrial, el terciario y el dotacional de equipamientos, los tres en las condiciones que se detallan en las normas urbanísticas.

Se fijan tres grados dentro de la ordenanza:

Grado 1 "Centro urbano"
Las manzanas afectadas son las reflejadas en el plano OD.1 con el código 1.1.

Se mantienen las condiciones de parcela mínima de las NSP'84 para evitar la pérdida de su imagen tradicional, por lo que se considera parcela mínima la capaz de acoger en planta una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, se fija la unidad parcelaria mínima en 50 m2.

Se permite una ocupación del 100% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones de volumen, altura, salubridad,… Se limita la altura máxima de la edificación a dos plantas o 6,80 m. Se establece un fondo edificable de 30 metros para favorecer la integración en la trama urbana de los usos compatibles.

La edificabilidad neta asignada será 2,00 m2c/m2s.

Grado 2 "Periferia"
Las manzanas afectadas son las reflejadas en el plano OD.1 con el código 1.2.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, se fija la unidad parcelaria mínima en 150 m2.

Se permite una ocupación del 100% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones de volumen, altura, salubridad,… Se limita la altura máxima de la edificación a dos plantas o 6,80 m. Se establece un fondo edificable de 30 metros para favorecer la integración en la trama urbana de los usos compatibles.

La edificabilidad neta asignada será 1,50 m2c/m2s.

Grado 3 "Las Eras"
Las manzanas afectadas son las reflejadas en el plano OD.1 con el código 1.3.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, se fija la unidad parcelaria mínima en 250 m2.

Se permite una ocupación del 75% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones de volumen, altura, salubridad,… Se limita la altura máxima de la edificación a dos plantas o 6,80 m. Se establece un fondo edificable de 30 metros para favorecer la integración en la trama urbana de los usos compatibles.

La edificabilidad neta asignada será 1,00 m2c/m2s.

Ordenanza 2. I.EAV - Industrial con Edificación Alineada a Vial

De aplicación en la zona norte del núcleo urbano donde el uso mayoritario es el industrial con tipología en edificación alineada a vial. Las manzanas afectadas son las reflejadas en el plano OD.01 con el código 2.

Se fija la parcela mínima en 300 m2. La edificabilidad neta asignada es de 0,77 m2c/m2s. Podrá ocuparse el 75% del suelo siempre que se cumplan el resto de condiciones de volumen, altura, salubridad,… La altura de la edificación se limita a dos plantas o 10,00 m. a cumbrera.

Entre los usos permitidos se encuentran el terciario y el dotacional de equipamientos, los dos en las condiciones que se detallan en las normas urbanísticas.

Ordenanza 3. DV - Zonas verdes / Espacios libres

El área de aplicación comprende las zonas del núcleo urbano grafiadas con el código 3 en el plano OD.1. Son los espacios libres de edificación destinados a la implantación de espacios libres, parques y jardines públicos.

Sólo se permiten elementos de mobiliario urbano, pequeñas edificaciones cerradas y construcciones al aire libre al servicio de la zona verde.

Se distingue entre áreas de juego (AJ), jardines (J) y parques (P). En todas ellas se permite una edificabilidad de 0,15 m3c/m2s y una planta o 4,10 m. de altura.

Las áreas de juegos tendrán una superficie de parcela mínima de 200 m2 y permitirán la inscripción de un círculo de 12,00 m. Se permite una ocupación del 10%.

Los jardines tendrán una superficie de parcela mínima de 1.000 m2 y permitirán la inscripción de un círculo de 30,00 m. Se permite una ocupación del 7,5%.

Los parques tendrán una superficie mínima de 15.000 m2 y permitirán la inscripción de un círculo de 100,00 m. Se permite una ocupación del 5%.

Se autorizan los usos vinculados a las zonas verdes como pueden ser: edificaciones para su mantenimiento y conservación; kioscos o puestos de flores; locales destinados a la hostelería por concesión administrativa; puesto de socorro o información; instalaciones deportivas que no consuman volumen; espacios de reunión y pabellones de exposiciones provisionales que no consuman volumen; parques infantiles de tráfico; pistas de patinaje; etc.

Ordenanza 4. DE - Equipamientos

El área de aplicación comprende las zonas del Suelo Urbano grafiadas con el código 4 en el plano OD.1.

El uso mayoritario es el dotacional de equipamientos. No se establecen condiciones de suelo o volumen. Serán las requeridas para la categoría del equipamiento a que se destine.

La altura máxima será dos plantas o 6,80 m.

Se permiten los equipamientos educativo, cultural, deportivo, administrativo institucional, sanitario asistencial y de infraestructuras o servicio urbano. Se admiten los usos complementarios y necesarios para el correcto funcionamiento de la dotación, siempre que se vinculen a ella.

2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

La limitación de capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y previstas en el Plan se encuentra justificada en el apartado 1.6.2 de esta memoria.

Los enlaces a las infraestructuras generales y el trazado de las distintas redes de servicio por el suelo urbano se recogen en los planos OD.02 (Red de abastecimiento de agua), OD.03 (Red de saneamiento y drenaje), OD.04 (Red de energía eléctrica) y OD.05 (Red de alumbrado público).

El trazado que se indica en los planos no tiene carácter vinculante. El trazado definitivo, el diseño de los elementos necesarios, el cálculo para su dimensionado y los materiales a utilizar se indicarán en los proyectos de urbanización que se vayan realizando a medida que se transforme el SUR en SUC.

Para la redacción de los proyectos de urbanización se observará el cumplimiento de las determinaciones y especificaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de la urbanización de este PDSU.

2.5. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran **totalmente fuera de ordenación** las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes siguientes:

- Las que ocupen suelo calificado como dotacional destinado a viario.
- Las de titularidad privada que ocupen total o parcialmente suelo calificado como dotacional destinado a cualquier uso.
- Las que ocupen suelo en el que según la ordenanza de aplicación el uso sea incompatible o esté expresamente prohibido.
- Las situadas dentro de la zona de protección de 50 metros alrededor del cementerio cuyo uso sea distinto del funerario o zona ajardinada.

Se consideran **parcialmente fuera de ordenación** las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes en las que, no ocurriendo las circunstancias anteriores, exista incumplimiento de las condiciones de uso y volumen definidas en la ordenanza de aplicación sin que exista afección al dominio público.

En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación fuera de ordenación a la entrada en vigor del presente PDSU por **TOTAL** incompatibilidad con sus determinaciones, sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, estando prohibidas las que produzcan incremento en su valor de expropiación.

En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación fuera de ordenación a la entrada en vigor del presente PDSU por incompatibilidad **PARCIAL** con sus determinaciones, se podrán autorizar además de obras de conservación y consolidación, obras de mejora o de reforma tendentes a la eliminación de las causas que produzcan su situación de fuera de ordenación.

Quedan fuera de ordenación en el casco urbano, por incompatibilidad **TOTAL**, las edificaciones señaladas en el plano OD.1 que se sitúan dentro de la zona de protección del cementerio.

Quedan fuera de ordenación en el casco urbano, por incompatibilidad **PARCIAL**, las edificaciones señaladas en el plano OD.1, que sobrepasan la altura máxima permitida, excepto aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en las condiciones que se recogen en la ficha correspondiente.

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

El pequeño tamaño del núcleo de población, el modelo compacto de la estructura urbana y el bajo número de habitantes, son los principales factores que provocan que el tráfico sea de muy baja intensidad, incluso en la travesía de la N-420, ya que esta es una carretera que conecta poblaciones de características similares a la del municipio.

No existen actualmente actividades susceptibles de generar tráfico intenso ni se prevé en el nuevo Planeamiento su inclusión.

De la propia definición del SUR, en la que se limita a los terrenos contiguos al SUC con tamaños de manzana similares a lo existente, se desprende que las distancias entre lo consolidado y los nuevos crecimientos permitirán los desplazamientos peatonales sin grandes dificultades. Además, el modelo de evolución urbana propuesto donde se ha primado la compacidad espacial y la articulación de los nuevos desarrollos con lo preexistente, implica la reducción de las distancias y por tanto favorece la movilidad peatonal frente a la rodada.

El viario en SUC está formado por calles generalmente estrechas, sin apenas acerado y sin simbología de ordenación del tráfico. La gran mayoría de los viales actuales incumplen las condiciones exigidas en la normativa de accesibilidad en lo referente a anchos, pendientes, cruces o mobiliario. Estas características provocan que las calles sean de uso compartido por vehículos y peatones.

Con objeto de garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con movilidad reducida, la legislación vigente en materia de accesibilidad, determina que los espacios urbanos existentes sean adaptados gradualmente. Para ello se proponen una serie de medidas en SUC para mejorar la accesibilidad de sus viales y eliminar en la medida de lo posible las barreras existentes.

En las obras de mejora y/o reparación de este viario existente, cuando no sea posible el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, será obligatoria la adopción de soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad (art 1.3 del Anexo de la Orden VIV/561/2010).

En el trazado de los nuevos viales en SUR se ha observado el cumplimiento de las determinaciones exigidas en la normativa de accesibilidad, especialmente lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha.

Los nuevos viales diferenciarán los usos peatonal y rodado.

Se incluirá un itinerario peatonal accesible que discurrirá de manera colindante con la alineación exterior y tendrá un ancho libre de paso de al menos 1,80 m. con una altura mínima libre de paso de 2,20 m. Este tipo de itinerarios no presentarán escalones ni resaltes aislados. Los desniveles se salvarán según el rango de pendientes que determina la normativa de aplicación.

Se tendrá en cuenta que los elementos de urbanización y mobiliario urbano no podrán invadir el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

4. INFORME DE SOSTENIBILIAD ECONÓMICA

4.1. GESTIÓN DEL PDSU

La adopción de un PDSU como figura de planeamiento para el desarrollo urbanístico de Villaescusa de Haro, permite la simplificación de la gestión municipal para su ejecución. No es necesaria la existencia de un equipo técnico cualificado en el Ayuntamiento para la gestión del PDSU con facilidad, simplicidad y rapidez.

En el **SUC** se actúa directamente. El cumplimiento de las condiciones de uso y volumen que se establecen en la ordenanza de aplicación y la concesión de la oportuna licencia municipal facultan al promotor para la construcción de la edificación sin más trámite.

En el **SUR**, previamente a la edificación será necesaria la realización de las obras públicas de urbanización según se especifica en el apartado de normativa urbanística. La gestión, tramitación, aprobación y financiación de las actuaciones urbanizadoras en SUR se realizarán según lo dispuesto en el artículo 129 del TR LOTAU, mediante obras públicas ordinarias.

Como se indica en el apartado 2.2 de esta memoria y en vigor de lo dispuesto en el artículo 23 del RP LOTAU, se ha reservado una superficie superior a la exigida de dotaciones públicas.

Como establece el artículo 114.3 del TR LOTAU, no es necesaria la delimitación de las unidades de actuación urbanizadora en este tipo de suelo. A criterio municipal y según las necesidades de transformación del SUR en SUC, se irán delimitando las unidades de actuación urbanizadora según lo dispuesto en el artículo 129 del TR LOTAU.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico, o en su defecto en el Proyecto de Urbanización. Los gastos de urbanización que correrán a cargo de los propietarios serán los que se indican en el artículo 115 del TR LOTAU.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior. El Ayuntamiento podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

En el **SR**, además del cumplimiento de las condiciones de uso y volumen contenidas en el TR LOTAU, en el RSR y en el presente PDSU, serán necesarias las autorizaciones de los organismos titulares de suelos protegidos y/o afectados, y en su caso, según lo establecido en el artículo 37 del RSR, el otorgamiento de la calificación urbanística por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por tanto no es necesario que el Ayuntamiento realice importantes inversiones para el desarrollo del PDSU. Sí será responsable del posterior mantenimiento de las nuevas dotaciones, y de los servicios municipales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, alumbrado y recogida de basura. No obstante, estos podrán ser satisfechos con el aumento de los ingresos generados por los nuevos desarrollos.

4.2. GASTOS E INGRESOS MUNICIPALES.

Los principales ingresos del municipio de Villaescusa de Haro son:

- Impuestos directos: los que gravan al contribuyente de forma directa como los impuestos sobre bienes inmuebles; sobre vehículos de tracción mecánica; por suministro de servicios urbanísticos; impuestos de actividades económicas,…

- Impuestos indirectos: sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas y otros ingresos: se incluyen tasas, licencias, sanciones, contribuciones especiales, reintegros, precios públicos,….
- Transferencias corrientes: ingresos recibidos de otras administraciones supramunicipales por participación en tributos.
- Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como intereses bancarios, concesiones administrativas,…
- Transferencias de capital: ingresos recibidos de otras administraciones supramunicipales para la inversión en servicios municipales.

Los principales gastos municipales son los siguientes:

- Gastos de personal: incluyen los gastos asociados como seguridad social, formación o fondos sociales.
- Gastos en bienes corrientes y servicios: incluye los gastos derivados de los servicios urbanísticos, alquileres, contratos por prestación de servicios y trabajos técnicos.
- Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos y comisiones bancarios.
- Transferencias corrientes: ayudas sociales y subvenciones que el ayuntamiento otorga a particulares.
- Inversiones reales: son los gastos en compra de terrenos, construcción de equipamientos, compra de mobiliario,…
- Pasivos financieros: incluyen amortizaciones de deuda.

El desarrollo del presente Plan tendrá impacto tanto en los ingresos como en los gastos municipales.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la mayor parte de los gastos que se generarán por la ejecución del Plan se realizarán con cargo a los propietarios, por lo que el Ayuntamiento no tendrá que realizar importantes inversiones. Sí será responsable del mantenimiento de los nuevos servicios públicos previstos, tanto en abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, alumbrado público, recogida de basuras, como limpieza y mantenimiento de viales y mobiliario urbano.

En cuanto a los nuevos ingresos derivados de los desarrollos urbanísticos, se estiman cuatro fuentes principales:

- cesión de aprovechamiento, que según el artículo 69.2.2 b) del TR LOTAU podrá eximirse su cumplimiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

- impuestos municipales derivados del crecimiento de la población y la actividad económica. Supondrá un aumento de lo percibido por impuestos de servicios urbanos; licencias de construcción, instalaciones y obras; impuesto de vehículos de tracción mecánica; impuesto de actividades…

- recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- incremento de las transferencias de capital procedentes de administraciones supramunicipales

Todo lo anteriormente expuesto demuestra la viabilidad económica del Plan ya que su desarrollo no depende de recursos municipales. Además, se prevé que los gastos que asuma el Ayuntamiento derivados del desarrollo del PDSU sean cubiertos por el incremento de los ingresos tanto directos como indirectos.

4.3. ESTIMACIÓN DE GASTOS

Las inversiones necesarias para la implantación de los **sistemas e infraestructuras generales** en SUC no supondrá ningún coste ya que el suelo ya está obtenido y las obras de urbanización y en su caso de edificación ejecutadas.

Tampoco es necesario realizar ninguna inversión para la implantación de los **sistemas locales** situados en SUC ya que todos ellos son existentes y por tanto, su suelo ya está obtenido y las obras de urbanización y en su caso de edificación ejecutadas.

En SUR los sistemas generales DC4, DC5, DC6, DC7, DEIS9 y DEIS10, son dotaciones ya existentes. La suma de sus superficies es de 15.750,93 m2s. El resto de dotaciones previstas en SUR se encuentran pendientes de la obtención y urbanización de su suelo, para lo cual es necesario considerar los siguientes gastos:

1. Obtención del suelo:
   De la superficie de 74.819,71 m2s de nuevas dotaciones prevista en SUR (DV7, DV8, DV9, DV10, DV11, DV12, DV13, DV14, DE7, DEIS12, DC8, DC9, DC10, DC11, DC12, DC13 y DC14), queda pendiente de obtención 66.544,43 m2s.

   El suelo preciso se obtendrá conforme establece el artículo 129.2 del TRLOTAU, utilizando cualquiera de estos tres procedimientos:

   - Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
   - Cesión en virtud de convenio urbanístico
   - Expropiación.

   Únicamente la expropiación supondrá desembolso económico para la administración actuante. Por ello, para la presente estimación de gastos se contempla la opción más desfavorable para las arcas municipales, la necesidad de realizar procedimientos de expropiación. En base a lo establecido en el texto refundido de la ley del suelo, se determina un coste unitario de expropiación de 2,50 €/m2s.

2. Coste de la urbanización:
   Entre los que se incluyen la ejecución de los nuevos viales, la implantación de todos los servicios urbanísticos necesarios, las conexiones a las infraestructuras generales, los desvíos de redes previstos y la ampliación de las infraestructuras para dar servicio a la nueva demanda solicitada. La repercusión de los trabajos de urbanización se estima en 40,00 €/m2s.

El coste total de la implantación de los servicios urbanísticos será:

Obtención del suelo = 66.544,43 m2s x 2,50 €/m2s = 166.361,08 €.
Coste de la urbanización = 142.542,17 m2s* x 40,00 €/m2s = 5.701.686,80 €
*(158.293,10 m2s – 15.750,93 m2s)

COSTE TOTAL = 6.498.085,08 €

El coste público para la **obtención del nuevo suelo** dotacional es de **166.361,08 €.**

De la superficie total de SUR pendiente de urbanizar 142.542,17 m2s, corresponden a suelo de titularidad municipal 9.052,81 m2s, lo que supone el 6,35%. Por tanto, el **coste de urbanización** para el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro será de **362.057,11 €.**

Además, hay que contabilizar el coste de mantenimiento de las obras de urbanización, ya que como establece el artículo 135 del TR LOTAU, incumbe a la Administración actuante. Se estima una repercusión anual del 1% del coste de urbanización, incluidas las labores de conservación, mantenimiento y limpieza.

Considerando una ejecución de las obras de urbanización proporcional a lo largo del periodo de vigencia de 12 años del PDSU, los **costes de mantenimiento** del nuevo SUR en ese periodo ascenderán a **370.609,64 €.**

Por tanto, el **coste total** del desarrollo del PDSU para el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro será de **899.027,83 €.**

4.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Licencia municipal de obras

Con el total desarrollo del nuevo PDSU se obtendrá en SUR un aprovechamiento máximo de 64.438,41 m2c, del que 53.499,43 m2c corresponde a uso residencial y 10.938,98 m2c a uso industrial.

Con un coste medio en ejecución material para construcción residencial de 600,00 €/m2c y de 400,00 €/m2c para construcción industrial, se obtiene un coste total de edificación de 36.475.250,00 €.

De esta cantidad el Ayuntamiento obtiene un 2% en concepto del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, lo cual supone unos ingresos de **729.505,00 €.**

Además, existe una cuota fija de 90 € para obras mayores en concepto de licencia de construcción. Como se ha indicado anteriormente, el número máximo de viviendas a obtener en SUR será de 214. Respecto a las unidades parcelarias de uso industrial, teniendo en cuenta que la superficie de nuevo suelo lucrativo en ZOU2 es de 14.206,47 m2s y según la ordenanza de aplicación la parcela mínima será de 300 m2, se podría obtener un máximo de 47 parcelas.

Por tanto, el Ayuntamiento podría obtener un máximo de **23.490 €** en concepto de licencia de construcción.

Impuesto de Bienes Inmuebles

Según los datos obtenidos en la página Web del Servicio de Estadística de Castilla-La Mancha, el valor catastral medio de los bienes inmuebles urbanos en Villaescusa de Haro (correspondiente al año 2.015), es de 27.631,58 €, indistintamente de su uso.

Según ficha informativa sobre los tributos en el municipio, la tasa del IBI para inmuebles urbanos de uso residencial es del 0,5%, y del 1,3% para inmuebles industriales.

Como se ha indicado en apartados anteriores, con el desarrollo del Plan se estima la ejecución en SUR de un máximo de 214 nuevas viviendas y de 47 nuevas unidades industriales.

Por tanto, estimando una implantación proporcional de nuevos contribuyentes a lo largo del periodo de vigencia del Plan, obtenemos en el año 2.028 unos ingresos de **241.114,08 €** (192.177,64 € para inmuebles residenciales y 48.936,44 € para inmuebles industriales).

Impuesto de recogida de basuras

Según los datos aportados por el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, la tasa anual por abonado por la recogida de basuras es de 58 € en caso de viviendas y de 98 € en caso de industria. Considerando la implantación proporcional de 214 nuevas viviendas en SUR y de 47 nuevas unidades industriales a través del periodo de vigencia del Plan supondría al Ayuntamiento hasta el año 2.028 un ingreso de **110.617,00 €** (80.678,00 € para inmuebles residenciales y 29.939,00 € para inmuebles industriales).

Impuesto por abastecimiento de agua y saneamiento

Tanto la tasa por abastecimiento de agua como la de alcantarillado, se componen de dos conceptos:

- Una tasa por conexión o acometida que en ambos casos supone una cuota única de 105,00 €.
- Una tasa mínima anual que en caso de abastecimiento es de 34,74 €/año y en saneamiento es de 54,00 €/año.

Considerando la distribución proporcional de las nuevas unidades residenciales e industriales a lo largo del periodo de vigencia del Plan, obtenemos en el año 2.028 unos ingresos de **54.810,00 €** en concepto de acometida de saneamiento y alcantarillado y de **150.547,41 €** en concepto de tasa mínima (58.936,41 € por abastecimiento y 91.611,00 € por saneamiento).

Impuesto por vehículos de tracción mecánica

Según la ficha de información impositiva municipal aportada por el Ayuntamiento, la tasa anual de un turismo de media cilindrada es de 71,94 €.

Suponiendo la existencia de un vehículo por vivienda y unidad parcelaria industrial, para un total de 261 nuevos contribuyentes, distribuidos proporcionalmente en el periodo de vigencia del Plan, obtenemos unos ingresos totales de **122.046,21 €.**

4.5. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN

Teniendo en cuenta los impuestos anteriores, se obtienen unos ingresos totales hasta el año 2.028 de **1.432.129,70 €**, superior al coste a asumir por el Ayuntamiento estimado en **899.027,83 €**.

Por tanto, se concluye que la actuación es sostenible económicamente, ya que en el periodo de vigencia del presente PDSU, se prevé que el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro obtenga un superávit de **533.101,87 €.**

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

1. Accesibilidad

Se ha observado el cumplimiento de las determinaciones exigidas en la normativa de accesibilidad, especialmente lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha, en el trazado del nuevo viario en SUR.

Los nuevos viales diferenciarán los usos peatonal y rodado. En función de su situación, tendrán una sección tipo de 7,00, 8,50 o 10,00 m.

Se incluirá un itinerario peatonal accesible que discurrirá de manera colindante con la alineación exterior y tendrá un ancho libre de paso de al menos 1,80 m. con una altura mínima libre de paso de 2,20 m. Este tipo de itinerarios no presentarán escalones ni resaltes aislados. Los desniveles se salvarán según el rango de pendientes que determina la normativa de aplicación.

Se tendrá en cuenta que los elementos de urbanización y mobiliario urbano no podrán invadir el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

En las obras de mejora y/o reparación del viario existente en SUC, cuando no sea posible el cumplimiento de lo establecido en la Orden VIV/561/2010, para el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, será obligatoria la adopción de soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad (art 1.3 del Anexo de la Orden VIV/561/2010).

2. Aguas

Se han incluido como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, entendidos estos como los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales. También se incluyen en esta categoría los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público.

3. Carreteras

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, los terrenos de dominio público de carreteras y caminos, así como sus zonas de servidumbre, excepto los tramos considerados travesías.

En el plano OD.1 se observan los límites de la edificación impuestos por la Ley de Carreteras en la N-420 y la CM-3009, excepto en los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

4. Legislación Medioambiental

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural:

- Los hábitats de protección especial como las comunidades gipsófilas y las áreas de vegetación riparia asociada al río Záncara.

- Los elementos geológicos o geomorfológicos de protección especial entre los que se encuentran la Laguna de los Capellanes.

- Las formaciones boscosas como los encinares naturalizados.

Además se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística:

- Las formaciones de matorral en ladera.

- La zona denominada "Los Molinos" junto al núcleo urbano, por su valor paisajístico.

5. Líneas eléctricas

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica que discurren por el término municipal.

Para su delimitación se ha estado a lo dispuesto en la Normativa sectorial correspondiente: Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre las condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01a 09

6. Patrimonio Histórico

Se incorporarán al correspondiente "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos" los bienes incluidos en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico (DPPA).

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural los ámbitos de protección del municipio.

7. Sanidad mortuoria

Se ha establecido una zona de protección de 50 metros de anchura en torno al perímetro de los cementerios, libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, el suelo ocupado por los cementerios.

8. Vías pecuarias

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección.

6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO EN LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

6.1. MODIFICACIONES COMO CONSECUENCIA DE NUEVAS DECISIONES DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL

Como consecuencia de la voluntad municipal de facilitar la gestión urbanística de los nuevos suelos clasificados por el Plan, se adopta la figura de Plan de Delimitación de Suelo Urbano como instrumento de planeamiento que mejor encaja con las características del municipio.

Se descarta, por tanto, seguir tramitando el expediente como Plan de Ordenación Municipal.

Anexo CERTIFICADO MUNICIPAL

Certificado municipal para justificación del cumplimiento de la parte final del artículo 24.5 del TRLOTAU donde se establece que para municipios de crecimiento urbano estable o moderado con política municipal tendente al mantenimiento de ese escenario existe la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Urbanística POM como instrumento de ordenación, debiendo dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano PDSU.

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO

MARIA CRISTINA CALLEJA SALAS, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO

CERTIFICO:

Que consultados los datos que obran en este Ayuntamiento no se ha superado durante los últimos cuatro años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 m2 construidos, de cualquier uso, por año.

Todo ello para la justificación de la exención del deber de que este municipio cuente con un POM como instrumento de ordenación urbanística y pueda dotarse de un PDSU de conformidad con el artículo 24.5 del TRLOTAU.

Y para que así conste expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Villaescusa de Haro, a 4 de noviembre de 2016.

VºBº
EL ALCALDE,

Fdo.- Cayetano J. Solana Ciprés.

Fdo.- María Cristina Calleja Salas.

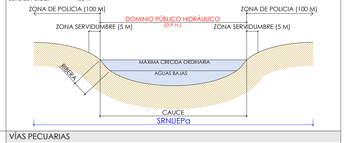
Plaza de San Pedro, 1 16647 Villaescusa de Haro Tfno.: 967 16 85 66 Fax: 967 16 85 30 - 1 -

nosplanosplanosplanospl
lanosplanosplanosplanos
splanosplanosplanosplan

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m.
Zona de Policía: 100 m.

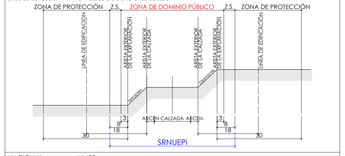


VÍAS PECUARIAS

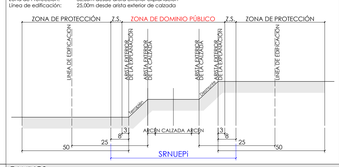
Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Franja de protección: 5 metros a cada lado

CARRETERAS

JCCM CM-3009
Excma.Diputación CUV-45345 * CUV-18344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación.
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación.
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación.
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada.

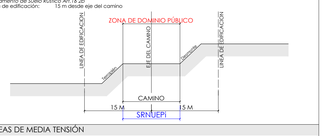


NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado. Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación.
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación.
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



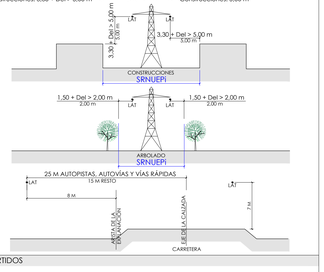
CAMINOS

Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16.2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT. RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta la posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del + 2,00 m Del = 0,22 m para LMT de 20 kV Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del + 5,00 m Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

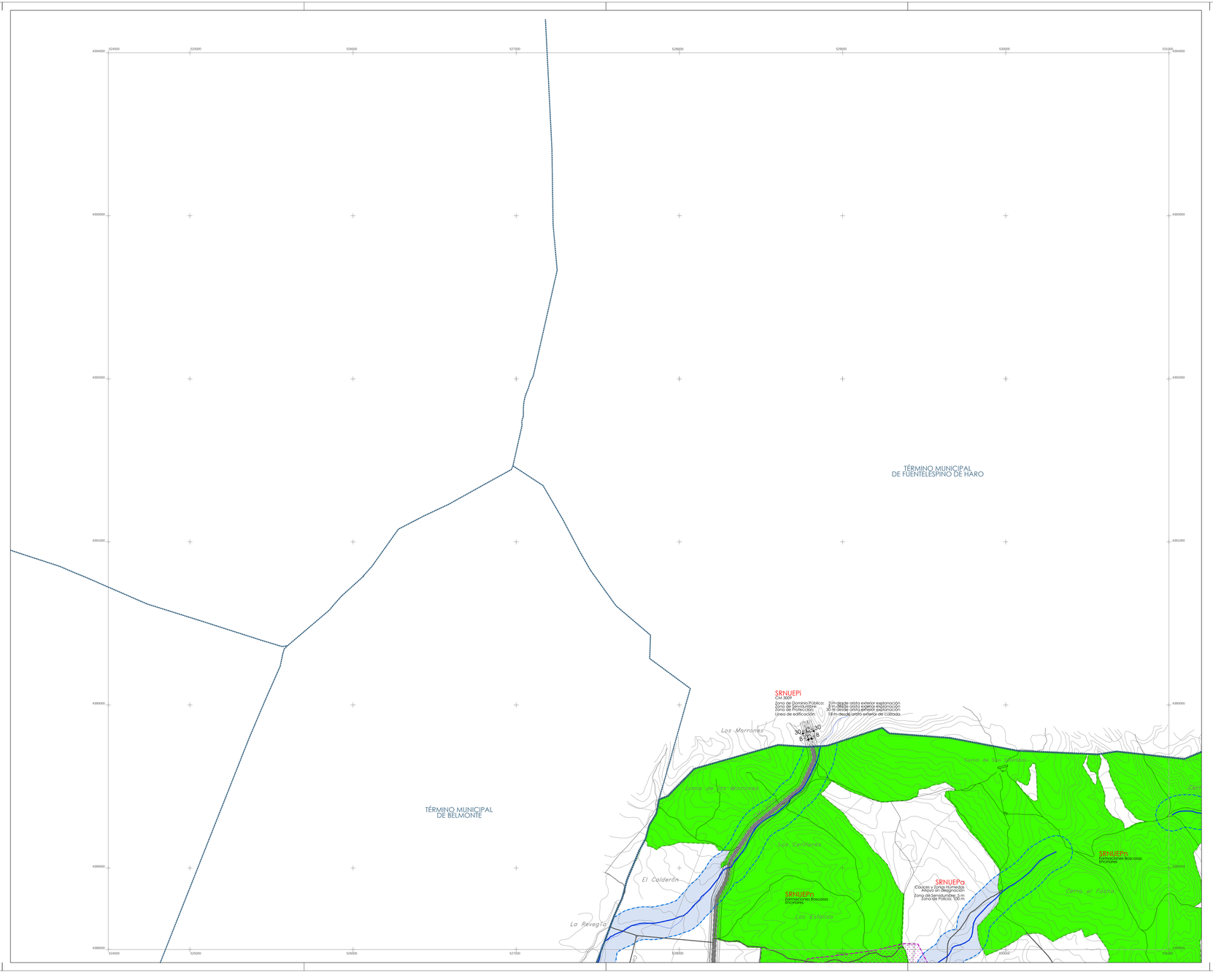
Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPi

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPi

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76



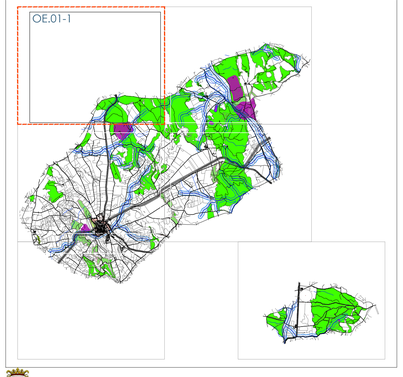
LEYENDA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
Superficie: 93.177.010,47 m2
DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
LÍMITE DE CLASE DE SUELO
LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC		
	DE RESERVA SUR		
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Río Záncara
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizadas
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA
			MOLINOS
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Záncara Laguna de la Hidalera Cañada de la Peña Acequia del Oljuelo Barranco de la Calleuela Arroyo de las Huertas
			VÍAS PECUARIAS: Cañada del camino de la Vega 10 m
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPI	CARRETERAS: Nacional N-420 JCCM CM-3009 Excma. Diputación CUV-45345 / CUV-18344
			CAMINOS: Red local de caminos
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito Trazado de la conducción del sondeo al depósito
			SANEAMIENTO: EDAR Trazado de la conducción al EDAR
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6
		CULTURAL SRNUEPc	AMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: CASTILLO A.2: PUEBLA DE HARO A.3: CASTEJÓN A.4: CERRO DEL TESORO A.5: CAMINO DE LA MORICA A.6: TINAJA OCHENTA
	DE RESERVA SRR		

TÉRMINO MUNICIPAL		93.177.010,47 m2
SUELO RÚSTICO (SR)		92.287.876,88 m2
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		38.941.072,79 m2
NATURAL (SRNUEPn)		27.178.787,02 m2
HÁBITATS DE PROTEPECIAL: Vegetación ripiaria asociada al Záncara	88.042,08 m2	
HÁBITATS DE PROTEPECIAL: Gipsófilas	26.656,44 m2	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.834,42 m2	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.690,58 m2	
PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)		3.286.897,74 m2
ESTEPERIAL EN LADERA	3.156.303,32 m2	
MOLINOS	80.236,42 m2	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		8.170.802,10 m2
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	7.237.388,79 m2	
VÍAS PECUARIAS	170.492,07 m2	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
Sup.coincidente de Cauces,Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.219,92 m2	
Sup.coincidente de SRUNEPn con SRUNEPa y SRUNEPp	-3.970.716,79 m2	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPI)		999.861,81 m2
CARRETERAS	879.164,81 m2	
CAMINOS	573.129,93 m2	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
SANEAMIENTO Y EDAR	14.178,22 m2	
Sup.coincidente de Carretera, Caminos, LAT,...	-457,67 m2	
Sup.coincidente de SRUNEPI con SRUNEPn, SRNUEPp y SRUNEPa	-488.135,53 m2	
CULTURAL (SRNUEPc)		332.132,11 m2
AMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2	
Sup.coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPI	-1.758.021,91 m2	
DE RESERVA (SRR)		83.646.804,09 m2
SUELO URBANO (SU)		889.133,59 m2
CONSOLIDADO (SUC)		430.860,49 m2
DE RESERVA (SUR)		188.273,10 m2

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OE.01-1
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

escala 1/15.000
0 50 100 200 300 400 500m

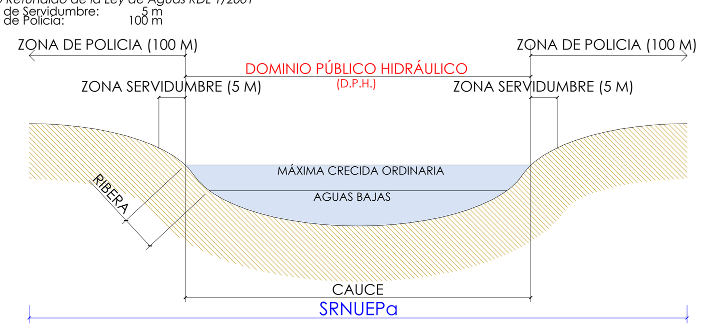
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, Pta. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacan.es

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

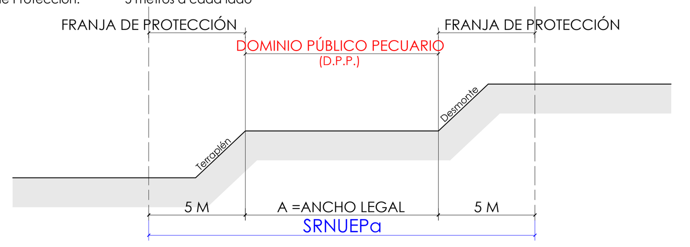
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m
Zona de Policía: 100 m



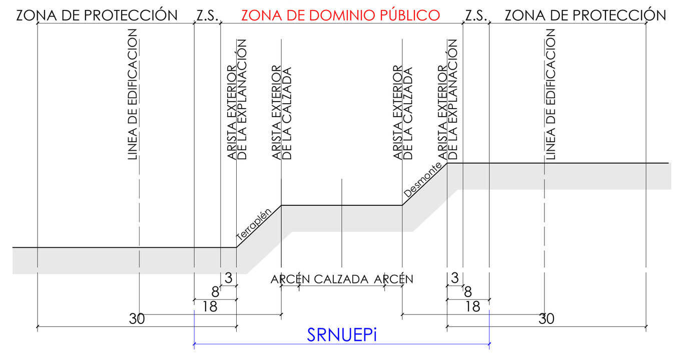
VÍAS PECUARIAS

Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Ancho legal: A metros
Franja de Protección: 5 metros a cada lado

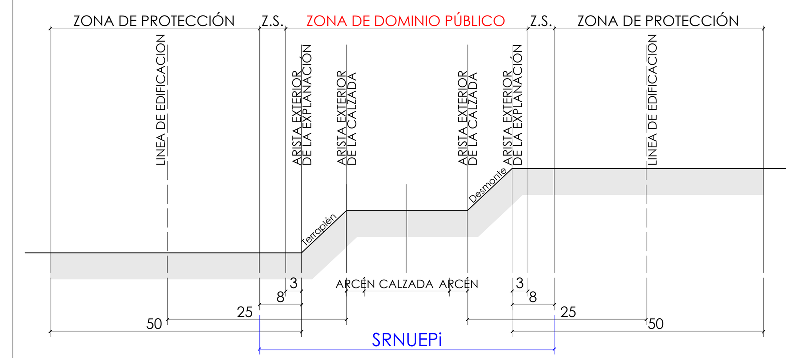


CARRETERAS

JCCM CM-3009
Excma Diputación CUV-8345 * CUV-8344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada

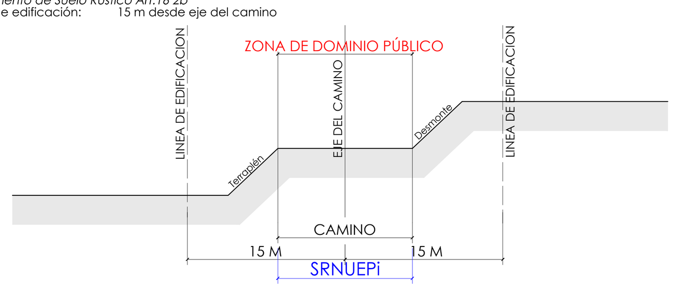


NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



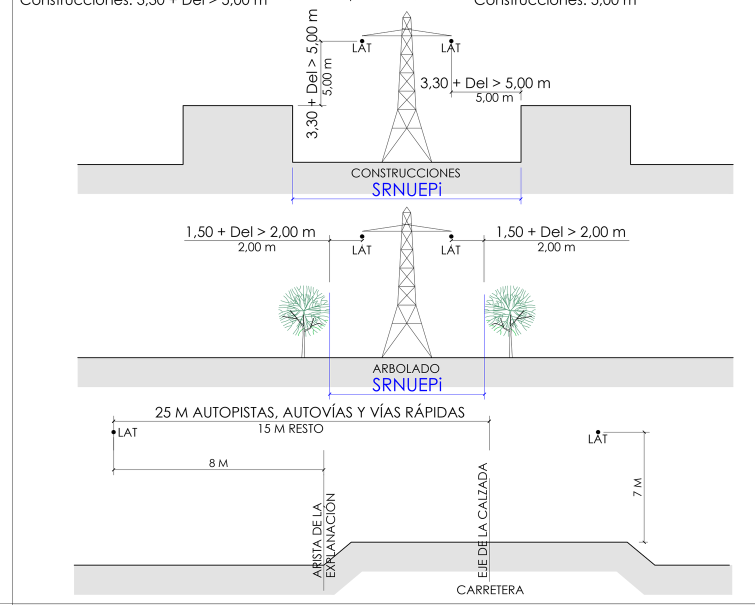
CAMINOS

Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16 2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT, RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta su posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del > 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del > 5,00 m
Del = 0,22 m para LMT de 20 kV
Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPi

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPi

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76

LEYENDA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
Superficie: 93.177.010,47 m2

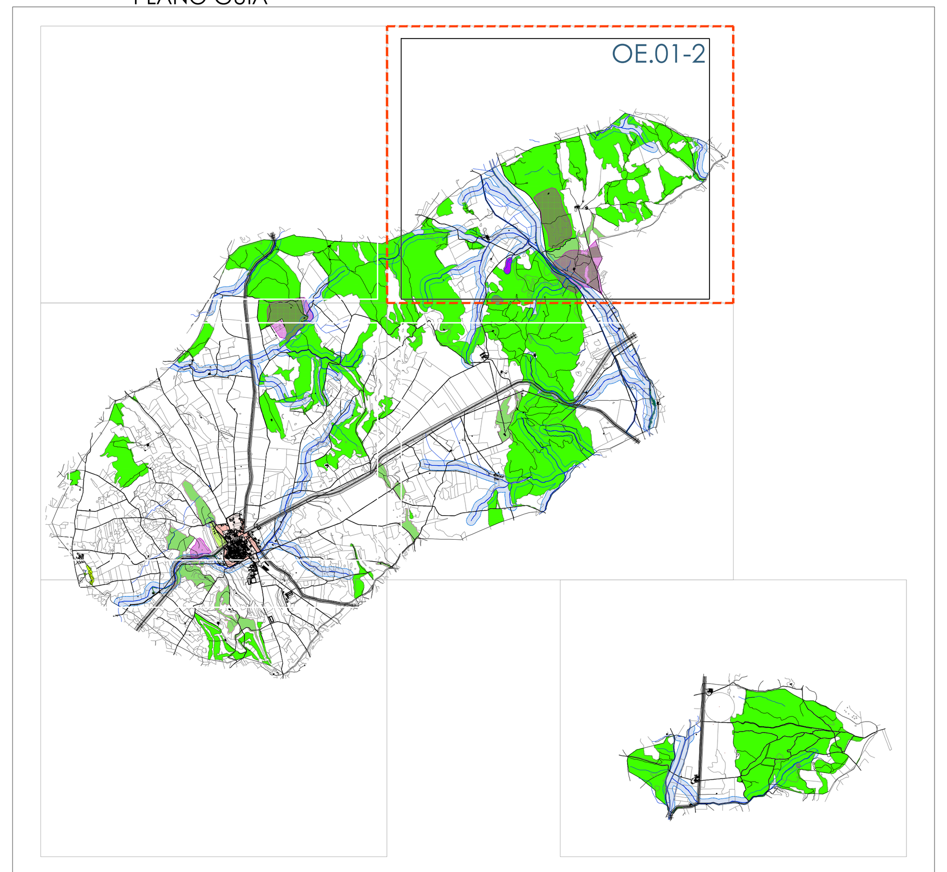
DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
LÍMITE DE CLASE DE SUELO
LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC		
	DE RESERVA SUR		
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al río Záncara
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizados
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA
			MOLINOS
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Záncara, Cañada de la Molinera, Cañada de las Peñas, Acequia del Ojuelo, Barranco de la Callejuela, Arroyo de las Huertas
			VÍAS PECUARIAS: Colada del camino de la Vega 10 m
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPi	CARRETERAS: Nacional N-420; JCCM CM-3009; Excma Diputación CUV-8345 / CUV-8344
			CAMINOS: Red local de caminos
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito; Trazado de la conducción del sondeo al depósito
			SANEAMIENTO: EDAR; Trazado de la conducción al EDAR
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6
		CULTURAL SRNUEPc	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: SIERRA DE HARO; A.2: PUEBLA DE HARO; A.3: CASTILNUÑO; A.4: SAN LORENZO; A.5: CERRO DE LA MORICA; A.6: TINAJA OCHENTA
	DE RESERVA SRR		

TÉRMINO MUNICIPAL (100,00%)		**93.177.010,47 m2**
SUELO RÚSTICO (SR) (99,37%)		**92.587.876,88 m2**
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		**38.941.072,79 m2**
NATURAL (SRNUEPn)		**27.178.959,03 m2**
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Záncara	88.042,08 m2	
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Gipsófilas	26.684,44 m2	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.534,45 m2	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.698,06 m2	
PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)		**2.236.599,74 m2**
MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2	
MOLINOS	80.236,42 m2	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		**8.190.502,10 m2**
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m2	
VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m2	
Sup coincidente de SRUNEPa con SRUNEPn y SRUNEPp	-3.970.714,79 m2	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)		**999.861,81 m2**
CARRETERAS	579.164,51 m2	
CAMINOS	572.129,93 m2	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m2	
Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-1.405,67 m2	
Sup coincidente de SRUNEPi con SRUNEPn, SRUNEPp y SRUNEPa	-285.135,33 m2	
CULTURAL (SRNUEPc)		**335.150,11 m2**
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2	
Sup coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPi	-1.755.011,91 m2	
DE RESERVA (SRR)		**53.646.804,09 m2**
SUELO URBANO (SU) (0,63%)		**589.133,59 m2**
CONSOLIDADO **(SUC)**		**430.840,49 m2**
DE RESERVA **(SUR)**		**158.293,10 m2**

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016

OE.01-2
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

norte
escala 1/10.000
0 50 100 200 300 400 500m

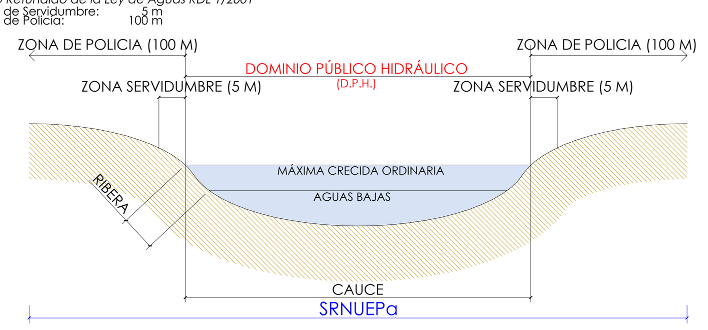
01-2
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

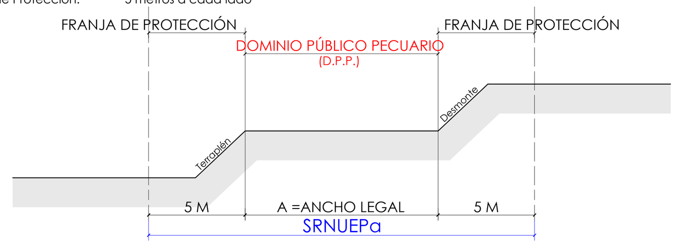
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m
Zona de Policía: 100 m



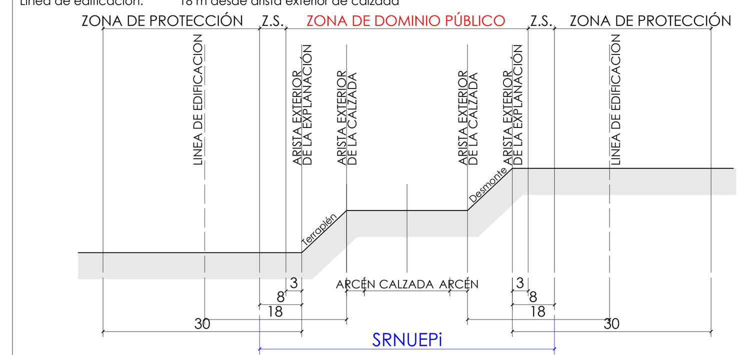
VÍAS PECUARIAS

Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Ancho legal: A metros
Franja de Protección: 5 metros a cada lado

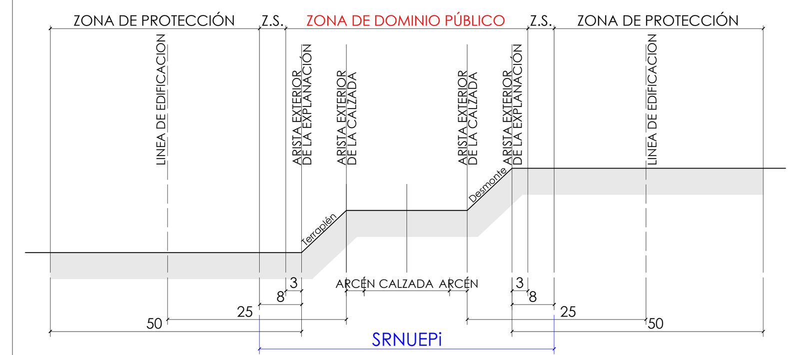


CARRETERAS

JCCM CM-3009
Excma Diputación CUV-8345 * CUV-8344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada

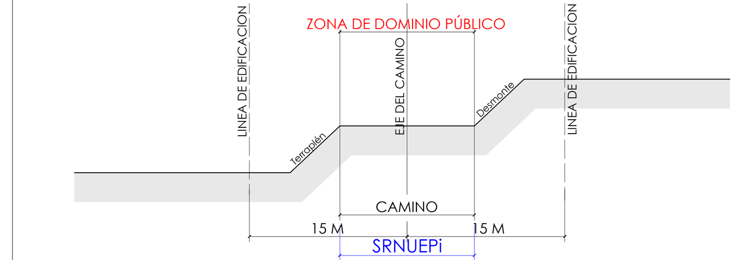


NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



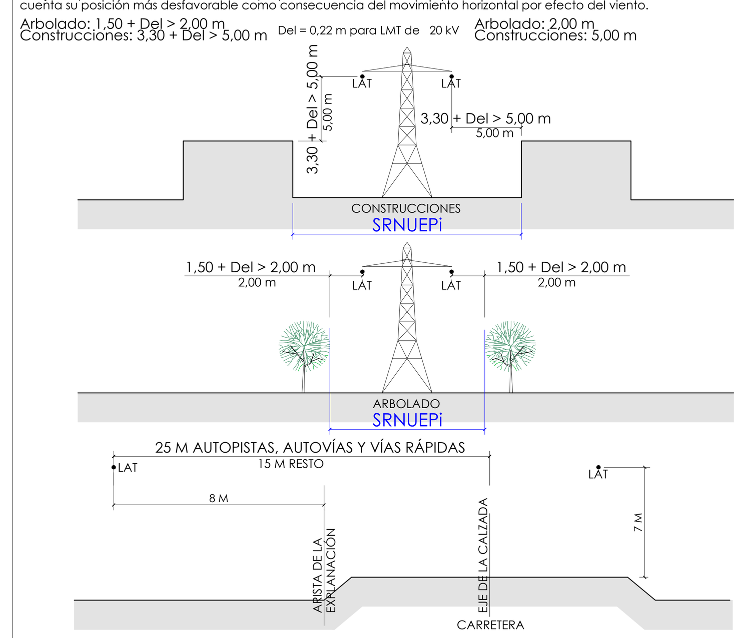
CAMINOS

Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16 2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT, RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta su posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del > 2,00 m — Del = 0,22 m para LMT de 20 kV — Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del > 5,00 m — Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

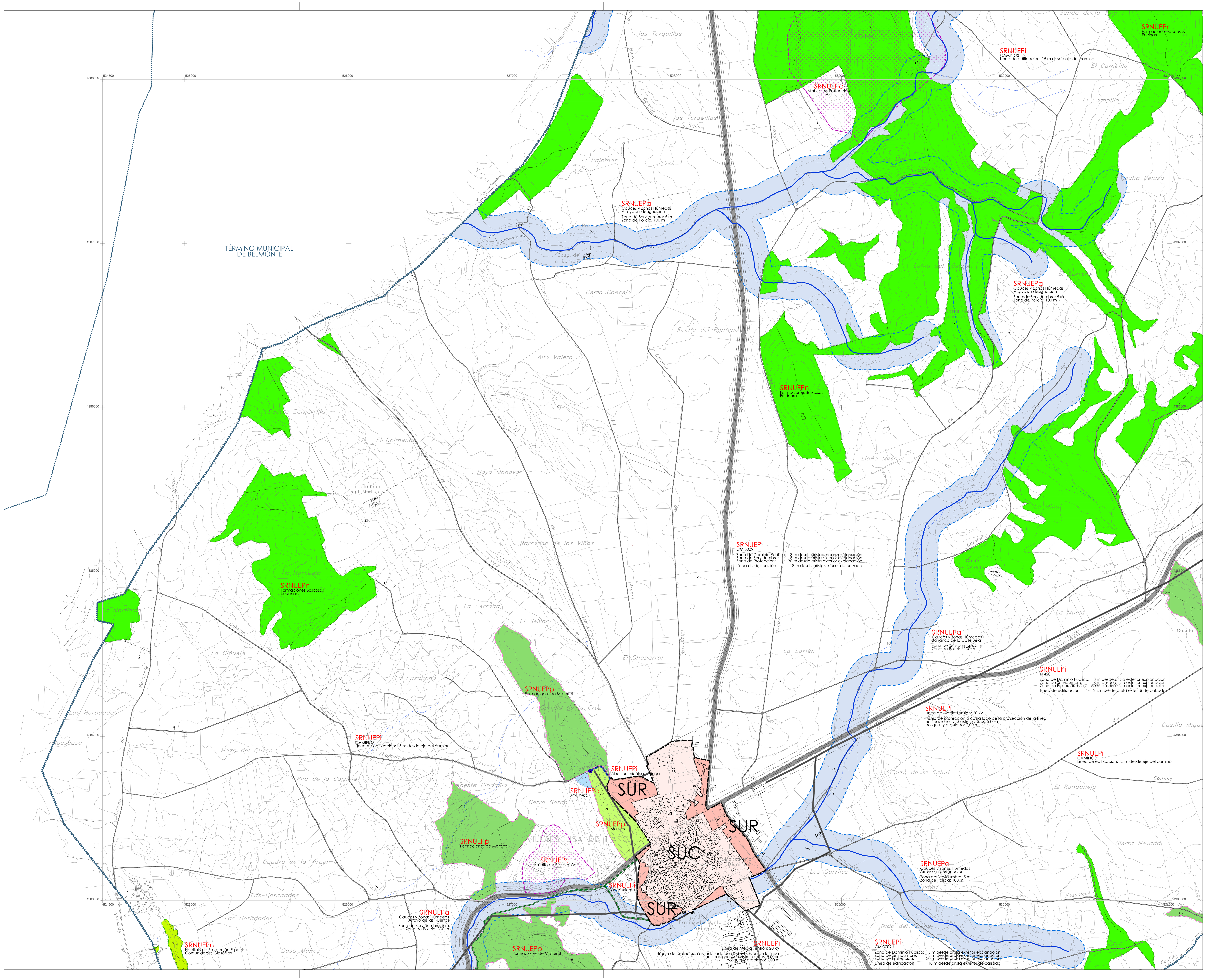
Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPi

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPi

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76



LEYENDA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
Superficie: 93.177.010,47 m2

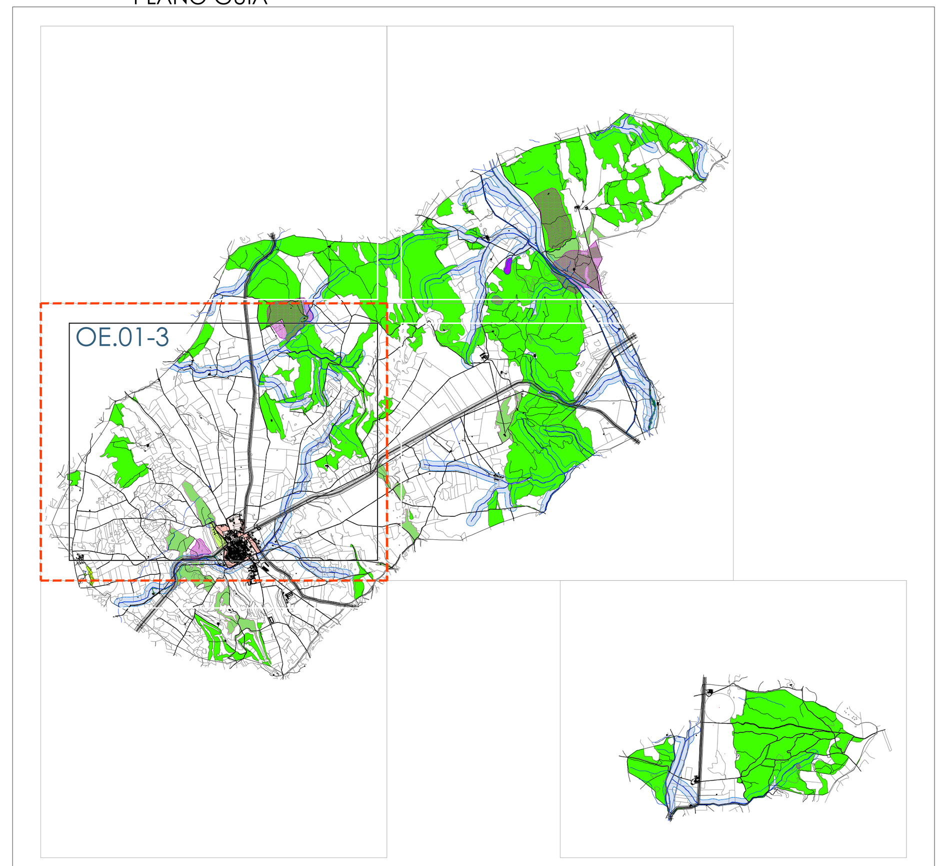
DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
LÍMITE DE CLASE DE SUELO
LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC		
	DE RESERVA SUR		
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al río Záncara
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizados
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA
			MOLINOS
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Záncara, Cañada de la Molinera, Cañada de las Peñas, Acequia del Ojuelo, Barranco de la Callejuela, Arroyo de las Huertas
			VÍAS PECUARIAS: Colada del camino de la Vega 10 m
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPi	CARRETERAS: Nacional N-420; JCCM CM-3009; Excma Diputación CUV-8345 / CUV-8344
			CAMINOS: Red local de caminos
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito; Trazado de la conducción del sondeo al depósito
			SANEAMIENTO: EDAR; Trazado de la conducción al EDAR
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6
		CULTURAL SRNUEPc	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: SIERRA DE HARO; A.2: PUEBLA DE HARO; A.3: CASTILNUNO; A.4: SAN LORENZO; A.5: CERRO DE LA MORICA; A.6: TINAJA OCHENTA
	DE RESERVA SRR		

TÉRMINO MUNICIPAL		93.177.010,47 m2
100,00 % SUELO RÚSTICO (SR)		92.587.876,88 m2
99,37 % NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		38.941.072,79 m2
NATURAL (SRNUEPn)		27.178.959,03 m2
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Záncara	88.042,08 m2	
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Gipsófilas	26.684,44 m2	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.534,45 m2	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.698,06 m2	
PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)		2.236.599,74 m2
MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2	
MOLINOS	80.236,42 m2	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		8.190.502,10 m2
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m2	
VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m2	
Sup coincidente de SRUNEPa con SRUNEPn y SRNUEPp	-3.970.714,79 m2	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)		999.861,81 m2
CARRETERAS	579.164,51 m2	
CAMINOS	572.129,93 m2	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m2	
Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-1.405,67 m2	
Sup coincidente de SRUNEPi con SRUNEPn, SRNUEPp y SRUNEPa	-285.135,33 m2	
CULTURAL (SRNUEPc)		335.150,11 m2
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2	
Sup coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPi	-1.755.011,91 m2	
DE RESERVA (SRR)		53.646.804,09 m2
SUELO URBANO (SU)		589.133,59 m2
0,63 % CONSOLIDADO (SUC)		430.840,49 m2
DE RESERVA (SUR)		158.293,10 m2

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016

OE.01-3
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

norte
escala 1/10.000
0 50 100 200 300 400 500m

01-3
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

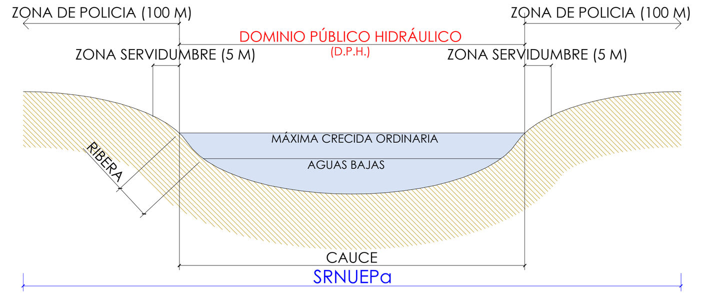
EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

100+C+100

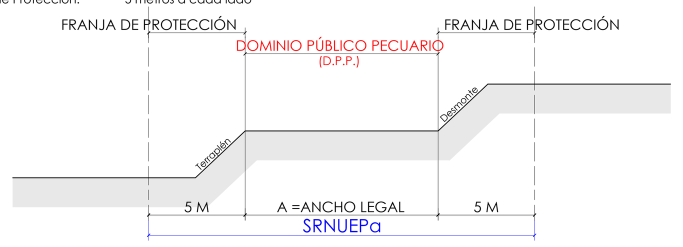
Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m
Zona de Policía: 100 m



VÍAS PECUARIAS

5+A+5

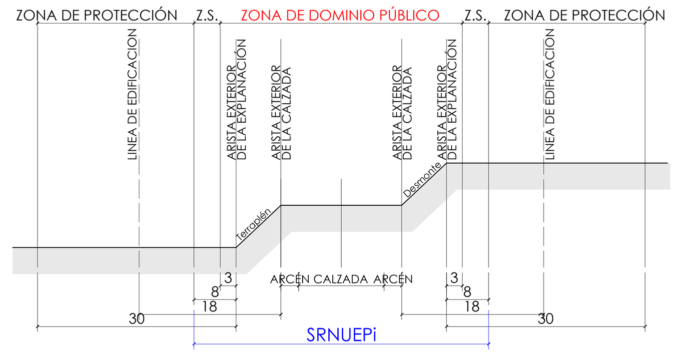
Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Ancho legal: A metros
Franja de Protección: 5 metros a cada lado



CARRETERAS

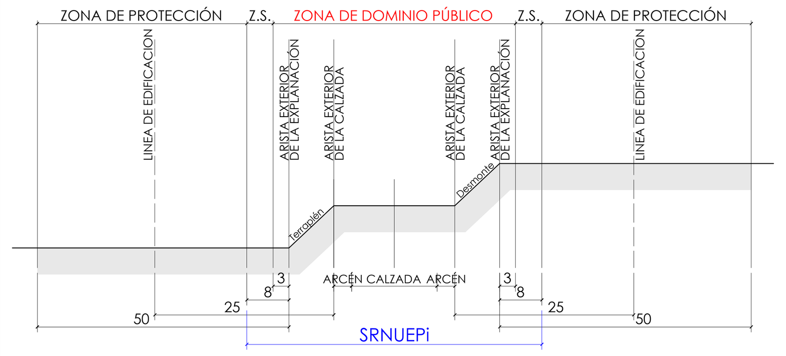
8+C+8
30+C+30

JCCM CM-3009
Excma Diputación CUV-8345 * CUV-8344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada



8+C+8
50+C+50

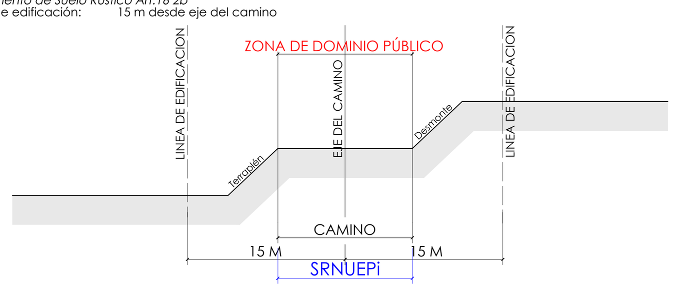
NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



CAMINOS

15+15

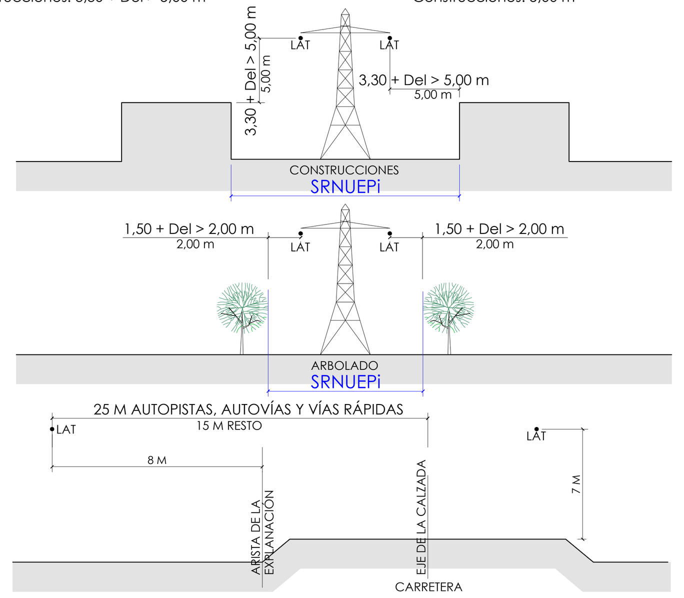
Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16 2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

2,00+2,00
5,00+5,00

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT, RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta su posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del > 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del > 5,00 m
Del = 0,22 m para LMT de 20 kV
Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

5M

Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPi

ABASTECIMIENTO DE AGUA

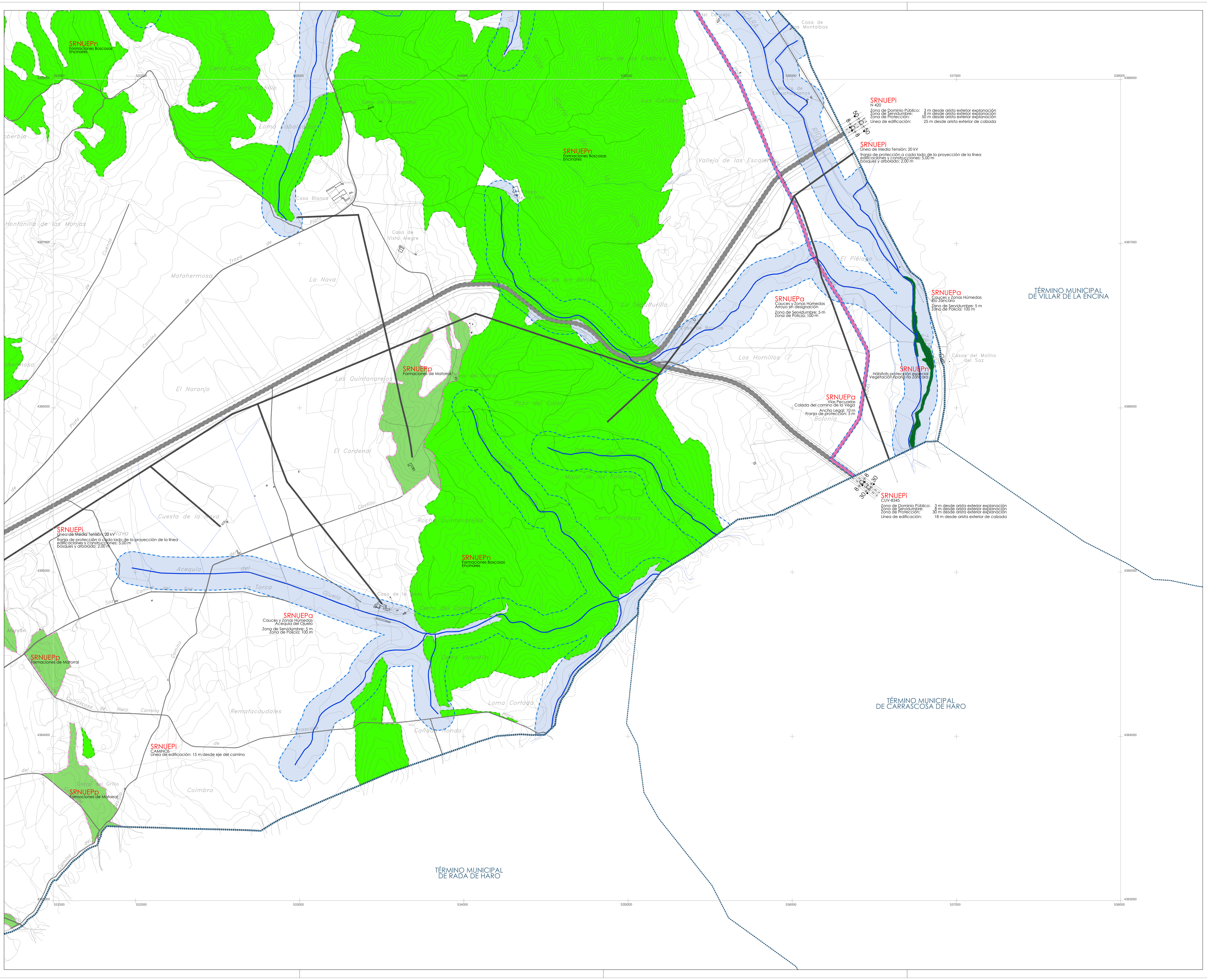
5M

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPi

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

r:100M

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76



LEYENDA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
Superficie: 93.177.010,47 m2

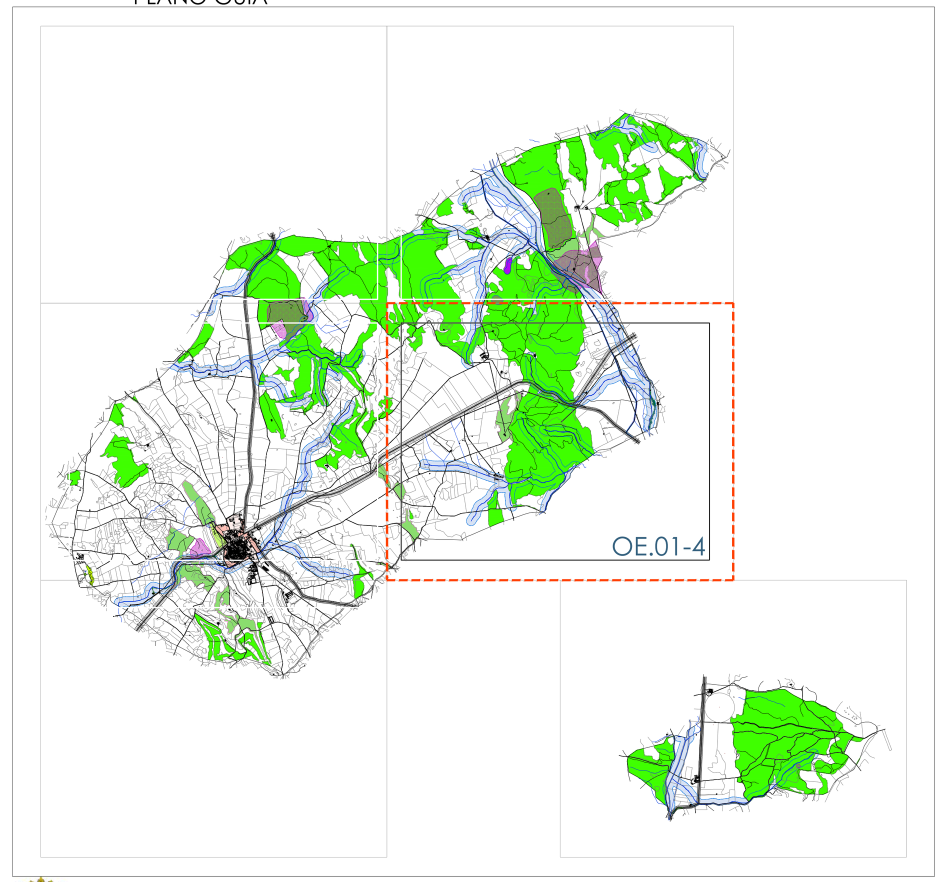
DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
LÍMITE DE CLASE DE SUELO
LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA		
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC			
	DE RESERVA SUR			
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al río Záncara	
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas	
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes	
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizados	
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA	
			MOLINOS	
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Záncara, Cañada de la Molinera, Cañada de las Peñas, Acequia del Ojuelo, Barranco de la Callejuela, Arroyo de las Huertas	
			VÍAS PECUARIAS: Colada del camino de la Vega 10 m	
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.	
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPi	CARRETERAS: Nacional N-420; JCCM CM-3009; Excma Diputación CUV-8345 / CUV-8344	
			CAMINOS: Red local de caminos	
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV	
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito; Trazado de la conducción del sondeo al depósito	
			SANEAMIENTO: EDAR; Trazado de la conducción al EDAR	
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6	*
		CULTURAL SRNUEPc	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: SIERRA DE HARO; A.2: PUEBLA DE HARO; A.3: CASTILNUÑO; A.4: SAN LORENZO; A.5: CERRO DE LA MORICA; A.6: TINAJA OCHENTA	
	DE RESERVA SRR			

TÉRMINO MUNICIPAL (100,00 %)		**93.177.010,47 m2**
SUELO RÚSTICO (SR) (99,37 %)		**92.587.876,88 m2**
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		**38.941.072,79 m2**
NATURAL (SRNUEPn)		**27.178.959,03 m2**
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Záncara	88.042,08 m2	
HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Gipsófilas	26.684,44 m2	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.534,45 m2	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.698,06 m2	
PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)		**2.236.599,74 m2**
MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2	
MOLINOS	80.236,42 m2	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		**8.190.502,10 m2**
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m2	
VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m2	
Sup coincidente de SRUNEPa con SRUNEPn y SRUNEPp	-3.970.714,79 m2	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)		**999.861,81 m2**
CARRETERAS	579.164,51 m2	
CAMINOS	572.129,93 m2	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m2	
Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-1.405,67 m2	
Sup coincidente de SRUNEPi con SRUNEPn, SRUNEPp y SRUNEPa	-285.135,33 m2	
CULTURAL (SRNUEPc)		**335.150,11 m2**
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2	
Sup coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRUNEPp, SRUNEPa y SRUNEPi	-1.755.011,91 m2	
DE RESERVA (SRR)		**53.646.804,09 m2**
SUELO URBANO (SU) (0,63 %)		**589.133,59 m2**
CONSOLIDADO **(SUC)**		**430.840,49 m2**
DE RESERVA **(SUR)**		**158.293,10 m2**

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016

OE.01-4

ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

escala 1/10.000
norte
0 50 100 200 300 400 500m

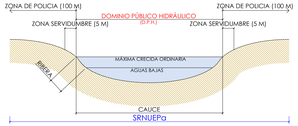
01-4
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m.
Zona de Policía: 100 m

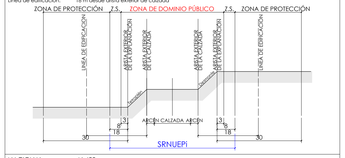


VÍAS PECUARIAS

Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Zona de Servidumbre: 5 metros a cada lado
Franja de Protección:

CARRETERAS

JCCM CM-3009
Excma.Diputación CUV-6345 * CUV-8344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada



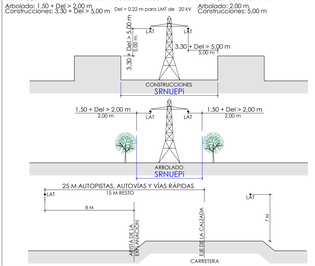
NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada

CAMINOS

Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16.2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino

LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT. RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta la posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del + 2,00 m Del = 0,22 m para LMT de 20 kV Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del + 5,00 m Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPI

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPI

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76

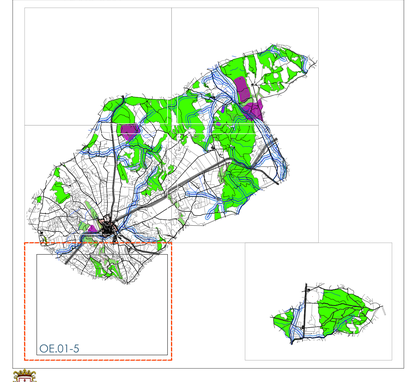
LEYENDA

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
  Superficie: 93.177.010,47 m2
- DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES
- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
- LÍMITE DE CLASE DE SUELO
- LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC		
	DE RESERVA SUR		
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Río Zancara
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizadas
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA
			MOLINOS
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Zancara Arroyo de la Hollera Cañada de la Peña Acequia del Olivero Barranco de la Calleuela Arroyo de las Fuentes
			VÍAS PECUARIAS: Cañada del camino de la Vega 10 m
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPI	CARRETERAS: Nacional N-420 JCCM CM-3009 Excma.Diputación CUV-6345 / CUV-8344
			CAMINOS: Red local de caminos
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito Trazado de la conducción del sondeo al depósito
			SANEAMIENTO: EDAR Trazado de la conducción al EDAR
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6
		CULTURAL SRNUEPc	AMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: CASTILLO DE HARO A.2: PUEBLA DE HARO A.3: CASTEJÓN A.4: CERRO DEL CASTILLO A.5: ERMITA DE LA MORICA A.6: TINAJA OCHENTA
	DE RESERVA SRR		

TÉRMINO MUNICIPAL		93.177.010,47 m2
SUELO RÚSTICO (SR)		92.287.874,88 m2
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		58.941.072,79 m2
NATURAL (SRNUEPn)		27.178.787,02 m2
HÁBITATS DE PROTEGIDAS AL: Vegetación riparia asociada al Zancara	88.062,08 m2	
HÁBITATS DE PROTEGIDAS AL: Gipsófilas	26.686,44 m2	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.834,48 m2	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.690,49 m2	
PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)		2.286.899,74 m2
MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2	
MOLINOS	80.236,42 m2	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		6.170.802,10 m2
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	1.261.138,78 m2	
VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2	
Sup.computable de Cauces,Zona Húmeda y Vías Pecuarias	-40.219,92 m2	
Sup.computable de SRNUEPn con SRNUEPa y SRNUEPp	-3.970.714,79 m2	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPI)		777.861,31 m2
CARRETERAS	579.164,81 m2	
CAMINOS	573.129,93 m2	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2	
SANEAMIENTO Y EDAR	14.178,22 m2	
Sup.computable de Carretera, Caminos, LAT,...	-1.423,67 m2	
Sup.computable de SRUNEPI con SRUNEPn, SRNUEPp y SRUNEPa	-298.135,53 m2	
CULTURAL (SRNUEPc)		532.152,11 m2
AMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2	
Sup.computable de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPI	-1.758.021,91 m2	
DE RESERVA (SRR)		83.646.806,09 m2
SUELO URBANO (SU)		889.135,59 m2
CONSOLIDADO (SUC)		430.860,49 m2
DE RESERVA (SUR)		188.275,10 m2

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OE.01-5
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
escala 1/15.000
0 50 100 200 300 400 500m

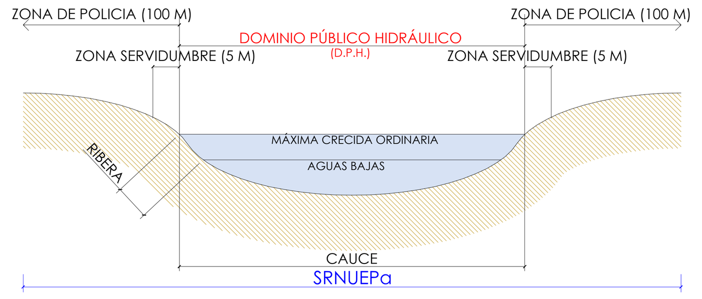
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, Pta. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacan.es

PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PECUARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

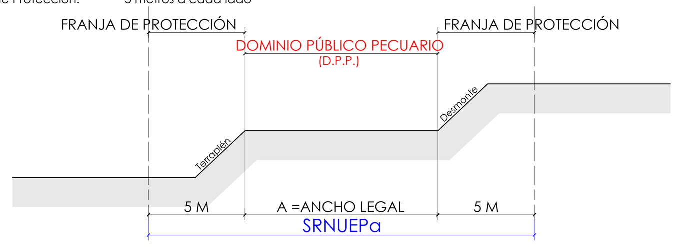
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS, s/ C.H.Guadiana

Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001
Zona de Servidumbre: 5 m
Zona de Policía: 100 m



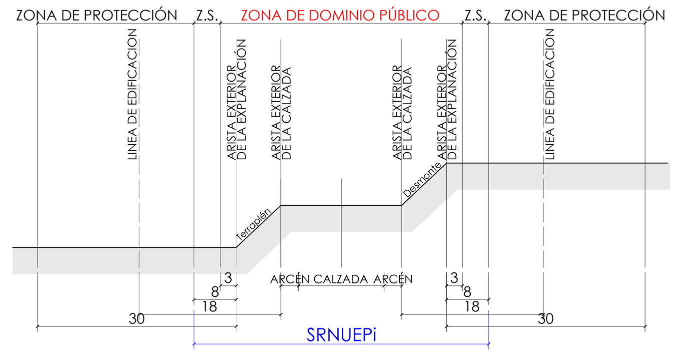
VÍAS PECUARIAS

Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de C-LM.
Ancho legal: A metros
Franja de Protección: 5 metros a cada lado

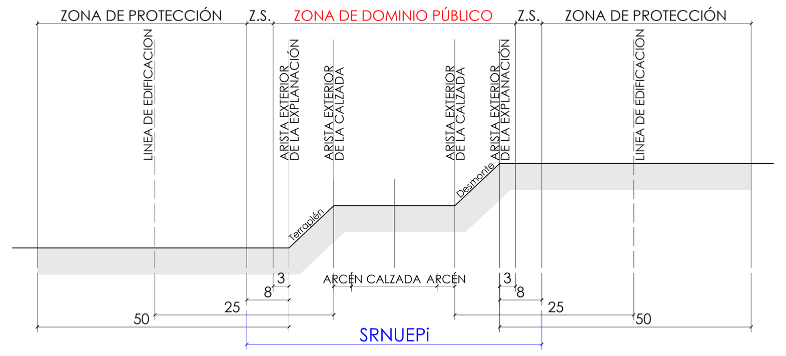


CARRETERAS

JCCM CM-3009
Excma Diputación CUV-8345 * CUV-8344
Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada

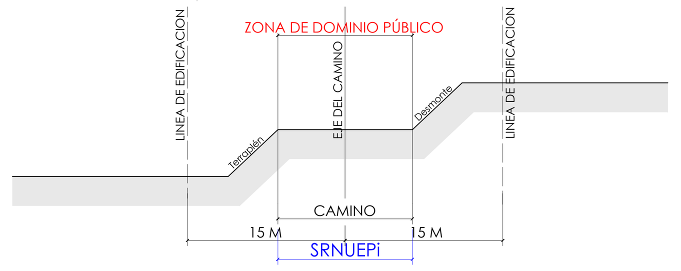


NACIONAL N-420
Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



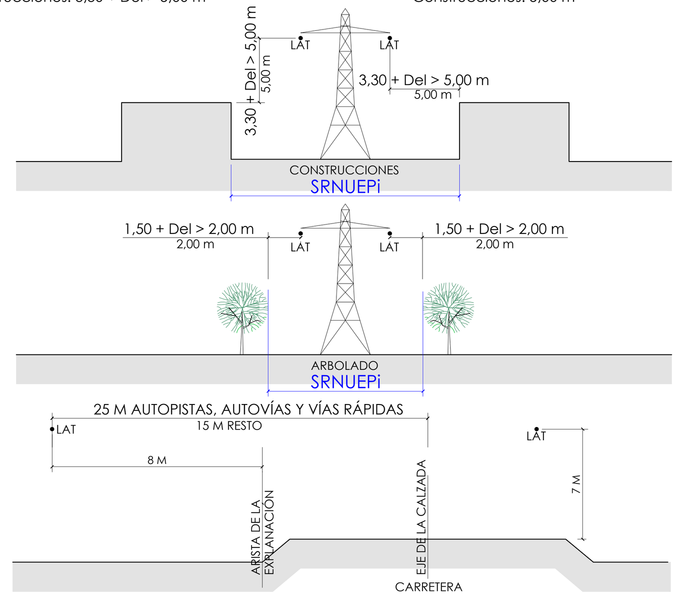
CAMINOS

Caminos Varios
Reglamento de Suelo Rústico Art.16 2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

LMT 20kV
Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en LAT, RD 223/2008
Franja de protección a cada lado de la proyección vertical de la línea (tabla 15 ITC-LAT 07, teniendo en cuenta su posición más desfavorable como consecuencia del movimiento horizontal por efecto del viento.
Arbolado: 1,50 + Del > 2,00 m
Construcciones: 3,30 + Del > 5,00 m
Del = 0,22 m para LMT de 20 kV
Arbolado: 2,00 m
Construcciones: 5,00 m



VERTIDOS

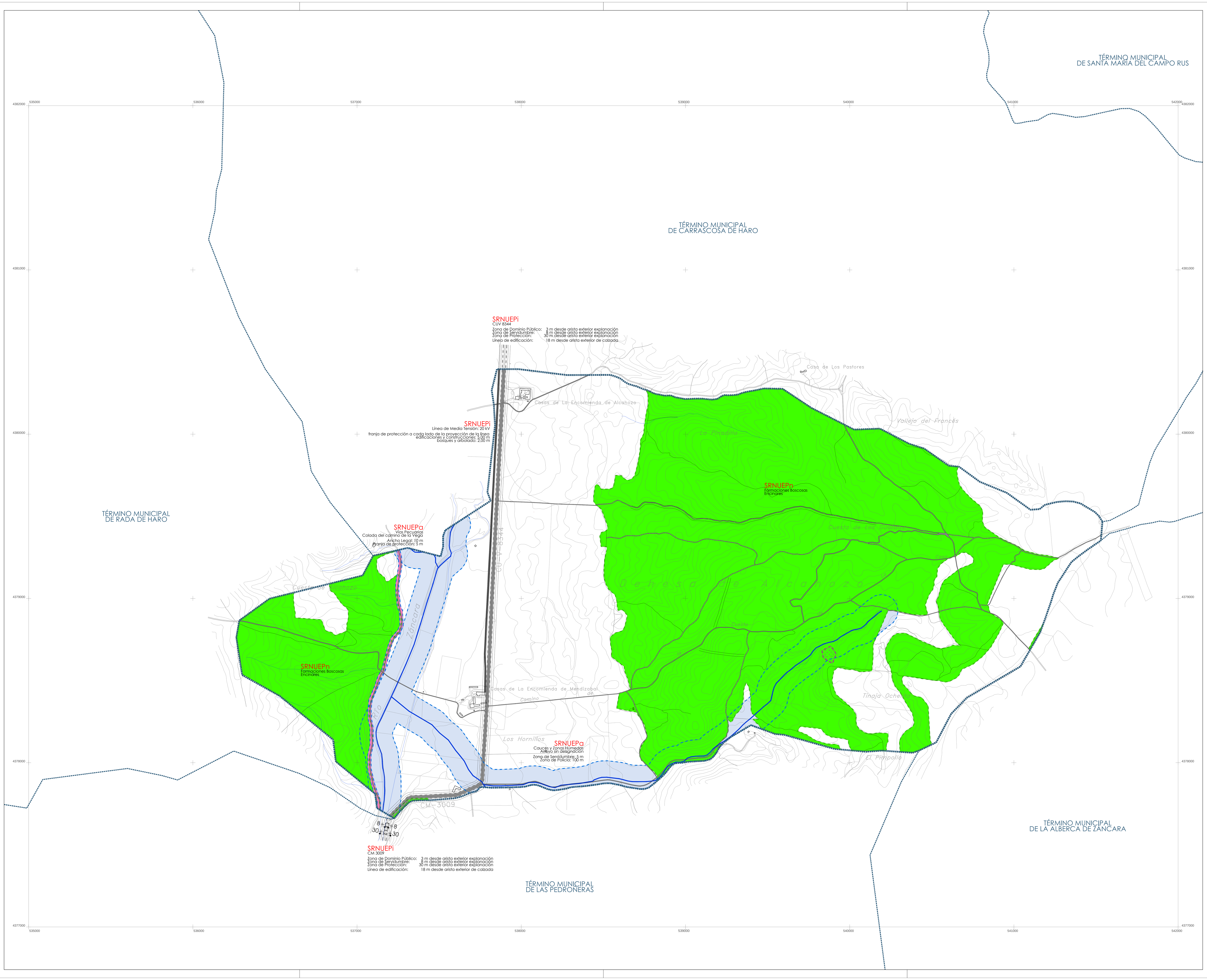
Trazado de conducción de saneamiento y EDAR. Polígono 518 * Parcela 141
SRNUEPi

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Depósito y trazado de conducción de sondeo a depósito. Polígono 517 * Parcela 75
SRNUEPi

PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA ABASTECIMIENTO HUMANO

Reglamento de Suelo Rústico (DECRETO 242/2004, DOCM 137 DE 30/07/2004)
SRNUEPa Sondeo. Polígono 517 * Parcela 76



LEYENDA

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAESCUSA DE HARO (SEGÚN IGN)
Superficie: 93.177.010,47 m2

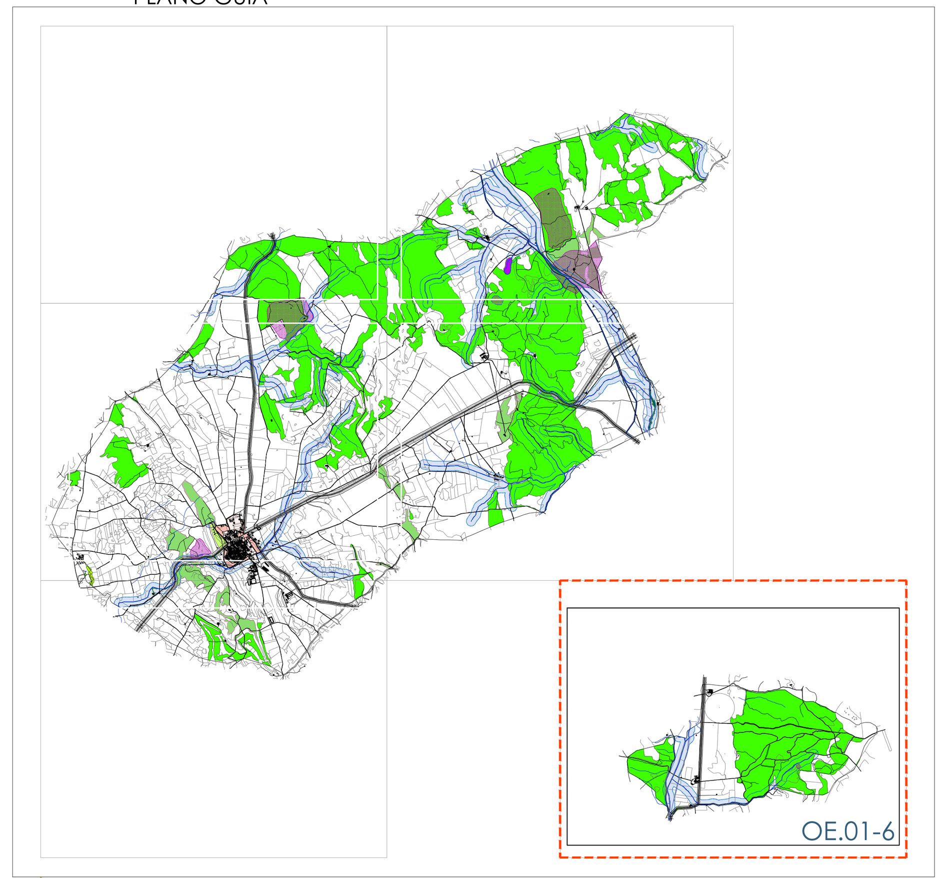
DELIMITACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.
LÍMITE DE CLASE DE SUELO
LÍMITE DE CATEGORÍA DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
URBANO SU	CONSOLIDADO SUC		
	DE RESERVA SUR		
RÚSTICO SR	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRNUEP	NATURAL SRNUEPn	HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al río Záncara
			HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Comunidades Gipsófilas
			ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Laguna de los Capellanes
			FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Formaciones de encinar naturalizados
		PAISAJÍSTICA SRNUEPp	FORMACIONES DE MATORRAL EN LADERA
			MOLINOS
		AMBIENTAL SRNUEPa	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS: Río Záncara, Cañada de la Molinera, Cañada de las Peñas, Acequia del Ojuelo, Barranco de la Callejuela, Arroyo de las Huertas
			VÍAS PECUARIAS: Colada del camino de la Vega 10 m
			SONDEO DE ABASTECIMIENTO: Zona de protección: radio de 100 m.
		INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS SRNUEPi	CARRETERAS: Nacional N-420; JCCM CM-3009; Excma Diputación CUV-8345 / CUV-8344
			CAMINOS: Red local de caminos
			LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN LMT 20kV
			ABASTECIMIENTO DE AGUA: Depósito; Trazado de la conducción del sondeo al depósito
			SANEAMIENTO: EDAR; Trazado de la conducción al EDAR
			CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Camino de la Fuente 6
		CULTURAL SRNUEPc	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: A.1: SIERRA DE HARO; A.2: PUEBLA DE HARO; A.3: CASTILNUÑO; A.4: SAN LORENZO; A.5: CERRO DE LA MORICA; A.6: TINAJA OCHENTA
	DE RESERVA SRR		

100,00 %	TÉRMINO MUNICIPAL	93.177.010,47 m2
99,37 %	SUELO RÚSTICO (SR)	92.587.876,88 m2
	NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)	38.941.072,79 m2
	NATURAL (SRNUEPn)	27.178.959,03 m2
	HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación riparia asociada al Záncara	88.042,08 m2
	HÁBITATS DE PROT ESPECIAL: Gipsófilas	26.684,44 m2
	ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna de los Capellanes	42.534,45 m2
	FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	27.021.698,06 m2
	PAISAJÍSTICO (SRNUEPp)	2.236.599,74 m2
	MATORRAL EN LADERA	2.156.363,32 m2
	MOLINOS	80.236,42 m2
	AMBIENTAL (SRNUEPa)	8.190.502,10 m2
	CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m2
	VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m2
	SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m2
	Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m2
	Sup coincidente de SRUNEPa con SRUNEPn y SRNUEPp	-3.970.714,79 m2
	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)	999.861,81 m2
	CARRETERAS	579.164,51 m2
	CAMINOS	572.129,93 m2
	LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m2
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m2
	SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m2
	Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-1.405,67 m2
	Sup coincidente de SRUNEPi con SRUNEPn, SRNUEPp y SRUNEPa	-285.135,33 m2
	CULTURAL (SRNUEPc)	335.150,11 m2
	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m2
	Sup coincidente de SRUNEPc con SRUNEPn, SRNUEPp, SRUNEPa y SRUNEPi	-1.755.011,91 m2
	DE RESERVA (SRR)	53.646.804,09 m2
0,63 %	SUELO URBANO (SU)	589.133,59 m2
	CONSOLIDADO (SUC)	430.840,49 m2
	DE RESERVA (SUR)	158.293,10 m2

PLANO GUÍA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

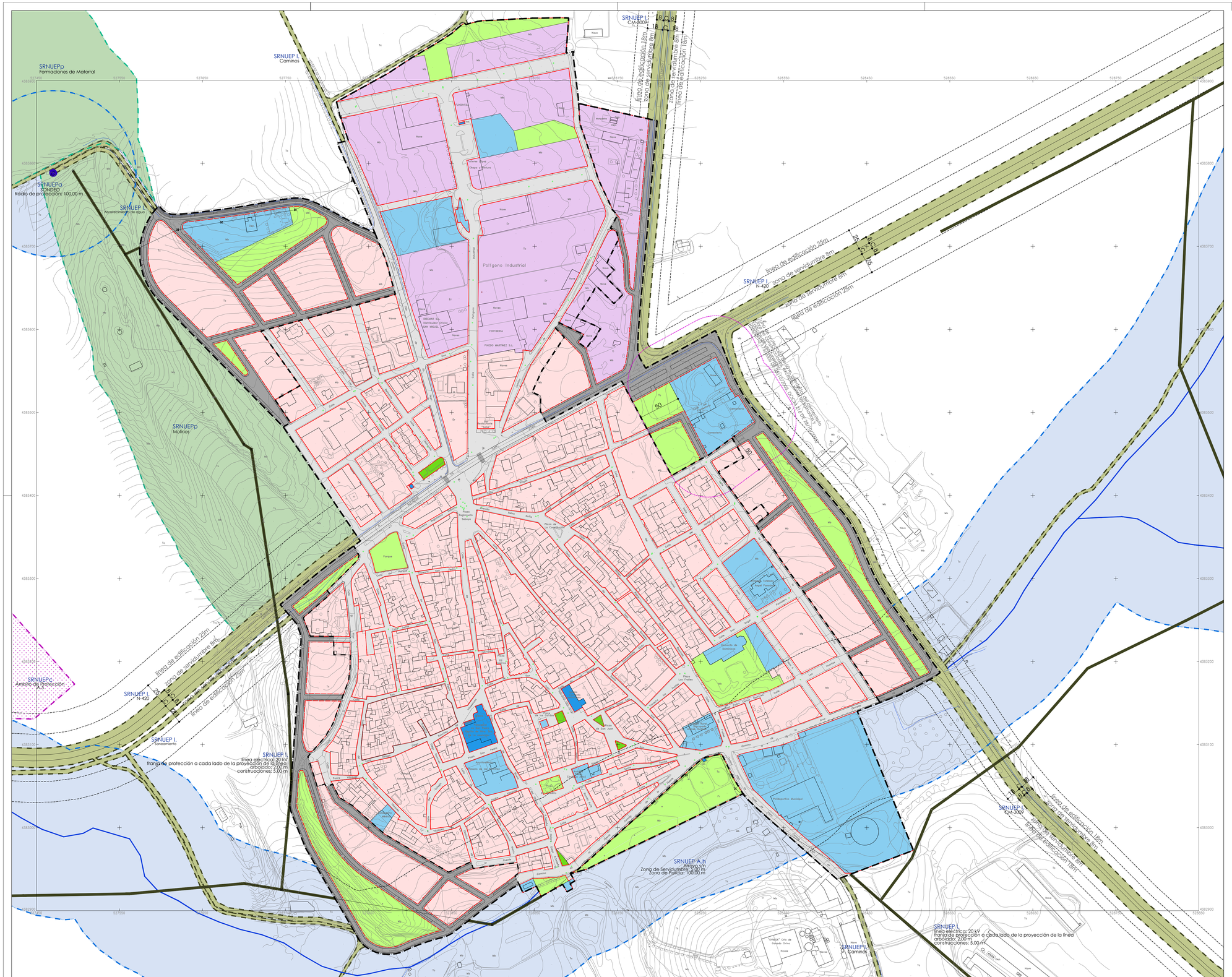
noviembre 2016

OE.01-6
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

escala 1/10.000
norte
0 50 100 200 300 400 500m

01-6
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

USOS GLOBALES MAYORITARIOS

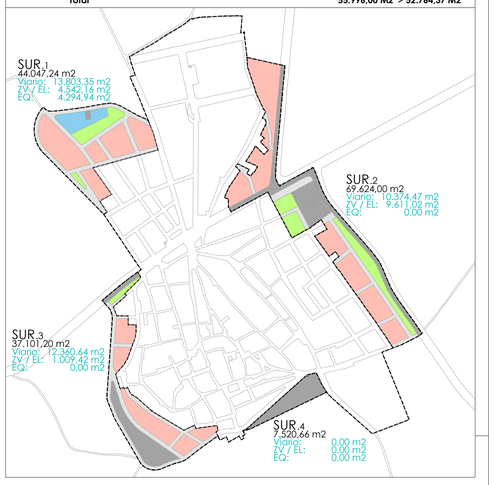
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
- VIALES EXISTENTES / PREVISTOS

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE CALIDAD URBANA PARA SUR (art 23 RPLOTAU)

Suelo Urbano de Reserva	158.293,10 M2
Estándar de dotaciones (1/3 sup SUR)	52.764,37 M2
Sistemas Generales en SUR	34.574,64 M2

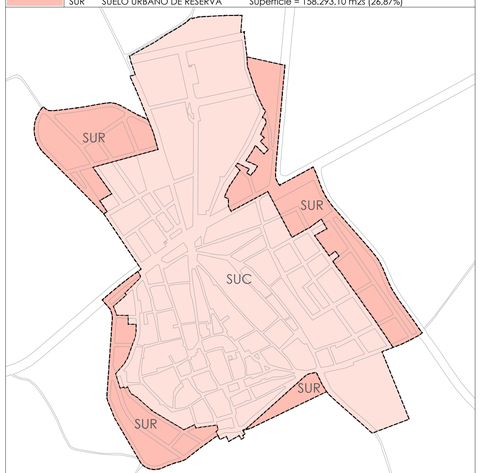
DOTACIONES PREVISTAS EN SUR (Sistemas locales)

Viario	36.538,46 M2
Zonas Verdes y Espacios libres	15.162,60 M2
Equipamientos públicos	4.294,94 M2
Total	**55.996,00 M2 > 52.764,37 M2**



CLASES/CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO

SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie = 430.840,49 m2s (73,13%)
SUR	SUELO URBANO DE RESERVA	Superficie = 158.293,10 m2s (26,87%)



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016

OE.02

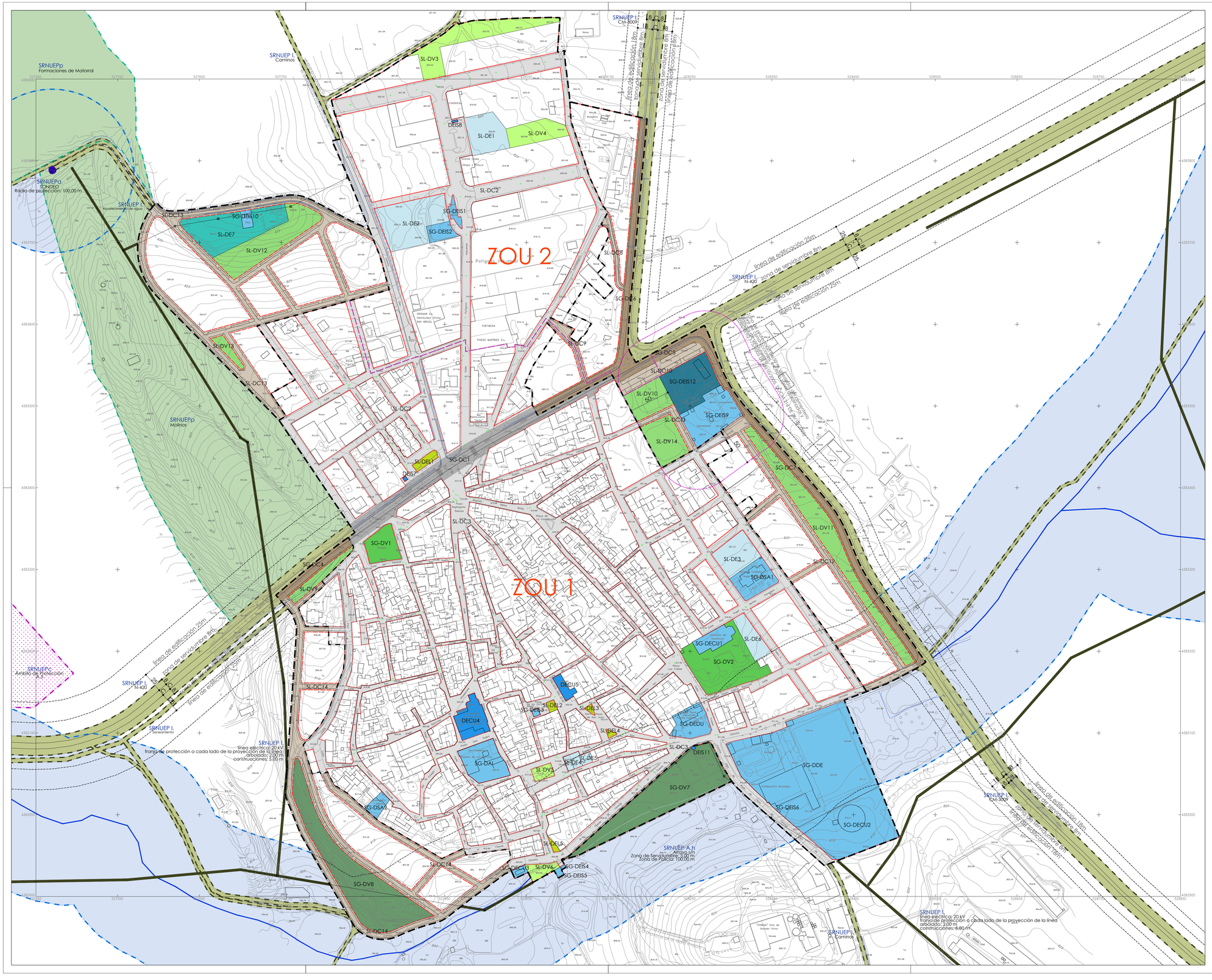
CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES DEL SU

escala 1/2.000

0 10 20 40 60 80 100m

HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
(Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

DOTACIONES PORMENORIZADAS

	ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
		ZONAS VERDES EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
		ZONAS VERDES EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
		ZONAS VERDES NUEVAS. SISTEMA LOCAL
		ZONAS VERDES NUEVAS. SISTEMA GENERAL
	EQUIPAMIENTOS	PÚBLICOS EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
		PÚBLICOS EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
		PRIVADOS EXISTENTES
		PÚBLICOS NUEVOS. SISTEMA GENERAL
		PÚBLICOS NUEVOS. SISTEMA LOCAL
	COMUNICACIONES	VIALES EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
		VIALES EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
		VIALES NUEVOS. SISTEMA LOCAL
		VIALES NUEVOS. SISTEMA GENERAL

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZOUs

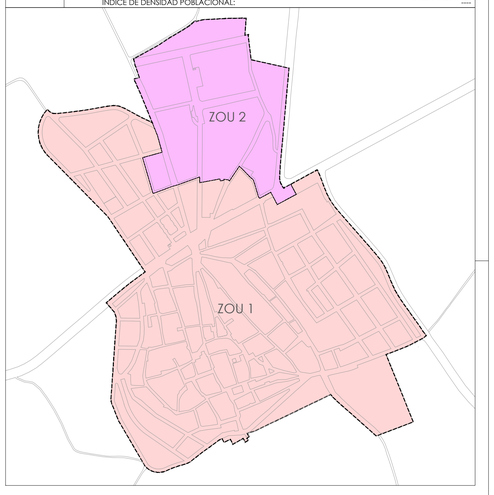
DELIMITACIÓN DE ZOU

ZOU 1: R.EAV

USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE:	Edificación Alineada a Vial
SUPERFICIE TOTAL:	462.954,26 m2s
SIST GENERAL: VIARIO:	14.635,36 m2s
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	41.712,63 m2s
EQUIPAMIENTOS:	36.341,42 m2s
TOTAL SISTEMA GENERAL:	72.689,41 m2s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos):	390.264,85 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO:	365.888,01 m2c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	0,9375 m2c/m2s
INDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	2.747 hab. ó 70,39 hab/ha

ZOU 2: I.EAV

USO GLOBAL MAYORITARIO:	Industrial
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE:	Edificación Alineada a Vial
SUPERFICIE TOTAL:	126.179,33 m2s
SIST GENERAL: VIARIO:	4.339,18 m2s
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	0,00 m2s
EQUIPAMIENTOS:	937,36 m2s
TOTAL SISTEMA GENERAL:	5.276,54 m2s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos):	120.902,79 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO:	59.916,38 m2c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	0,5287 m2c/m2s
INDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	----



PDSU: concertación interadministrativa

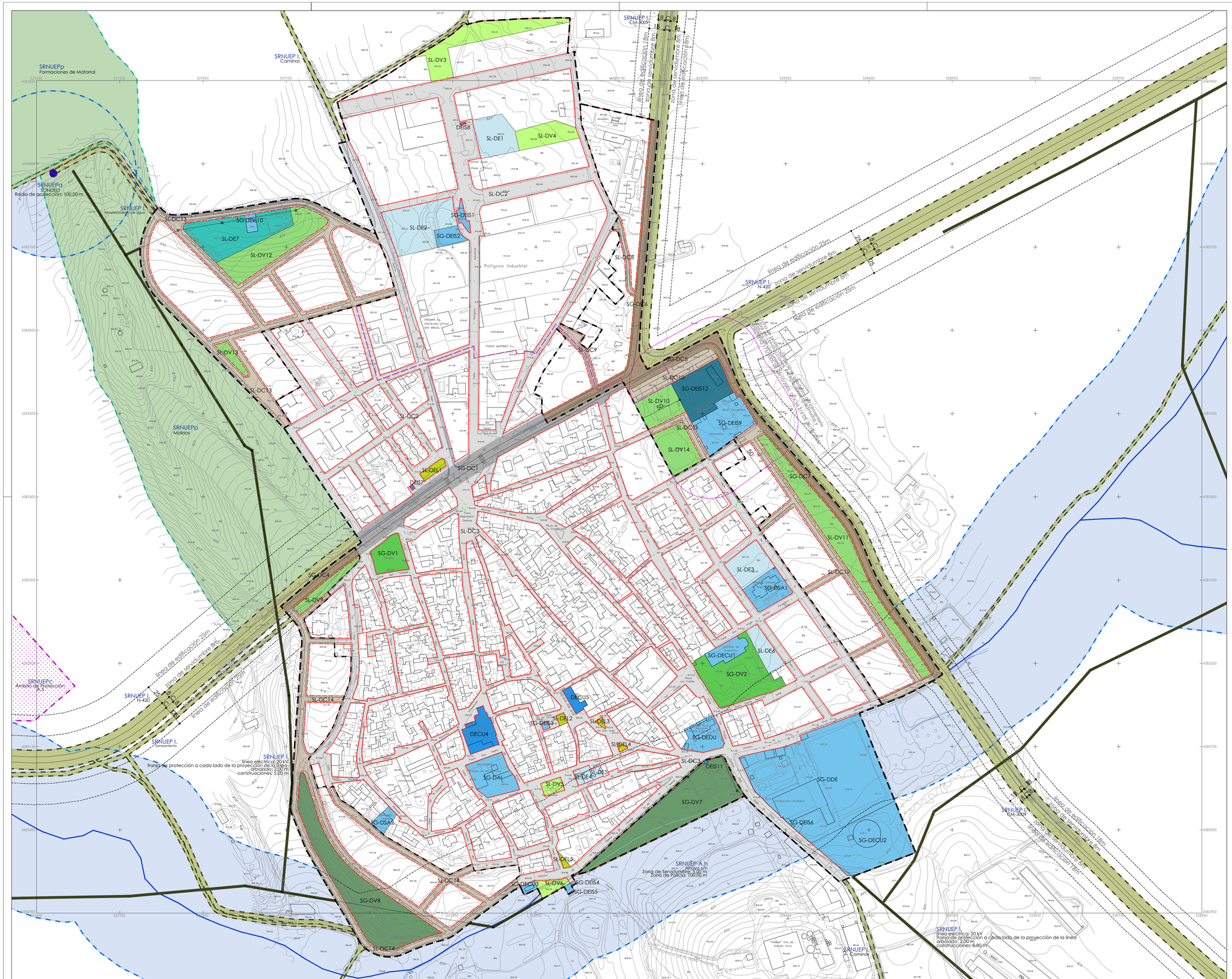
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OE.03
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

DOTACIONES PORMENORIZADAS

ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
	ZONAS VERDES EXISTENTES, SISTEMA LOCAL
	ZONAS VERDES EXISTENTES, SISTEMA GENERAL
	ZONAS VERDES NUEVAS, SISTEMA LOCAL
	ZONAS VERDES NUEVAS, SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTOS	PÚBLICOS EXISTENTES, SISTEMA GENERAL
	PÚBLICOS EXISTENTES, SISTEMA LOCAL
	PRIVADOS EXISTENTES
	PÚBLICOS NUEVOS, SISTEMA GENERAL
	PÚBLICOS NUEVOS, SISTEMA LOCAL
COMUNICACIONES	VIALES EXISTENTES, SISTEMA LOCAL
	VIALES EXISTENTES, SISTEMA GENERAL
	VIALES NUEVOS, SISTEMA LOCAL
	VIALES NUEVOS, SISTEMA GENERAL

SISTEMAS GENERALES (SG) DOTACIONES PÚBLICAS (D)

	COMUNICACIONES (DC)	ZONAS VERDES (DV)	EQUIPAMIENTOS (DE)
SUC	SG-DC.1 Viario Estructurante 6.513,52 m2	SG-DV.1 Zona Verde: Jardín 1.455,20 m2	SG-DCU.1 Convento Dominicos 982,87 m2
		SG-DV.2 Zona Verde: Jardín 4.544,61 m2	SG-DCU.2 Plaza de toros 6.052,94 m2
			SG-DCU.3 Lavadero 186,71 m2
			SG-DEIS.1 Báscula 280,49 m2
			SG-DEIS.2 Punto limpio 656,87 m2
			SG-DEIS.3 Depósito 74,64 m2
			SG-DEIS.4 Captación abast. 26,13 m2
			SG-DEIS.5 Fuente 86,91 m2
			SG-DEIS.6 Captación abast. 9,02 m2
			SG-DSA.1 Vivienda tutelada 1.720,13 m2
			SG-DSA.2 Consultorio médico 490,18 m2
			SG-DEDU Colegio 1.506,65 m2
			SG-DAI Ayuntamiento 2.154,12 m2
			SG-DDE Zona deportiva 16.654,80 m2
Σ	6.513,52 m2	5.999,81 m2	30.882,46 m2
SUR	SG-DC.4 Viario Estructurante 1.273,29 m2	SG-DV.7 Zona Verde: Jardín 7.504,11 m2	SG-DEIS.9 Cementerio 3.012,16 m2
	SG-DC.5 Viario Estructurante 3.079,95 m2	SG-DV.8 Zona Verde: Jardín 8.208,71 m2	SG-DEIS.10 Depósito 273,27 m2
	SG-DC.6 Viario Estructurante 3.150,52 m2		SG-DEIS.12 Ampliación cement. 3.110,89 m2
	SG-DC.7 Viario Estructurante 4.961,74 m2		
Σ	12.465,50 m2	15.712,82 m2	6.396,32 m2
SR			SG-DEIS.13 Captación abast. 18,15 m2
			SG-DEIS.14 E.D.A.R. 1.875,07 m2
Σ	0,00 m2	0,00 m2	1.893,22 m2

DOTACIONES ESTRUCTURANTES (DE) DOTACIONES PRIVADAS (D)

SUC	DE-DCU.4 Iglesia San Pedro 1.465,26 m2
	DE-DCU.5 Iglesia Justinianas 398,19 m2
	DE-DEIS.7 Centro Transf. 21,78 m2
	DE-DEIS.8 Centro Transf. 18,59 m2
Σ	1.903,82 m2
SUR	DE-DEIS.11 Centro Transf. 16,55 m2
Σ	16,55 m2

PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OE.04
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: SIST GENERALES DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

04 HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huecar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

DOTACIONES PORMENORIZADAS

ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
	ZONAS VERDES EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
	ZONAS VERDES EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
	ZONAS VERDES NUEVAS. SISTEMA LOCAL
	ZONAS VERDES NUEVAS. SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTOS	PÚBLICOS EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
	PÚBLICOS EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
	PRIVADOS EXISTENTES
	PÚBLICOS NUEVOS. SISTEMA GENERAL
	PÚBLICOS NUEVOS. SISTEMA LOCAL
COMUNICACIONES	VIALES EXISTENTES. SISTEMA LOCAL
	VIALES EXISTENTES. SISTEMA GENERAL
	VIALES NUEVOS. SISTEMA LOCAL
	VIALES NUEVOS. SISTEMA GENERAL

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- CAPTACIÓN
- RED DE CAPTACIÓN A DEPÓSITO
- DEPÓSITO

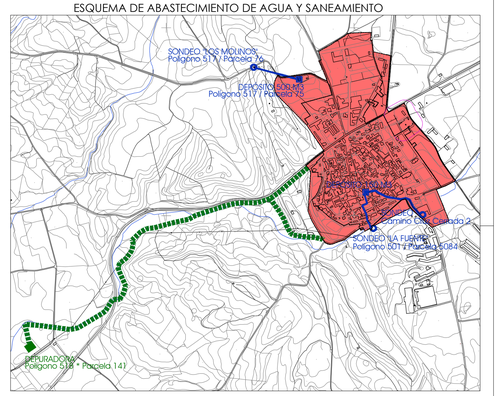
RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

- POZO DE REGISTRO
- TUBERÍA DE CONDUCCIÓN HASTA PUNTO DE VERTIDO

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- RED AÉREA DE MEDIA TENSIÓN 20 KV
- RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN 20 KV
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- NUEVA RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN 20 KV

ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OE.05 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS REDES DE SERVICIOS

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

05 HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, Pta. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

1	R.EAV	Residencial con Edificación Alineada a Vial
		1.1 "Centro urbano"
		1.2 "Periferia"
		1.3 "Las Eras"
2	I.EAV	Industrial con Edificación Aislada a Vial
3	DV	Zonas Verdes y Espacios Libres
4	DE	Equipamientos

ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA
- 958.32 RASANTE
- p4e-6.00% PENDIENTE MEDIA ASCENDENTE

EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

- TOTAL: CONSTRUCCIÓN SITUADA EN ZONA DE PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
- PARCIAL: CONSTRUCCIÓN CON NÚMERO DE PLANTAS MAYOR QUE EL PERMITIDO

DOTACIONES PÚBLICAS PORMENORIZADAS

DV1	SG	1.455,20 m2. Zona Verde: Jardín	Existente
DV2	SG	4.544,61 m2. Zona Verde: Jardín	Existente
DV3	SL	3.702,38 m2. Zona Verde: Área de juegos	Existente
DV4	SL	1.715,23 m2. Zona Verde: Área de Juego	Existente
DV5	SL	416,34 m2. Zona Verde: Área de Juego	Existente
DV6	SL	559,91 m2. Zona Verde: Área de Juego	Existente
DV7	SG	7.504,11 m2. Zona Verde: Jardín	Nuevo
DV8	SG	8.208,71 m2. Zona Verde: Jardín	Nuevo
DV9	SL	1.009,42 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DV10	SL	1.858,63 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DV11	SL	5.570,19 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DV12	SL	4.034,30 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DV13	SL	507,86 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DV14	SL	2.182,20 m2. Zona Verde: Área de Juego	Nuevo
DEL1	SL	339,30 m2. Espacio libre: Área ajardinada	Existente
DEL2	SL	128,95 m2. Espacio libre: Área ajardinada	Existente
DEL3	SL	84,59 m2. Espacio libre: Área ajardinada	Existente
DEL4	SL	78,46 m2. Espacio libre: Área ajardinada	Existente
DEL5	SL	95,79 m2. Espacio libre: Área ajardinada	Existente
DCU1	SG	982,87 m2. Convento de los Dominicos	Existente
DCU2	SG	6.052,94 m2. Plaza de toros	Existente
DCU3	SG	186,71 m2. Lavadero	Existente
DEI1	SG	280,49 m2. Báscula	Existente
DEIS2	SG	656,87 m2. Punto limpio	Existente
DEIS3	SG	74,64 m2. Depósito	Existente
DEIS4	SG	26,13 m2. Captación abastecimiento	Existente
DEIS5	SG	86,91 m2. Fuente	Existente
DEIS6	SG	9,02 m2. Captación abastecimiento	Existente
DSA1	SG	1.720,13 m2. Vivienda tutelada	Existente
DSA2	SG	490,18 m2. Consultorio médico	Existente
DEDU	SG	1.506,65 m2. Colegio	Existente
DAI	SG	2.154,12 m2. Ayuntamiento	Existente
DDE	SG	16.654,80 m2. Zona deportiva	Existente
DEIS7	SG	3.012,16 m2. Cementerio	Existente
DEIS10	SG	273,27 m2. Depósito	Existente
DEIS12	SG	3.110,89 m2. Ampliación del cementerio	Existente
DE1	SL	2.115,15 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE2	SL	4.017,22 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE3	SL	1.872,42 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE4	SL	357,35 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE5	SL	178,37 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE6	SL	1.126,61 m2. Equipamiento genérico	Existente
DE7	SL	4.294,94 m2. Equipamiento genérico	Nuevo
DC1	SG	6.513,52 m2. Viario	Existente
DC2	SL	38.105,27 m2. Viario	Existente
DC3	SL	67.038,94 m2. Viario	Existente
DC4	SG	1.273,29 m2. Viario	Nuevo
DC5	SG	3.079,95 m2. Viario	Nuevo
DC6	SG	3.150,52 m2. Viario	Nuevo
DC7	SG	4.961,74 m2. Viario	Nuevo
DC8	SL	709,28 m2. Viario	Nuevo
DC9	SL	886,48 m2. Viario	Nuevo
DC10	SL	1.897,69 m2. Viario	Nuevo
DC11	SL	938,18 m2. Viario	Nuevo
DC12	SL	5.942,84 m2. Viario	Nuevo
DC13	SL	13.803,35 m2. Viario	Nuevo
DC14	SL	12.360,64 m2. Viario	Nuevo

DOTACIONES ESTRUCTURANTES PRIVADAS PORMENORIZADAS

DCU4	Privado	1.465,26 m2. Iglesia Parroquial de San Pedro	
DCU5	Privado	598,19 m2. Iglesia Convento de las Justinianas	
DEIS7	Privado	21,78 m2. Centro de Transformación	
DEIS8	Privado	18,59 m2. Centro de Transformación	
DEIS11	Privado	16,53 m2. Centro de Transformación	

ELEMENTOS CATALOGADOS

(Identificación, características y grado de protección en el Catálogo de BIEPs)

PATRIMONIO INMUEBLE, ETNOGRÁFICO E INDUSTRIAL

1. CANTERA DE VILLAESCUSA (parte)
2. CANTERA DE VILLAESCUSA (parte)
3. CAPILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN
4. IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO
5. AYUNTAMIENTO NUEVO O PALACIO DE LOS RAMÍREZ
6. ROLLO DE JUSTICIA I
7. ANTIGUA UNIVERSIDAD
8. ANTIGUA CARNICERÍA Y PANADERÍA
9. CASA EN CALLE LUIS ASTRANA MARÍN Nº6
10. ABREVADERO
11. ARCO PLAZA DEL CAUDILLO
12. CASA EN CALLE JOSÉ ANTONIO PRIMO DE RIVERA Nº 11
13. CASA EN CALLE COMANDANTE GIRÓN Nº 2 Y 4
14. CASA EN CALLE JOSÉ ANTONIO PRIMO DE RIVERA Nº 4
15. CASA EN CALLE JOSÉ ANTONIO PRIMO DE RIVERA Nº 6
16. CASA EN CALLE JUAN JIMÉNEZ MARTÍNEZ Nº 14
17. CASA EN CALLE LUIS ASTRANA MARÍN Nº 10
18. CASA EN CALLE ROMÁN RUIZ Nº 3
19. CASA EN CALLE SAN JUAN Nº 26
20. CASA EN CALLE SAN PEDRO Nº 73
21. CASA EN CALLE SANTA ANA Nº 11
22. CASA EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 1
23. CASA EN PLAZA DE LAS CAÍDOS S/N
24. CASA EN TRAVESÍA DE LOS FRAILES Nº 3
25. CEMENTERIO
26. CONVENTO DE SANTO DOMINGO
27. FUENTE
28. CONVENTO DE LAS JUSTINIANAS
29. LAVADERO
30. PLAZA DE SAN JUAN Nº 5
31. PÓSITO REAL
32. CASA EN PLAZA DEL REGIMIENTO DE SABOYA
33. ROLLO DE JUSTICIA II

PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)

PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

noviembre 2016

OD.01

CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN: ALINEACIONES Y RASANTES

escala 1/2.000

0 10 20 40 60 80 100m

01 HOJA ÚNICA

DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd, 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

SRNUEPp
Formaciones de Matorral

SRNUEPp
SONDEO
Radio de protección: 100,00 m

SRNUEP I.
Abastecimiento de agua

DEPÓSITO 500 M3
Polígono 501 / Parcela 75

SRNUEP I.
Caminos

Polígono Industrial

SRNUEP I.
CM-3009

línea de edificación 18m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 18m

SRNUEP I.
N-420

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEPp
Molinos

SRNUEPc
Ámbito de Protección

SRNUEP I.
Saneamiento

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolado: 2,00 m
construcciones: 5,00 m

SONDEO
Polígono 501 / Parcela 5084

SRNUEP A.h
Arroyo s/n
Zona de Servidumbre: 5,00 m
Zona de Policía: 100,00 m

SONDEO
Camino Cruz Cerrada 2

SRNUEP I.
CM-3009

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolado: 2,00 m
construcciones: 5,00 m

SRNUEP I.
Caminos

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

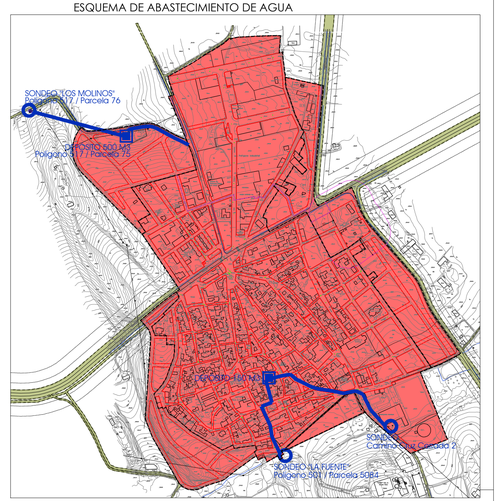
SUBCATEGORÍAS DEL
SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
(Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

	CAPTACIÓN
	RED DE CAPTACIÓN A DEPÓSITO
	DEPÓSITO
	RED DE DISTRIBUCIÓN
	VÁLVULA
F	FUENTE PÚBLICA
	NUEVO TRAMO DE RED DE ABASTECIMIENTO
	CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OD.02
ORDENACIÓN DETALLADA:

ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

02
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar I, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

SRNUEPp
Formaciones de Matorral

SRNUEPp
SONDEO
Radio de protección: 100,00 m

SRNUEP I.
Abastecimiento de agua

SRNUEP I.
Caminos

SRNUEP I.
CM-3009

línea de edificación 18m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 18m

Polígono Industrial

SRNUEP I.
N-420

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEPp
Molinos

SRNUEPc
Ámbito de protección

SRNUEP I.
N-420

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEP I.
Saneamiento

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolado: 2.00 m
construcciones: 5.00 m

SRNUEP I.
CM-3009

línea de edificación 18m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 18m

SRNUEP A.h
Arroyo sin
Zona de Servidumbre: 5.00 m
Zona de Policía: 100.00 m

SRNUEP I.
Caminos

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolado: 2.00 m
construcciones: 6.00 m

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL
SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
(Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

DRENAJE NATURAL

	DIRECCIÓN DE LAS PENDIENTES EXISTENTES SEGÚN TOPOGRAFÍA
	IMBORNAL / SUMIDERO PARA RECOGIDA DE AGUAS SUPERFICIALES CON CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO

RED DE SANEAMIENTO

	RED HORMIGÓN
	RED A PUNTO DE DESAGÜE
	POZO DE REGISTRO
	CAMARA DE DESCARGA
	NUEVO POZO DE REGISTRO
	NUEVO TRAMO DE RED

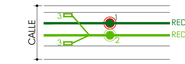
ESQUEMA DE TRAZADO DE NUEVA RED DE SANEAMIENTO.(RED SEPARATIVA)

SIN CARÁCTER VINCULANTE.

EL TRAZADO DEFINITIVO, EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS NECESARIO, EL CÁLCULO PARA SU DIMENSIONADO Y LOS MATERIALES A UTILIZAR SERÁN LOS DEFINIDOS EN LOS PROYECTOS DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA (PCPOS) QUE, CONFORME ESTABLECE EL ART 129 DEL TRLOTAU, SERÁN LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

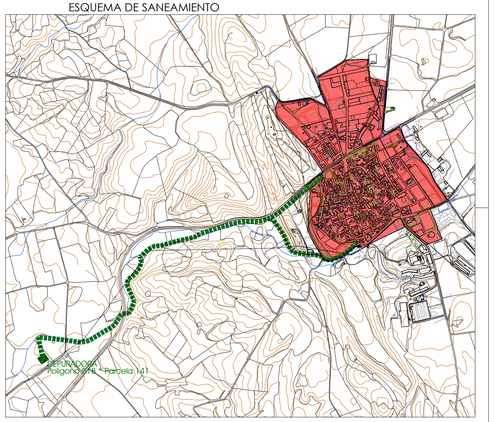
LA RED SEPARATIVA EN SU LINEA DE PLUVIALES DEBERÁ CONTAR CON LOS SISTEMAS PREVENTIVOS DE CONTAMINACIÓN TALES COMO TRANQUES TORMENTA, SEPARADORES DE GRASAS Y ACEITES, ETC... Y ORRECIENDO ADEMÁS LA POSIBILIDAD DE REUTILIZACIÓN DE AGUA PLUVIAL PARA RIEGO DE ZONAS VERDES U OTROS FINES CON OBJETO DE REDUCIR CONSUMOS.

ESQUEMA DE TRAZADO



1. POZO FECALES
2. POZO PLUVIALES
3. IMBORNAL

ESQUEMA DE SANEAMIENTO



PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OD.03
ORDENACIÓN DETALLADA:

ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE SANEAMIENTO

escala 1/2.000
0 5 10 20 40 60 80 100m

HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºa. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- RED AÉREA DE MEDIA TENSIÓN 20 KV
- RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN 20 KV
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- RED DE BAJA TENSIÓN AÉREA 230/400 V
- RED DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA 230/400 V
- NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ENTERRADO
- TRAMO DE RED DE MEDIA TENSIÓN A DESVIAR
- NUEVO TRAMO DE RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADO
- NUEVA RED ENTERRADA DE BAJA TENSIÓN 230/400 V

PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OD.04
ORDENACIÓN DETALLADA:

ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

04
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºa. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

SRNUEPp
Formaciones de Matorral

SRNUEP I.
Caminos

SRNUEP I.
CM-3009

SRNUEPp
SONDEO
Radio de protección: 100,00 m

SRNUEP I.
Abastecimiento de agua

Polígono Industrial

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEP I.
N-420

SRNUEPp
Molinos

SRNUEPc
Ámbito de Protección

SRNUEP I.
N-420

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEP I.
Saneamiento

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolados: 22,00 m
construcciones: 5,00 m

SRNUEP A.h
Arroyo
Zona de Servidumbre: 5,00 m
Zona de Policía: 100,00 m

SRNUEP I.
Caminos

SRNUEP I.
CM-3009

línea de edificación 18m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 18m

SRNUEP I.
N-420

línea de edificación 25m
zona de servidumbre 8m
línea de edificación 25m

SRNUEP I.
línea eléctrica: 20 kV
franja de protección a cada lado de la proyección de la línea
arbolados: 22,00 m
construcciones: 16,00 m

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL
SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
(Ver planos OE.01)

- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

	PUNTOS LUZ ALUMBRADO PÚBLICO
	RED AÉREA
	RED ENTERRADA
	NUEVOS PUNTOS LUZ ALUMBRADO PÚBLICO
	NUEVA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

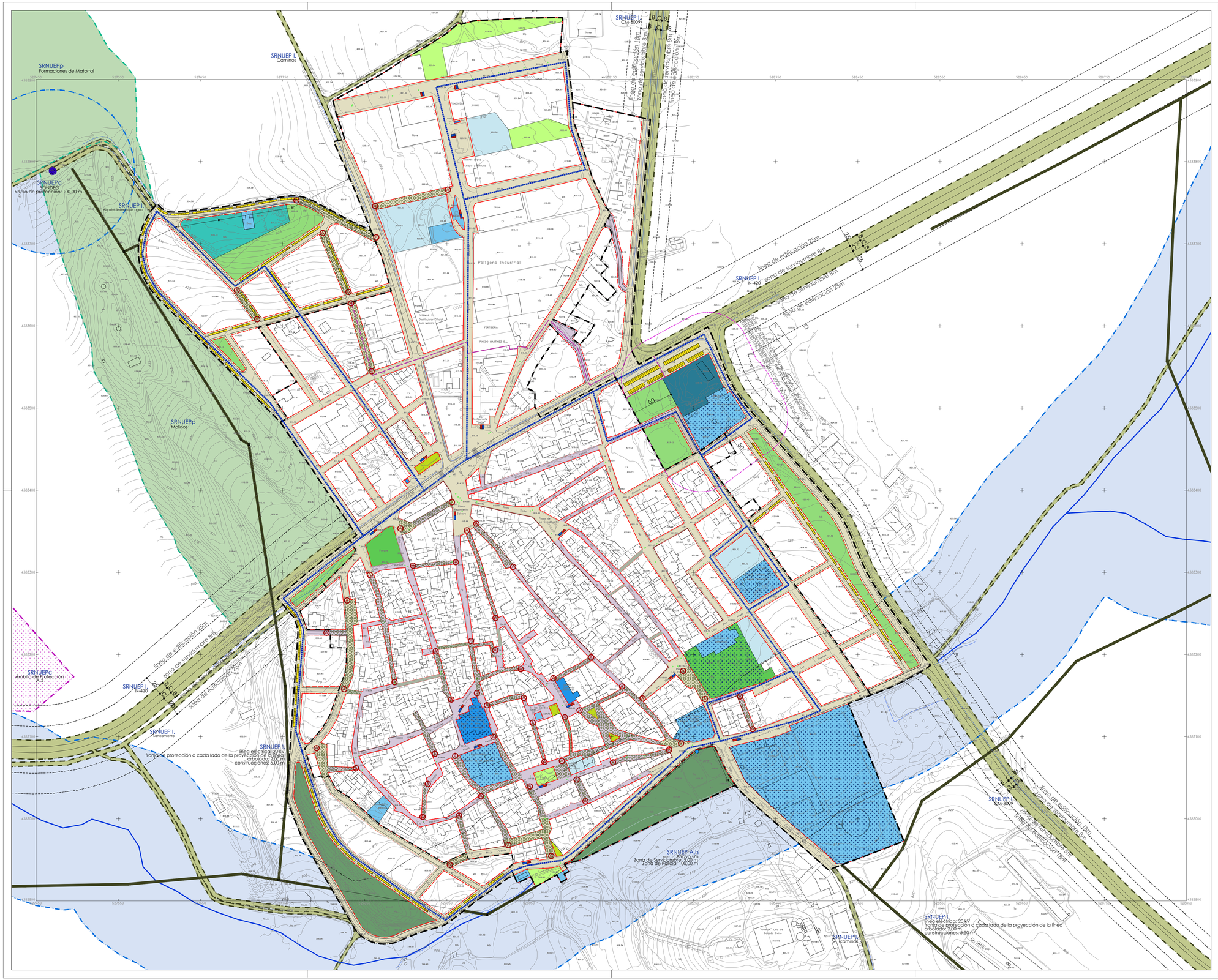
OD.05
ORDENACIÓN DETALLADA:

ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

05
HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºa, 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO - Superficie = 589.133,59 m2s
- DELIMITACIÓN DEL SUC / SUR
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA

SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
(Ver planos OE.01)

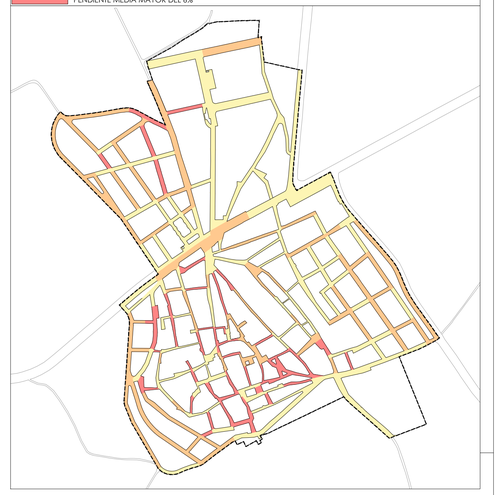
- AMBIENTAL
- PAISAJÍSTICA
- INFRAESTRUCTURAS y EQUIPAMIENTOS
- CULTURAL

TRÁFICO Y MOVILIDAD

	VIARIO DE USO PEATONAL Y RODADO INDEPENDIENTE. ANCHO ≥ 7m.
	VIARIO DE USO MIXTO PEATONAL/RODADO. ANCHO ≥ 4m.
	VIARIO DE USO PEATONAL. ANCHO < 4 M.
	VIAL NO ACCESIBLE POR PENDIENTE SUPERIOR AL 6%
	ELEMENTOS QUE ATRAEN POBLACIÓN O GENERAN TRÁFICO
	ITINERARIO ACCESIBLE QUE RELACIONA LOS EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES
A	RECORRIDO ALTERNATIVO

PENDIENTES MEDIAS DEL VIARIO EXISTENTE Y NUEVO

- PENDIENTE MEDIA MENOR DEL 3%
- PENDIENTE MEDIA ENTRE EL 3% Y EL 6%
- PENDIENTE MEDIA MAYOR DEL 6%



PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUR *(ver apartado 3.1 de la Memoria Justificativa).*

	PLAZAS DE APARCAMIENTO 2,20 x 4,50 m. (418 uds.)
	PLAZAS DE APARCAMIENTO 2,20 x 5,00 m. (13 uds. para uso personas con movilidad reducida) Dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior: - Anchura igual a la plaza, mínimo 2,20 m. - Longitud mínima 1,50 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUC

	PLAZAS DE APARCAMIENTO 2,20 x 5,00 m. PARA PMRs (16 uds.) Dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior: - Anchura igual a la plaza, mínimo 2,20 m. - Longitud mínima 1,50 m.
	PLAZAS DE APARCAMIENTO 2,20 x 5,00 m. PARA CARGA Y DESCARGA (16 uds.)

PDSU: concertación interadministrativa

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO (CU)
PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
noviembre 2016

OD.06

ORDENACIÓN DETALLADA: TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

escala 1/2.000
0 10 20 40 60 80 100m

HOJA ÚNICA
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

EL EQUIPO REDACTOR
Carlos Bermejo Patón, Arqto
Parque del Huécar 1, 2ºd. 16001 Cuenca
carlosbermejo@coacm.es

ativanormativa**normativa**
urbanísticaurbanística**urb**
anormativaurbanística**no**

Índice

TÍTULO I. GENERALIDADES 7

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN. 7

Art. 1 Naturaleza y ámbito del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (O.E.). 7
Art. 2 Vigencia (O.E.). 7
Art. 3 Efectos (O.E.). 7
Art. 4 Interpretación (O.E.). 8
Art. 5 Innovación (O.E.). 8
Art. 6 Revisión (O.E.). 9
Art. 7 Modificación (O.E.). 10
Art. 8 Régimen de las edificaciones fuera de ordenación (O.E.). 10
Art. 9 Marco Normativo (O.E.). 11

CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. 16

Art. 10 Conceptos incluidos en la disposición preliminar del TRLOTAU (O.E.). 16
Art. 11 Otros conceptos no incluidos en la disposición preliminar del TRLOTAU (O.E.). 19

CAPÍTULO 3. CONTENIDO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PDSU. 26

Art. 12 El PDSU como instrumento de ordenación urbanística (O.E.). 26
Art. 13 Clasificación del suelo (O.E.). 26
Art. 14 Desarrollo, gestión y ejecución del PDSU (O.E.). 28
Art. 15 Instrumentos de ordenación complementarios al PDSU (O.E.). 28
Art. 16 Instrumentos de ejecución del PDSU (O.E.). 29
Art. 17 Instrumentos de gestión para la ejecución del PDSU (O.E.). 31

CAPÍTULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO. 32

Art. 18 La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo. (O.E.) 32
Art. 19 El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos. (O.E.) 32
Art. 20 El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. (O.E.) 33
Art. 21 El carácter real de los deberes de la propiedad del suelo. (O.E.) 35
Art. 22 Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. (O.E.) 35

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO 36

CAPÍTULO1. LOS SISTEMAS GENERALES. 36

Art. 23 Definición (O.E.). 36
Art. 24 Identificación (O.E.). 36
Art. 25 Obtención (O.E.). 36
Art. 26 Ejecución (O.E.). 36
Art. 27 Condiciones y Plazos (O.E.). 36
Art. 28 Ocupación directa (O.E.). 37

CAPÍTULO 2. LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (O.E.). 37

Art. 29 Definición (O.E.). 37

Sección 2.1 Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que forman parte del dominio público pecuario, hidráulico o de las infraestructuras. 38

Art. 30 Dominio público pecuario (O.E.). 38
Art. 31 Dominio público hidráulico (O.E.). 38
Art. 32 Dominio público de las infraestructuras (O.E.). 39

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO 42

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. 42

Art. 33 Definición (O.E.). 42
Art. 34 Aplicación (O.E.). 42
Art. 35 Destino de los usos según sus características funcionales (O.E.). 42
Art. 36 Diferentes usos en un mismo suelo o edificio (O.E.). 42
Art. 37 Actividades permisibles (O.E.). 43

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL. 43

Art. 38 Definición (O.E.). 43
Art. 39 Categorías (O.D.). 43
Art. 40 Aplicación (O.E.). 43
Art. 41 Condiciones de la vivienda (O.D.). 43

Art. 42 Accesibilidad (O.D.).....45
Art. 43 Aparcamientos (O.D.). 46
Art. 44 Condiciones de la residencia comunitaria (O.D.).....46

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO. 46

Art. 45 Definición y clases (O.E.). 46
Art. 46 Aplicación (O.E.). 46
Art. 47 Uso comercial (TC) (O.D.). 46
Art. 48 Uso hotelero (TH) (O.D.). 48
Art. 49 Uso oficinas (TO) (O.D.).....49
Art. 50 Uso recreativo: sala de reunión y espectáculos (TR) (O.D.).....50

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL. 51

Art. 51 Definición y clases (O.E.). 51
Art. 52 Aplicación (O.E.). 51
Art. 53 Condiciones de la industria productiva (IP) (O.D.).....51
Art. 54 Condiciones del almacenaje (IA) (O.D.). 53

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL. 54

Art. 55 Definición y clases (O.E.). 54
Art. 56 Aplicación (O.E.). 54
Art. 57 Sustitución de usos dotacionales existentes (O.E.). 54
Art. 58 Condiciones del uso dotacional de comunicaciones (DC) (O.E.).....54
Art. 59 Condiciones del uso dotacional de zonas verdes y espacios libres (DV) (O.E.). 58
Art. 60 Condiciones del uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicio urbanos (DEIS) (O.E.).....58
Art. 61 Condiciones del uso dotacional de equipamiento educativo (DEDU) (O.E.).....59
Art. 62 Condiciones del uso dotacional de equipamiento cultural y deportivo (D-CU-DE) (O.E.). 60
Art. 63 Condiciones del uso dotacional de equipamiento administrativo e institucional (DAI) (O.E.). ..60
Art. 64 Condiciones del uso dotacional de equipamiento sanitario y asistencial (DSA) (O.E.). 61

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 63

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.....63

Art. 65 Definición (O.D.). 63
Art. 66 Aplicación (O.D.).....63
Art. 67 Parcela máxima y mínima (O.D.). 63
Art. 68 Segregación y agregación de parcelas (O.D.).....63
Art. 69 Delimitación e identificación de parcelas (O.D.).....63
Art. 70 Linderos (O.D.).....63
Art. 71 Parcela edificable (O.E.).....64
Art. 72 Solar (O.E.). 64

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN. 64

Sección 2.1 Determinaciones generales. 64

Art. 73 Definición (O.D.). 64
Art. 74 Capacidad para edificar (O.D.). 64
Art. 75 Condiciones (O.D.).....64

Sección 2.2 Condiciones de posición en la parcela. 65

Art. 76 Definición (O.D.). 65
Art. 77 Aplicación (O.D.).....65
Art. 78 Posición de la edificación respecto a la alineación (O.D.). 65

Sección 2.3 Condiciones de ocupación de la parcela. 66

Art. 79 Definición (O.D.). 66
Art. 80 Superficie ocupable (O.D.).....66
Art. 81 Ocupación (O.D.). 66

Sección 2.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. 66

Art. 82 Definición (O.D.). 66
Art. 83 Aplicación (O.D.).....67
Art. 84 Superficie edificable (O.D.). 67
Art. 85 Superficie edificada / construida (O.D.). 67
Art. 86 Superficie útil (O.D.).....67

Sección 2.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios. 67

Art. 87 Definición (O.D.). 67
Art. 88 Aplicación (O.D.).....67

Art. 89 Alturas de la edificación (O.D.). 68
Art. 90 Medición de Alturas (O.D.). 69
Art. 91 Altura libre de planta (O.D.). 71
Art. 92 Construcciones sobre la altura máxima (O.D.). 73
Art. 93 Sótanos y Semisótanos (O.D.) 73
Art. 94 Cuerpos volados, balcones, terrazas y aleros (O.D.). 73

Sección 2.6 Condiciones de calidad e higiene 75

Art. 95 Definición (O.D.). 75
Art. 96 Aplicación (O.D.). 75
Art. 97 Condiciones de calidad (O.D.). 75
Art. 98 Condiciones higiénicas (O.D.). 75
Art. 99 Condiciones de los patios (O.D.). 75

Sección 2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios. 75

Art. 100 Definición (O.D.). 75
Art. 101 Aplicación (O.D.). 76
Art. 102 Dotación de agua (O.D.). 76
Art. 103 Dotación de aire exterior para garantizar la calidad del aire interior (O.D.). 76
Art. 104 Dotación de energía (O.D.). 76
Art. 105 Servicios de evacuación (O.D.). 77

Sección 2.8 Condiciones de protección y seguridad en los edificios. 77

Art. 106 Definición (O.D.). 77
Art. 107 Aplicación (O.D.). 77
Art. 108 Protección frente a la humedad (O.D.). 77
Art. 109 Protección frente al ruido (O.D.). 77
Art. 110 Seguridad estructural (O.D.). 78
Art. 111 Seguridad en caso de incendio (O.D.). 78
Art. 112 Seguridad de utilización y accesibilidad (O.D.). 78

Sección 2.9 Condiciones de imagen urbana, composición y materiales. 79

Art. 113 Definición (O.D.). 79
Art. 114 Aplicación (O.D.). 79
Art. 115 Salvaguarda de la imagen urbana (O.D.). 79
Art. 116 Perfil del núcleo (O.D.). 80
Art. 117 Protección de los ambientes urbanos (O.D.). 80
Art. 118 Fachadas (O.D.). 80
Art. 119 Tratamiento de las plantas bajas (O.D.). 81
Art. 120 Cerramiento de solares (O.D.). 81
Art. 121 Marquesinas (O.D.). 81
Art. 122 Toldos (O.D.). 81
Art. 123 Rótulos y banderines (O.D.). 81
Art. 124 Cerramientos (O.D.). 82
Art. 125 Materiales y acabados (O.D.). 82
Art. 126 Cerrajería y carpintería (O.D.). 82
Art. 127 Cubiertas (O.D.). 83
Art. 128 Protección del arbolado (O.D.). 83

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO 84

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO. 84

Art. 129 Régimen del suelo urbano consolidado (O.E.). 84
Art. 130 Régimen del suelo urbano de reserva (O.E.). 84
Art. 131 Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento en el suelo urbano (O.D.). 84

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. 84

Art. 132 Generalidades (O.E.). 84
Art. 133 Ordenanzas Reguladoras de aplicación (O.D.). 85

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 98

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO. 98

Art. 134 Actos permisibles o autorizables y prohibidos en el Suelo Rústico (O.E.). 98
Art. 135 Reglas generales de aplicación a los actos de uso y aprovechamiento (O.E.) 99
Art. 136 Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos (O.E.). 100
Art. 137 La calificación urbanística (O.E.) 104
Art. 138 El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por los particulares (O.E.). 105
Art. 139 Parcelaciones en suelo rústico (O.D.). 106

Art. 140 Definición de Núcleo de Población. Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico (O.E.). 107
Art. 141 Condiciones que deben reunir las actuaciones urbanizadoras que resulten viables en suelo rústico de reserva (O.E.). 107

CAPÍTULO 2. EL SUELO RÚSTICO Y SUS CATEGORÍAS. 108

Art. 142 El Suelo Rústico: categorías y subcategorías (O.E.). 108

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO DE RESERVA. 108

Art. 143 Ámbito (O.E.). 108
Art. 144 Condiciones de Uso (O.D.). 108
Art. 145 Condiciones de Parcela (O.D.). 108
Art. 146 Condiciones de Edificabilidad (O.D.). 108
Art. 147 Condiciones de posición de la edificación en la parcela (O.D.). 108

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, DE ENTORNO PAISAJÍSTICO. 109

Art. 148 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental Hidráulica (Cauces y Zonas Húmedas y Perímetros de Protección de Captaciones para Abastecimiento Humano) (O.E.).109
Art. 149 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental Pecuaria (O.E.). 110
Art. 150 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural (O.E.). 110
Art. 151 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural (Ámbitos de Protección) (O.E.).110
Art. 152 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (O.E.). 111

CAPÍTULO 5. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. 111

Art. 153 Ámbito de aplicación (O.E.). 111
Art. 154 Carreteras (O.E.). 112
Art. 155 Caminos (O.E.). 114
Art. 156 Líneas eléctricas (O.E.). 114
Art. 157 Depósitos de Abastecimiento y Conducciones de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Regadío (O.E.). 115
Art. 158 EDAR (O.E.). 115

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN 116
Art. 159 Objeto (O.E.). 116

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN REUNIR LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y SU PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN. 116

Art. 160 Función del Proyecto de Urbanización (O.E.). 116
Art. 161 Clases de Proyectos de Urbanización (O.E.). 116
Art. 162 Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (O.E.). 116
Art. 163Documentación de los Proyectos de Urbanización (O.E.). 117
Art. 164 Promoción de los Proyectos de Urbanización (O.E.). 117
Art. 165 Aprobación de los Proyectos de Urbanización (O.E.). 117

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. 118

Art. 166 Ejecución de las obras de Urbanización (O.D.). 118
Art. 167 Recepción de las obras de Urbanización (O.D.). 118

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS A IMPLANTAR. 121

CAPÍTULO 4. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES. 121

Art. 168 Condiciones particulares (O.D.). 121

CAPÍTULO 5. RED VIARIA. 121

Art. 169 Definición (O.D.). 121
Art. 170 Accesibilidad (O.D.). 121
Art. 171 Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad (O.D.). 122
Art. 172 Trazado de los nuevos viarios propuestos para el SUR. (O.D.). 122
Art. 173 Diseño y geometría de los nuevos viarios propuestos para el SUR. Inclusión en el viario de itinerarios peatonales accesibles (O.D.). 122
Art. 174 Materiales (O.D.). 126
Art. 175 Red viaria peatonal (O.D.). 127
Art. 176 Viario compartido (O.D.). 127
Art. 177 Condiciones de situación, trazado y materiales de las redes de servicio bajo el viario (O.D.).127

CAPÍTULO 6. ABASTECIMIENTO DE AGUA. 128

Art. 178 Dotación mínima (O.D.). 128
Art. 179 Presión mínima (O.D.). 128
Art. 180 Calidad (O.D.). 128
Art. 181 Depósitos (O.D.) 128
Art. 182 Materiales (O.D.). 128
Art. 183 Diámetros (O.D.). 128
Art. 184 Puntos de toma para riego y bocas de incendio (O.D.). 128
Art. 185 Posteriores conexiones (O.D.). 129
Art. 186 Presión de trabajo (O.D.). 129
Art. 187 Separaciones (O.D.). 129

CAPÍTULO 7. SANEAMIENTO. 129

Art. 188 Red general (O.D.). 129
Art. 189 Depuración y vertidos (O.D.) 130

CAPÍTULO 8. ENERGÍA ELÉCTRICA. 131

Art. 190 Condiciones generales (O.D.). 131

CAPÍTULO 9. ALUMBRADO PÚBLICO. 132

Art. 191 Condiciones generales (O.D.). 132

CAPÍTULO 10. TELECOMUNICACIONES. 132

Art. 192 Condiciones generales (O.D.). 132

CAPÍTULO 11. GAS. 133

Art. 193 Condiciones generales (O.D.). 133

CAPÍTULO 12. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO. 133

Art. 194 Condiciones generales (O.D.). 133

CAPÍTULO 13. JARDINERÍA. 134

Art. 195 Condiciones generales (O.D.). 134

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES 135
Art. 196 Objeto (O.E.). 135
Art. 197 Formas de intervención municipal (O.D.). 135

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 135

Art. 198 Principio de publicidad del planeamiento (O.D.). 135

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS. 135

Art. 199 Obras y Actividades Sujetas a Licencia (O.D.). 135
Art. 200 Comunicación Previa (O.D.). 136
Art. 201 Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística (O.D.). 137
Art. 202 Competencia (O.D.) 137
Art. 203 Plazos (O.D.). 137
Art. 204 Caducidad y Prórroga (O.D.). 137
Art. 205 Solicitud de licencias (O.D.). 138
Art. 206 Autorizaciones concurrentes (O.D.). 139
Art. 207 Derecho a edificar o ejercer la actividad (O.D.). 139
Art. 208 Obligaciones (O.D.). 139
Art. 209 Licencias en suelo urbano que no reúna la calificación de solar (O.D.). 139
Art. 210 Licencias en suelo rústico (O.D.). 140
Art. 211 Licencias en edificios fuera de ordenación (O.D.). 141
Art. 212 Licencias en edificios catalogados o protegidos (O.D.). 141

CAPÍTULO 3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN O DE SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS. 141

Art. 213 Órdenes de Ejecución o de Suspensión de Obras u Otros Usos (O.D.) 141

Sección 3.1. Infracciones. 141

Art. 214 Inspección y disciplina urbanística (O.D.). 141

Sección 3.2. El deber de conservación. 142

Art. 215 Obligación de conservación y rehabilitación (O.D.). 142
Art. 216 Obligación de seguridad, salubridad y ornato (O.D.). 142
Art. 217 Colaboración municipal (O.D.). 143
Art. 218 Inspección periódica de construcciones y edificaciones (O.D.). 143

Sección 3.3. Estado ruinoso de las construcciones o edificaciones. 144

Art. 219 Ruina Urbanística (O.D.). 144
Art. 220 Declaración de ruina (O.D.). 144
Art. 221 Obligaciones de los propietarios de los inmuebles declarados en ruina (O.D.). 144
Art. 222 La ruina física inminente (O.D.). 145
Anexo 1. FICHAS DE ZOUs 147

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.

Art. 1 Naturaleza y ámbito del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (O.E.).

El **Plan de Delimitación de Suelo Urbano** (en adelante **PDSU**) de Villaescusa de Haro es el instrumento de ordenación territorial y urbanística de todo su término municipal, que se desarrolla según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (en adelante **TRLOTAU**).

Este PDSU establece la ordenación estructural y detallada del territorio perteneciente al término municipal de Villaescusa de Haro, clasifica su suelo definiendo los regímenes jurídicos para cada tipo, y delimita y condiciona las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo.

Art. 2 Vigencia (O.E.).

El presente PDSU, tras su aprobación definitiva, será ejecutivo desde la fecha de la publicación en el DOCM de los acuerdos de su aprobación y de su contenido documental de carácter normativo en el BOP.

Su vigencia es indefinida, aunque está prevista su revisión a los doce años, período de tiempo en el que se supone el agotamiento de las previsiones y determinaciones urbanísticas contenidas en este documento.

Cualquier alteración del contenido del presente PDSU se realizará mediante la formulación, tramitación y aprobación del oportuno expediente de Innovación.

Art. 3 Efectos (O.E.).

La entrada en vigor del presente PDSU confiere los siguientes efectos:

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

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 del TRLOTAU y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del PDSU que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nula cualesquier reserva de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquier medio de ejecución forzosa.

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

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

Art. 4 Interpretación (O.E.).

El desarrollo y la ejecución del PDSU corresponden al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, sin perjuicio de la participación de los particulares y del resto de las Administraciones Públicas de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística de aplicación.

La interpretación del PDSU corresponde al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Las prescripciones de estas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los objetivos y finalidad de la ordenación. En caso de innovación en las disposiciones legislativas y reglamentarias que se señalan en el articulado, se entiende que dicha innovación se traslada al PDSU sin que ello suponga un supuesto de modificación. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos de titularidad pública y espacios libres, y serán de aplicación los siguientes principios:

a) Las propuestas explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.

b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del aprovechamiento del suelo contenidas en las Normas.

c) En caso de discordancia referida a la calificación urbanística, predominará la grafía de los planos sobre el texto de la normativa.

d) En caso de discordancia entre planos de distinta escala, prevalecerá el de mayor escala (menor denominador).

e) En las mediciones, prevalecerá la realidad sobre lo que pueda deducirse de los planos.

f) En todas aquellas determinaciones en las que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

g) Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente PDSU que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

h) En caso de discordancia en las determinaciones dimensionales derivadas de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal y en materia de protección contra incendios u otros riesgos, serán de aplicación las dimensiones que produzcan la mayor amplitud de paso y los recorridos verticales más reducidos.

Como norma general prevalecerá la interpretación del PDSU más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y los equipamientos urbanos, a la implantación de los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, paisajístico y de la imagen tradicional urbana, y al interés más general de la colectividad.

Art. 5 Innovación (O.E.).

Para el establecimiento del régimen de innovación de la ordenación establecida en el presente PDSU, se estará a lo dispuesto por el artículo 39 del TRLOTAU, y más concretamente:

a) Cualquier innovación de las determinaciones de este PDSU deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan se esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operarlos Planes Especiales, conforme a lo dispuesto en la letra C) del apartado primero del artículo 17 del TRLOTAU.

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

c) La innovación de este PDSU que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

d) Las alteraciones de este PDSU que clasifiquen como suelo urbano el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

e) La innovación de este PDSU que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

f) La innovación de este PDSU deberá calificar como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

Art. 6 Revisión (O.E.).

El presente PDSU está redactado con una previsión de doce años. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro deberá plantearse su revisión. No obstante, la revisión se deberá iniciar en el momento en que concurriese alguna de las siguientes circunstancias:

a) Condicionantes derivados de planeamiento de rango superior que así lo determinen.

b) Colmatación de la superficie de suelo destinada a equipamientos y servicios urbanos.

c) Crecimiento de la población por encima de lo previsto en el documento de justificación de la ordenación.

d) Necesidad de iniciar obras, inversiones o acciones por parte del Ayuntamiento o cualquier otro Organismo Público que sean contradictorias sustancial y estructuralmente con lo contenido en este PDSU.

e) Reconsideración total de la ordenación estructural establecida o de los elementos fundamentales del modelo o solución utilizados para obtener la citada ordenación estructural.

f) Cualquier otra circunstancia procedente según lo establecido en el artículo 40 del TRLOTAU, que pretenda la innovación del PDSU para nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan un incremento poblacional del 30% respecto a la inicialmente prevista.

Art. 7 Modificación (O.E.).

Según lo dispuesto en el artículo 41 del TRLOTAU, se entienden por modificaciones de este PDSU, todas las situaciones de variación o adición en su contenido y sus documentos no contemplados en el anterior artículo 6.

Para la tramitación de las modificaciones del presente PDSU que afecten a elementos que definan su ordenación estructural o elementos que definan su ordenación detallada, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el punto 2 del artículo 41 del TRLOTAU, donde se establece que las modificaciones se tramitarán ajustándose *"a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ellas afectadas"*.

Por tanto, las modificaciones de elementos que definen la ordenación estructural de este PDSU se aprobarán por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y las modificaciones de elementos que definen la ordenación detallada se aprobarán por el Ayuntamiento-Pleno, previo informe de la Consejería de Fomento de la JCCM y con comunicación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las modificaciones podrán tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a la ordenación estructural del municipio deberán respetarse las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del PDSU, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste cuando su destino sea el de parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones que afecten a la ordenación estructural una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

No se entenderán como modificaciones:

a) Las concreciones o precisiones derivadas del acomodo del planeamiento al terreno.

b) Los reajustes en el suelo urbano y en desarrollo de los estudios de detalle.

c) La aprobación de ordenanzas municipales no contempladas en el presente documento.

Art. 8 Régimen de las edificaciones fuera de ordenación (O.E.).

Se consideran **totalmente fuera de ordenación** las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes siguientes:

- Las que ocupen suelo calificado como dotacional público destinado a viario.
- Las de titularidad privada que ocupen total o parcialmente suelo calificado como dotacional público destinado a cualquier uso.
- Las que ocupen suelo en el que según la ordenanza de aplicación el uso sea incompatible o esté expresamente prohibido.
- Las situadas dentro de la zona de protección de 50 metros alrededor del cementerio cuyo uso sea distinto del funerario o zona ajardinada.

Se consideran **parcialmente fuera de ordenación** las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes en las que, no concurriendo las circunstancias anteriores, exista incumplimiento de las condiciones de uso y volumen definidas en la ordenanza de aplicación sin que exista afección al dominio público.

En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del presente PDSU por **TOTAL** incompatibilidad con sus determinaciones, sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, estando prohibidas las que produzcan incremento en su valor de expropiación. Se pretende la pronta extinción de estas situaciones de fuera de ordenación, evitando su perpetuación en el tiempo.

En las construcciones y edificaciones existentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del presente PDSU por incompatibilidad **PARCIAL** con sus determinaciones, se podrán autorizar además de obras de conservación y consolidación, obras de mejora o de reforma tendentes a la eliminación de las causas que produzcan su situación de fuera de ordenación.

Quedan fuera de ordenación en el casco urbano, por incompatibilidad **TOTAL**, las edificaciones señaladas en el plano OD.1, que se sitúan dentro de la zona de protección del cementerio.

Quedan fuera de ordenación en el casco urbano, por incompatibilidad **PARCIAL**, las edificaciones señaladas en el plano OD.1, que sobrepasan la altura máxima permitida, excepto aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en las condiciones que se recogen en la ficha correspondiente.

Art. 9 Marco Normativo (O.E.).

Este PDSU se redacta según las determinaciones contenidas en la siguiente legislación urbanística vigente de rango superior:

Legislación Urbanística:

Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en lo referente a las modificaciones realizadas en el RDL 2/2008 anteriormente citado y en el DL 1/2010 por el que se aprueba el TR LOTAU.

Autonómica:

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TR LOTAU)

Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RP LOTAU)

Decreto 242/2004 de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Corrección de errores en DOCM nº24 de 03/02/2005. Decreto 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico. (RSR)

Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de los planes municipales. (NTP)

Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre Catálogos de Suelo de uso Residencial.

Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Orden de 31/03/2003, 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.

Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TR LOTAU

Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TR LOTAU.

Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha.

Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley de Comercio de Castilla-La Mancha.

Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas administrativas y tributarias de Castilla-La Mancha.

Otra legislación sectorial concurrente:

Accesibilidad: Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de personas con discapacidad y su inclusión social.

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha.

Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
Modificado por el Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de Abril.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas.
Modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo, y por Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero.

Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

Real Decreto 650/1987 de 8 de Mayo, por el que se definen los Ámbitos Territoriales de los Organismos de Cuenca y de los Planes Hidrológicos.

Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero de 2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Carreteras: Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha modificado por:

- Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts: 23, 25 y 27)
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts: 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/90).

Decreto 1/2015, de 22 de enero de 2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 29 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Orden FOM/3426/2005, de 27 de octubre, por la que se fijan condiciones especiales para la entrega a los Ayuntamientos de tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado.

Orden, de 23 de julio de 2001, del Ministerio de Fomento, por la que se regula la entrega a los Ayuntamientos de tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado.

Edificación: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. LOE

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
BOE núm. 74, de 28 de marzo de 2006. CTE

Hidrocarburos: Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
BOE núm. 241, de 6 de octubre de 1998.

Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la ley 34/1998, con el fin de adaptarla a la dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior de gas natural.

Infraestructuras eléctricas:

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Decreto 80/2007, de 19 de junio de 2007, por el que regulan los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica a tramitar por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y su régimen de revisión e inspección.

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Real Decreto 560/2010, que modifica diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Legislación Medioambiental:

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes (modificada por la Ley 10/2006, 28 de Abril).

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se creó el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que crea el Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

Decreto 5/1999, de 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de conservación de la naturaleza en Castilla-La Mancha.

Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha.

Ley 3/2008, de 12 de junio, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Minas: Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Patrimonio Histórico:

Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico español.

Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Decreto 24/2.014, de 3 de abril, de regulación de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Resolución 16/10/2013, de la Dirección General de Cultura, por la que se delegan competencias en las/os Coordinadoras/es Provinciales de los Servicios Periféricos en el ámbito territorial de su provincia (para las actuaciones que afecten a los bienes inmuebles catalogados y registrados en el Documento de Protección de Patrimonio Arqueológico).

Ley 2/2014, de 8 de mayo, de Museos de Castilla-La Mancha.

Residuos: Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.

Decreto 158/2001, de 5 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-la Mancha

Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición

Ruido: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2008, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Sanidad mortuoria:

Decreto 72/1999, de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (modificado por el Decreto 175/2005 de 25 de octubre)

Vías pecuarias: Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Las expresiones y los conceptos utilizados en el presente documento y que a continuación se relacionan, deberán ser utilizados en la interpretación y aplicación de éste con el significado y alcance siguientes:

Art. 10 Conceptos incluidos en la disposición preliminar del TRLOTAU (O.E.).

Suelo
"Es el recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso.

Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público."

Unidades de suelo:

Unidad rústica apta para la edificación
"Es el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación."

Parcela
"Es el suelo, perteneciente a la clase de suelo urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en dicho suelo urbano, y vinculado al citado aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística."

Solar
"Es la parcela ya dotada con los servicios urbanísticos, que como mínimo, son los siguientes:

1 *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2 *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*

3 *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.*

4 *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden."*

Unidad final de aprovechamiento
"Es la categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar."

Finca
"Es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación."

Clases de aprovechamiento urbanístico:

Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real)
"Es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación."

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación)
"Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el TRLOTAU."

Aprovechamiento tipo
"Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia."

Aprovechamiento preexistente
"Es la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística."

Excedente de aprovechamiento
"Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante."

Adquisición de un excedente de aprovechamiento
"Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el TRLOTAU. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas del TRLOTAU. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo."

Área de reparto
"Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo."

Unidad de actuación urbanizadora
"Es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables."

Unidad de actuación edificatoria
"Es la superficie acotada de terreno que delimita las unidades de suelo, y cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas."

Calificación del suelo
"Es la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo."

Suelo dotacional
"Es el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad."

Suelo de equipamiento público residencial
"El suelo de equipamiento público destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial."

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

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

Densidad poblacional
"Es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones."

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales."

Niveles de densidad poblacional:

"Densidad muy baja
Corresponde a las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

Densidad baja
Corresponde a las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

Densidad media
Corresponde a las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

Densidad alta
Corresponde a las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

Densidad muy alta
Corresponde a las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea."

Clases de usos:

"Uso Global
El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional

Uso Pormenorizado
El correspondiente a las distintas tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que reglamentariamente deberán definirse.

Uso Mayoritario
En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

Uso Compatible
El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación."

Zona de ordenación urbanística
"Se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana."

Art. 11 Otros conceptos no incluidos en la disposición preliminar del TRLOTAU (O.E.).

Actividades inocuas.
Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

Las que conviven normalmente con los edificios habitados, con un grado presumible de molestia perfectamente soportable.

Actividades insalubres.
Las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana o calidad del medio ambiente.

Actividades molestas.
Instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes públicos o privados que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión que emiten o por las sustancias que eliminan.

Actividades nocivas.
Las que, por las mismas causas que las anteriores, ocasionan daños a las personas, la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Actividades peligrosas.
Las que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explotaciones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes.

Actividades reglamentadas
Aquellas actividades que requieren una autorización especial, incluso por distintos organismos con competencia concurrente o compartida, como cines, piscinas, bares, pubs, karaokes en lugares públicos, casas de juegos autorizados, etc.

Alineación actual.
Se define como alineación actual en una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o fachada, limita las propiedades situadas a ambos lados de la misma.

Cuando no hay modificación en los trazados de vías, plazas o calles, esta alineación actual, coincide con la alineación oficial, que se define más adelante.

A los efectos de determinación de la alineación actual, se utilizarán los planos topográficos que sirven de base a la documentación gráfica de este PDSU.

Alineación de calle.
Líneas que limitan los espacios destinados a red viaria, sea ésta pública o privada, rodada o peatonal, según las determinaciones de este PDSU.

Alineación de fachadas.
En aquellos casos en que las Ordenanzas obliguen a retirar las nuevas edificaciones de la alineación de calle, se llama alineación a fachadas, a la línea en que deberán, o a partir de la cual podrían en su caso, situarse los edificios, según se especifique en las Ordenanzas particulares.

En los demás casos la alineación de calle coincidirá con la alineación de fachadas.

Alineación interior o de patio de manzana.
Se denomina así a la línea señalada en los documentos de este PDSU, a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios, para formar los patios de manzana de dentro de las propiedades.

Alineación oficial de calle.
Es la resultante de la determinación sobre el terreno, de la alineación de calle anteriormente definida.

Altura de la edificación.
Es la distancia vertical medida sobre el plano de la fachada, existente entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la acera.

Altura de planta.
Distancia vertical desde el nivel de la superficie superior del forjado o elemento de sustentación a la superficie superior del forjado o elemento de cubrición.

Altura libre de planta.
Es la distancia de la cara superior del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Chaflán.
Es una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones, trazado con objeto de aumentar la visibilidad en los cruces de vías.

Clasificación de suelo.
Nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo o protección del suelo. En este PDSU existen dos clases de suelo: Urbano y Rústico.

CPOTU.
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CROTU.
Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Cuerpos volados o miradores.
Toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

Densidad de ocupación.
Relación entre la superficie ocupada en planta por una edificación y la superficie total de la parcela, manzana o área neta edificable que tiene asignada. Generalmente se expresa mediante un porcentaje.

Densidad de población.
Relación entre la población asentada o prevista en un determinado espacio o territorio y la superficie de éste.

La densidad de la población puede venir expresada de varios modos, según el ámbito de referencia y el propósito urbanístico de su aplicación.

Densidad territorial bruta.
La referida a la superficie total de un territorio de cierta extensión (Municipio, Provincia, Región, País). Generalmente se expresa en habitantes/km2.

Densidad urbana bruta.
La referida a la superficie total de un núcleo o asentamiento urbano. Puede expresarse en habitantes/Ha, en viviendas/Ha. En el artículo 10 del presente PDSU se definen los niveles de densidad poblacional: muy baja, baja, media, alta y muy alta.

Edificación aislada.
Es la situada en parcela independiente y sin continuidad con otras edificaciones.

Edificación cerrada.
Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten.

Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones (en todo o parte de la altura) de forma que este patio sea semiabierto.

Edificación plurifamiliar o colectiva.
Es aquella que alberga a dos o más viviendas y/o locales, y que contiene elementos comunes tales como portal, escaleras, garajes, etc.

Edificación de vivienda unifamiliar.
Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

Edificio fuera de ordenación.
Es el edificio construido con anterioridad a la vigencia del PDSU que resulta disconforme con el mismo.

Finca fuera de línea.
Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida.
Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Fondo de edificación (o profundidad edificable).
En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Linderos o lindes.
Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Lindero exterior.
Es el lindero que coincide con la alineación de la vía pública o espacio libre.

Linderos interiores.
Son los que establecen la separación entre distintas parcelas.

Línea de la edificación.
Es la que delimita la superficie ocupable.

Luces rectas.
Se entiende por esta definición, la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Manzana.
Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o de los espacios públicos.

Obras de / en edificios
A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se dividen en los siguientes tipos:

Obras de nueva edificación:

Obras de nueva planta.
Son las de nueva construcción sobre solares o parcelas vacantes. Tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

Obras de ampliación.
Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Obras de reconstrucción.
Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Obras de sustitución.
Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

Obras en los edificios ya existentes:
Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o conjuntamente:

Obras de restauración.
Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que se destine.

Obras de conservación.
Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Obras de consolidación.
Son las que tienen por objeto el afianzamiento o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento.
Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

Obras de reestructuración.
Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriores mencionadas.

Obras exteriores.
Son aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

Obras menores.
Son aquellas que no suponen modificación de volumen y que no afectan a la estructura del edificio ni a los elementos portantes de la cubierta y fachada, tales como:

Cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a la vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin modificación de huecos y con la misma tonalidad de enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de fontanería y electricidad, pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

Podrán considerase también obras menores:

1) Las de primera adaptación de locales comerciales de superficie menor a 100 m2, que no afecten a la estructura y/o al aspecto exterior del edificio.

2) Las de reforma interior de viviendas siempre que no afecten a la estructura portante del edificio ni a la composición de las fachadas.

3) La construcción de casetas para pozos o para almacén de pequeña maquinaria agrícola, siempre que su superficie no supere los 40 m2.

Obras de demolición.
Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán: Demolición total o parcial.

Ocupación de parcelas.
Porcentaje ocupable en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.

Parcela bruta.
Es la parcela en su estado primitivo con sus límites originales, en situación previa a cualquier ordenación.

Parcela mínima.
La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Parcela neta.
Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente, excluidas aquellas partes que de la parcela original han de pasar a constituir vía u otro espacio público.

Parcelación.
División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente, con fines de edificación.

Patio de manzana.
Es el espacio libre definido por alineaciones oficiales interiores.

Patio interior.
Es el espacio libre situado en el interior de la superficie del edificio con fines de iluminación y ventilación.

Patio en fachada.
Es la superficie libre, originada por retranqueos de la fachada respecto a la alineación oficial. Puede darse en todas o en parte de las alturas del edificio o bien solamente a partir de la planta baja.

Perímetro Urbano.
Es el que delimita el Suelo Urbano, distinguiéndolo de cualquier otra clase de suelo.

Proyecto de Urbanización.
Documento que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo en ejecución de lo determinado en el planeamiento.

El contenido y la tramitación de estos proyectos deberán cumplir lo establecido en el artículo 111 del TRLOTAU y en los artículos 98 a 101 del RPLOTAU.

Proyecto de Edificación.
Documento que define cada uno de los tipos de obra que anteriormente se han descrito. Deberá contener todo lo necesario para su completa definición, y como mínimo lo establecido en el CTE.

Rasante.
Línea de intersección de la superficie de un terreno o vía, con un plano vertical determinado y que indica el perfil físico del mismo.

Rasante oficial.
Rasante legalmente establecida o aprobada, por la Administración o Entidad competente.

Reparcelación.
Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Regularización o Normalización de fincas.
Es el procedimiento reparcelatorio que tiene por objeto normalizar la configuración de fincas limítrofes para adaptar las parcelas a las exigencias del Plan.

Retranqueo.
Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Semisótano.
Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la rasante, y el plano de techo, por encima de dicha rasante.

Los semisótanos no se consideran plantas a efectos de cómputo de alturas, a menos que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de la cota de terreno o acera en más de 1,00 metro.

Sótano.
Se entiende por sótano la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle o superficie de parcela en edificación aislada, y en la que la cara inferior del forjado de cubrición de la misma no sobresale sobre la rasante media del terreno o de la acera.

Se considera la totalidad de una planta como sótano cuando al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie se cumple lo anteriormente establecido.

Solar edificable.
Los solares tendrán la consideración de edificables cuando además de tener acceso directo desde una vía pública de tránsito rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, su superficie y dimensiones sean las suficientes para acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares si las hubiera, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos para la vivienda mínima.

Superficie construida de edificación: (A efectos de edificabilidad).
Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Los cuerpos volados, los balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por una o varias paredes; en caso contrario se computará únicamente el cincuenta por ciento (50%) de su superficie medida en la misma forma.

Los sótanos y semisótanos no computarán en ningún caso a efectos de edificabilidad.

Testero.
En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

Uso.
Fin para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vías privadas.
Se refiere a aquellas calles y plazas que son de propiedad privada.

Vías públicas.
Se refiere a la red de calles y plazas que son de uso público.

Zaguán o portal.
Es el local que existe entre las puertas de acceso al edificio y las escaleras o ascensores si los hubiere.

CAPÍTULO 3. CONTENIDO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PDSU.

Art. 12 El PDSU como instrumento de ordenación urbanística (O.E.).

El presente PDSU regula urbanísticamente el término municipal completo de Villaescusa de Haro y, según se establece en el artículo 25 del TRLOTAU, es el instrumento de ordenación municipal que tiene por objeto:

a) *"La clasificación de su suelo en urbano y rústico"*, con sus diferentes categorías.

b) *"La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características"* de Villaescusa de Haro.

Según el artículo 18.2 del RP LOTAU, "*son determinaciones de la ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial*" establecido por el presente PDSU.

c) *"La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas".*

Según el artículo 18.3 del RP LOTAU, "*son determinaciones de la ordenación detallada las que desarrollan y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución*."

Art. 13 Clasificación del suelo (O.E.).

Suelo Urbano.

Pertenecen al Suelo Urbano **(SU)**:

a) Los terrenos del núcleo de población que están ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se establecen en la disposición preliminar del TRLOTAU, con los servicios urbanísticos legalmente precisos para la obtención de la condición de solar, o que en su caso, presenten alguna insuficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultáneamente a la realización de las obras de edificación.

Estos terrenos se clasifican como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriormente citados que están servidos por las redes de los servicios urbanísticos existentes y que quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.

Su delimitación se ha realizado evitando la formación de travesías en las carreteras y estableciendo un tamaño proporcionado a la escasa dinámica urbanística de Villaescusa de Haro. Así mismo, y según lo dispuesto en el artículo 23 del RPLOTAU, se ha delimitado y localizado a través de la correspondiente ordenación urbanística, la reserva de una superficie mínima de un tercio de su superficie para viario y dotaciones, pudiendo éstas dedicarse a equipamientos y/o a zonas verdes públicas.

Estos terrenos se clasifican como **Suelo Urbano de Reserva (SUR)**, y quedan sujetos al deber de su urbanización con aplicación del régimen establecido en el artículo 69.2.2 del TRLOTAU.

Pertenecen a esta clase de suelo los terrenos destinados a ser el soporte del crecimiento urbano. Según el artículo 114.3 del TRLOTAU no es necesario que el Suelo Urbano de Reserva contenga la delimitación de ninguna unidad de actuación urbanizadora. A criterio municipal y según las necesidades de creación de suelo urbano consolidado mediante la urbanización de suelo

urbano de reserva, se irán delimitando las unidades de actuación urbanizadora. Las delimitaciones formarán parte del Proyecto de Urbanización a incluir en el expediente de actuación urbanizadora.

La **delimitación** del suelo urbano se encuentra definida en los planos de ordenación estructural del presente PDSU.

Así mismo se establecen y definen como ordenación estructural **dos** Zonas de Ordenación Urbana **ZOUs**, entendiendo como tales las áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado:

ZOU 1: R.EAV **Residencial con Edificación Alineada a Vial**
Comprende todo el suelo urbano que cuenta con uso mayoritario residencial y con tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

ZOU 2: I.EAV **Industrial con Edificación Alineada a Vial**
Comprende todo el suelo urbano que que cuenta con uso mayoritario industrial y con tipología constructiva dominante constituida por edificación aislada.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 del RPLOTAU y del apartado 2.1.6.1.5 de las NTP, las fichas de las dos ZOUs con el establecimiento del uso global mayoritario, y de las intensidades y densidades edificatorias se encuentran recogidas en los correspondientes planos de ordenación estructural y al final del presente documento.

La regulación del suelo urbano y las **ordenanzas** de la edificación para el suelo urbano se encuentran desarrolladas en el Título V del presente documento.

Suelo Rústico.

Pertenecen al Suelo Rústico **(SR)** todos los terrenos no incluidos en el anterior apartado.

Según establece el Decreto 242/2004 de 27 de Julio, por el que se aprueba el **Reglamento de Suelo Rústico** (RSR) de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, corregido en DOCM nº24 de 03/02/2005 y en DOCM nº250 de 13/12/2005 y modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio, dentro de esta clase de suelo existen las siguientes categorías en función de que dicho suelo sea o no merecedor de algún tipo de protección, o de que sea o no procedente su preservación del proceso urbanizador:

a) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP):

Dentro de esta clase de suelo se diferencian las siguientes categorías:

1) Suelo rústico no urbanizable de especial protección **ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno**.

Se incluyen dentro de la protección **ambiental** los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

Se incluyen dentro de la protección **natural** Parques Nacionales, Reservas y Áreas Protegidas, Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección especial, Formaciones boscosas naturales, montes de utilidad pública y áreas para la conservación de especies amenazadas (Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha).

Se incluyen dentro de la protección **cultural** los Parques Arqueológicos, los Sitios Históricos y los elementos del patrimonio histórico y etnológico

declarados bienes de interés (Molinos de viento, silos, vetas, bombos,...)

Se incluyen dentro de la protección **paisajística o de entorno** los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en categorías precedentes.

2) Suelo rústico no urbanizable de especial protección **estructural**, con las subcategorías de hidrológica, agrícola, ganadera, forestal o extractiva.

3) Suelo rústico no urbanizable de especial protección **de infraestructuras y equipamientos**, con las subcategorías de carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles y similares.

b) Suelo Rústico de Reserva (SRR):

Pertenecen al tipo de suelo rústico de reserva los terrenos **sin especial protección** cuyo destino resulta inadecuado para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, tanto por sus características físicas, como por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el presente PDSU.

La delimitación del suelo rústico y sus categorías se encuentran definidas en los planos de ordenación estructural del presente PDSU.

La normativa particular y las condiciones de protección para esta clase de suelo se encuentran desarrolladas en el Título VI del presente documento.

Art. 14 Desarrollo, gestión y ejecución del PDSU (O.E.).

El desarrollo, gestión y ejecución del presente PDSU se realizará mediante los mediante los instrumentos que se indican seguidamente en los artículos 15, 16 y 17 de la presente normativa.

Art. 15 Instrumentos de ordenación complementarios al PDSU (O.E.).

El PDSU se podrá complementar, mejorar y desarrollar a través de las siguientes figuras:

a) **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**

Con la finalidad de formalizar las medidas urbanísticas de conservación, rehabilitación o protección de bienes inmuebles o espacios naturales de valor relevante.

La tramitación, las determinaciones y el contenido de los Catálogos se establecen y regulan en el artículo 27 del TRLOTAU y en los artículos 65 a 71 del RPLOTAU.

b) **Planes Especiales.**

Con las siguientes finalidades:

1) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

2) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

3) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

4) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

5) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

Así mismo, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con las mismas finalidades señaladas anteriormente en áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

La tramitación, las determinaciones y el contenido de los Planes Especiales se establecen y regulan en el artículo 29 del TRLOTAU y en los artículos 76 a 84 del RPLOTAU para Planes Especiales y en los artículos 85 a 96 del RPLOTAU para Planes Especiales de Reforma Interior.

c) **Los Estudios de Detalle.**

Con la finalidad de definir y ajustar los últimos extremos de la ordenación detallada contenida en el presente PDSU.

La tramitación, las determinaciones y el contenido de los Estudios de Detalle se establecen y regulan en el artículo 28 del TRLOTAU y en los artículos 72 a 75 del RPLOTAU.

El ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle se limita, como máximo, a la manzana o unidad urbana equivalente completa.

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

1) Las alineaciones y las rasantes.

2) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones contenidas en el presente PDSU.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales y otras dotaciones públicas previstas en este PDSU, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas contenidas en este PDSU.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstas en el presente PDSU.

d) **Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.**

Con la finalidad de regular de forma complementaria cualquier aspecto urbanístico para el desarrollo y aclaración de cualquier aspecto contenido en el presente PDSU.

La tramitación, las determinaciones y el contenido de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se establecen y regulan en el artículo 16 del TRLOTAU y en el artículo 97 del RPLOTAU.

Art. 16 Instrumentos de ejecución del PDSU (O.E.).

El PDSU se ejecutará a través de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones urbanizadoras.

Son actuaciones urbanizadoras las que suponen la realización material de las obras públicas para la urbanización conjunta de dos o más parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las obras precisas de urbanización, cuando se realice la nueva urbanización de terrenos o la reforma de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados.

Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la unidad objeto de la actuación.

En virtud de lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU, las actuaciones de urbanización en Villaescusa de Harose ejecutarán directamente mediante la realización de **obras públicas ordinarias**.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

1) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
2) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
3) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización. Los gastos de urbanización que correrán a cargo de los propietarios serán los que se indican en el artículo 115 del TRLOTAU.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

El Ayuntamiento podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Según el artículo 114.3 del TRLOTAU no es necesario que el presente PDSU contenga la delimitación de ninguna unidad de actuación urbanizadora. A criterio municipal y según las necesidades de creación de suelo urbano consolidado mediante la urbanización de suelo urbano de reserva, se irán delimitando las unidades de actuación urbanizadora. Las delimitaciones formarán parte del Proyecto de Urbanización a incluir en el expediente de actuación urbanizadora.

El Ayuntamiento de Villaescusa de Haro podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en los artículos del 105 al 108 del TRLOTAU, sin perjuicio de la contratación a terceros, cuando proceda y conforme a la

legislación de contratos de las Administraciones Públicas, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

b) Las actuaciones edificatorias.

Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Las actuaciones edificatorias solo serán posibles en el suelo urbano que ni esté ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras.

Art. 17 Instrumentos de gestión para la ejecución del PDSU (O.E.).

Para la ejecución del presente PDSU se establecen los siguientes instrumentos y fórmulas de gestión:

a) Convenios Urbanísticos.

El Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el párrafo anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas en el presente PDSU, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las determinaciones, el contenido y el procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios se establecen y regulan en los artículos del 11 al 13 del TRLOTAU.

b) Parcelaciones.

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

Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística contenida en el presente PDSU o infrinja lo dispuesto en el artículo 90 del TRLOTAU referente a la condiciones de indivisibilidad de determinadas fincas o parcelas.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones con fines urbanísticos. Solamente se podrán autorizar parcelaciones en suelo rústico cuando objetivamente se justifique que su finalidad no es urbanística y cuando como resultado se obtengan superficies de fincas iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo (2,00 Ha para secano y 0,25 Ha para regadío)

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

La tramitación, las determinaciones y el contenido de los expedientes de parcelación se definen, establecen y regulan en los artículos del 89 al 91 del TRLOTAU.

c) Reparcelaciones.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los objetivos a conseguir mediante la reparcelación, la delimitación de las unidades reparcelables, la iniciativa y el contenido documental del expediente de reparcelación, la tramitación y aprobación del mismo, los criterios a los que debe ajustarse toda reparcelación y las reparcelaciones económicas, voluntarias y forzosas, se definen, establecen y regulan en los artículos del 92 al 95 del TRLOTAU.

d) Expropiación forzosa.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo como sistema para la obtención de terrenos para dotaciones será procedente, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los que se establecen en el artículo 143 del TRLOTAU.

Los aspectos referentes a la necesidad de los terrenos a expropiar, la identificación de los mismos y sus propietarios, el contenido documental, la fijación del justiprecio y su posible pago en terrenos, la tramitación mediante el procedimiento ordinario o de urgencia, y la bonificación por avenencia, se definen, establecen y regulan en los artículos del 143 al 151 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Art. 18 La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo. (O.E.)

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

Art. 19 El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos. (O.E.)

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes **derechos**:

a) El uso y disfrute y la explotación normal de la finca según su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística contenida en el presente PDSU.

b) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

1) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la

prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TRLOTAU.

2) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en el apartado anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en el presente PDSU en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TRLOTAU

c) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado a) también incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización necesarias para adquirir la condición de solar.

d) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano y tengan, además, la condición de solar, los derechos previstos en el apartado a) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

Los derechos anteriormente citados sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

Art. 20 El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. (O.E.)

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes **deberes**:

a) Con carácter general:

1) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística contenida en el presente PDSU y conservar las construcciones e instalaciones existentes.

2) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales prexistentes, quedará prohibida la

reclasificación como suelo urbano o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

3) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación agraria correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

4) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

5) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el apartado 3) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

6) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

b) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano:

1) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

2) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística contenida en el presente PDSU, una vez el suelo tenga la condición de solar.

3) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

4) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística contenida en el presente PDSU a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

Según la disposición preliminar del TRLOTAU, se define como suelo dotacional público aquel que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

5) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente PDSU, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

El cumplimiento de los deberes previstos en este artículo es condición para el legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Art. 21 El carácter real de los deberes de la propiedad del suelo. (O.E.)

La transmisión del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por el presente PDSU y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Art. 22 Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. (O.E.)

La ordenación territorial y urbanística de los terrenos y construcciones contenida en el presente PDSU no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos incluidos en el artículo 53 del TRLOTAU.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO1. LOS SISTEMAS GENERALES.

Art. 23 Definición (O.E.).

Se define como **sistema general** la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por este PDSU, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Art. 24 Identificación (O.E.).

La identificación del sistema general, su ubicación, su superficie y la necesidad y procedimiento de obtención del suelo para la dotación se recogen en la documentación gráfica correspondiente a la ordenación estructural del presente PDSU.

Art. 25 Obtención (O.E.).

Conforme establece el artículo 126.1 del TRLOTAU el suelo destinado a los sistemas generales no obtenido se obtendrá de la siguiente forma:

a) Cuando el sistema general esté incluido o adscrito a una unidad de actuación urbanizadora se obtendrá utilizando el procedimiento previsto para el desarrollo de la actividad de ejecución, que según el artículo 129 del TRLOTAU será mediante la realización de una obra pública ordinaria, con obtención de la dotación mediante:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- Expropiación

b) Cuando el sistema general no esté incluido o adscrito a una unidad de actuación urbanizadora se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, o mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del artículo 79 del TRLOTAU.

Art. 26 Ejecución (O.E.).

Conforme establece el artículo 126.2 del TRLOTAU los sistemas generales no existentes se ejecutarán:

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

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

Art. 27 Condiciones y Plazos (O.E.).

Según establece el artículo 127 del TRLOTAU, "*la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos o adscritos a una unidad de actuación urbanizadora deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del*" presente PDSU.

"*Transcurrido sin efecto el plazo descrito en el párrafo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley de conformidad con lo dispuesto en el número 3 del artículo 149*" del TRLOTAU.

Art. 28 Ocupación directa (O.E.).

La ocupación directa (artículo 128.2 del TRLOTAU) se realizará respetando las siguientes reglas:

a) *"Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.*

b) *En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser éstos hechos efectivos.*

c) *Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.*

d) *Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.*

e) *La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable."*

CAPÍTULO 2. LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (O.E.).

Art. 29 Definición (O.E.).

Los bienes de dominio público o bienes demaniales, son aquellos de titularidad pública, afectados al uso general o al servicio público, y los expresamente declarados por la Constitución en su artículo 132.

El régimen jurídico de los bienes de dominio público se inspira en los principios de inalienabilidad (no se puede vender), imprescriptibilidad (no puede obtenerse su propiedad mediante la usucapión) e inembargabilidad (no puede ser embargable). Estas tres condiciones pueden desparecer mediante la desafectación, procedimiento por el que un bien de dominio público por afectación deja de ser demanial para convertirse en un bien patrimonial, pudiendo ser enajenable o embargable.

Respecto a las clases y titularidad de los bienes de dominio público, se distinguen las siguientes categorías:

a) Bienes de Dominio Público **Natural** (cauces y zonas húmedas, vías pecuarias,...)

b) Bienes de Dominio Público **Artificial** (carreteras y otras infraestructuras)

c) Bienes de Dominio Público destinados al **Uso o Servicio Público** (dotaciones de comunicación, espacios libres y equipamientos pertenecientes a los sistemas general y local del término municipal de Villaescusa de Haro, conforme establecen los números 11 y 12 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU).

Los bienes de dominio público destinados al Uso o Servicio Público que constituyen los sistemas generales y locales de dotaciones de Villaescusa de Haro se regularán mediante la normativa general y particular de los usos y de las edificaciones contenidas en los Títulos III, IV y V del presente PDSU.

Sección 2.1 Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que forman parte del dominio público pecuario, hidráulico o de las infraestructuras.

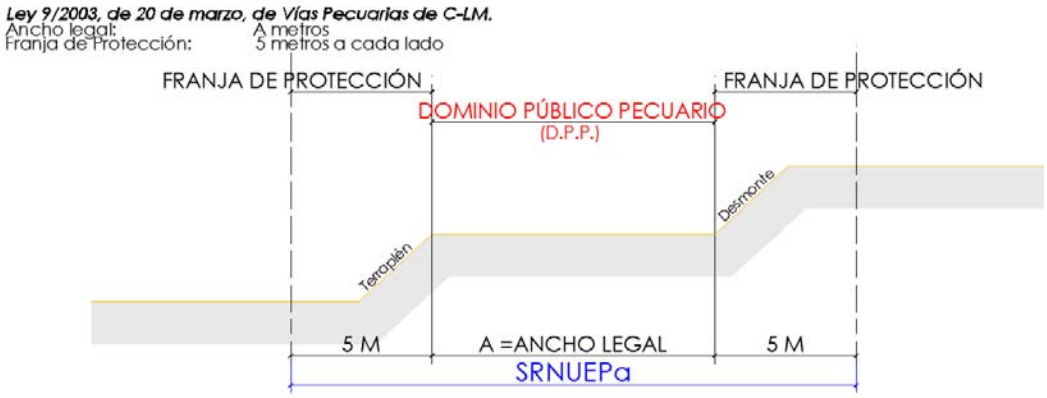
Art. 30 Dominio público pecuario (O.E.).

El artículo 3 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha, establece que las vías pecuarias que discurren por su territorio son bienes de dominio público de la Comunidad y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Según el artículo 8, corresponde al Gobierno Autonómico *"las facultades de clasificación, deslinde, amojonamiento, desafectación de las vías pecuarias, así como cualesquiera otros actos de protección, conservación y mejora relacionados con ellas."*

Por el término municipal de Villaescusa de Haro discurren las siguientes vías pecuarias:

- Colada del Camino de la Vega, ancho legal 10,00 m.

Según informe de la Dirección General de Política Forestal de la JCCM, se establece una franja de protección a ambos lados de la vía pecuaria de 5 metros.



Art. 31 Dominio público hidráulico (O.E.).

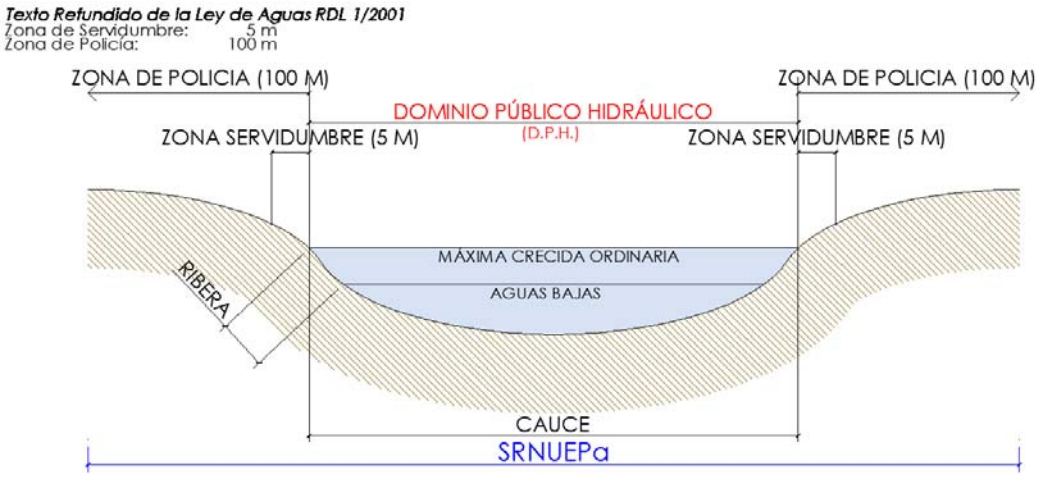
El suelo de protección del **dominio público hidráulico** (cauces y zonas húmedas), está constituido conforme establece el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas por:

a) **Zona de Servidumbre**, de una anchura de 5 metros a partir del borde del cauce, para el uso público del ámbito hidráulico, en la cual no se podrá impedir el paso ni levantar cualquier elemento que represente un obstáculo.

b) **Zona de Policía**, de una anchura de 100 metros, a partir del borde del cauce, cuya finalidad es la de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, por lo que el uso del suelo y actividades en la misma requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.

En el término municipal de Villaescusa de Haro existen los siguientes cauces y zonas húmedas:

- Río Záncara
- Cañada de la Molinera
- Cañada de las Peñas
- Acequia del Ojuelo
- Barranco de la Callejuela
- Arroyo de las Huertas



Art. 32 Dominio público de las infraestructuras (O.E.).

CARRETERAS

Las carreteras que atraviesan el término municipal de Villaescusa de Haro son:

N 420,
Nacional, propiedad del Estado, que discurre de este a oeste y atraviesa el núcleo urbano. Comunica el municipio con la capital provincial.

CM 3009,
Autonómica, propiedad de la JCCM, que atraviesa el término de norte a sur y delimita el núcleo urbano por el este. También discurre al sur de la Dehesa de Alcahozo

CUV 8345,
Provincial, propiedad de la Excma Diputación de Cuenca que discurre desde la N 420 hacia Carrascosa de Haro

CUV 8344,
Provincial, propiedad de la Excma Diputación de Cuenca que discurre de norte a sur en la Dehesa de Alcahozo.

La carretera N 420 está regulada por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Según el artículo 2, por sus características se engloba dentro de la clase de carreteras convencionales.

El resto de carreteras que discurren por Villaescusa de Haro están reguladas por la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha y el Decreto 1/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley.

El artículo 2 de la Ley 37/2015, y el artículo 1 de la Ley 9/1990, describen las carreteras como las vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles.

La regulación que ambas leyes hacen de las **zonas de dominio público**, **zonas de servidumbre**, **zona de afección o protección y línea de edificación**, son similares, aunque sí que muestran algunas diferencias principalmente en el ancho de franjas.

Según el artículo 29 de la Ley 37/2015, y el artículo 23 de la Ley 9/1990, **la zona de dominio público** en las carreteras existentes en Villaescusa de Haro, está constituida por los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Según el artículo 31 de la Ley 37/2015, y el artículo 25 de la Ley 9/1990, la **zona de servidumbre** en las carreteras del término municipal, está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, 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 ocho metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Según el artículo 32 de la Ley 37/2015, la **zona de afección** de la carretera N-420 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Según el artículo 26 de la Ley 9/1990, la **zona de protección** de las carreteras CM 3009, CUV 8345 y CUV 8344, consiste 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 treinta metros, medidas desde las citadas aristas.

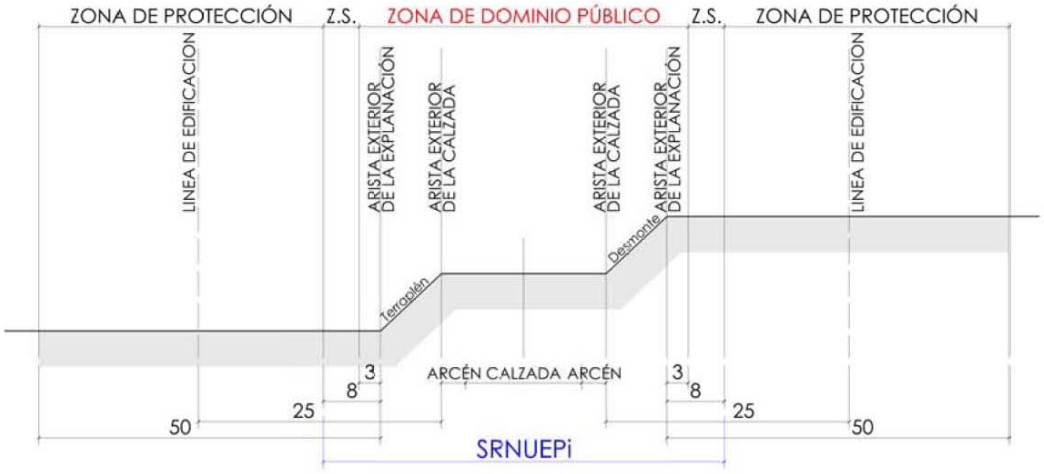
Según el artículo 33 de la Ley 37/2015, la **línea límite de la edificación** en la carretera N 420 se sitúa a 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Según el artículo 27 de la Ley 9/1990, **la línea de edificación** de las carreteras CM 3009, CUV 8345 y CUV 8344, se sitúa a una distancia de dieciocho metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

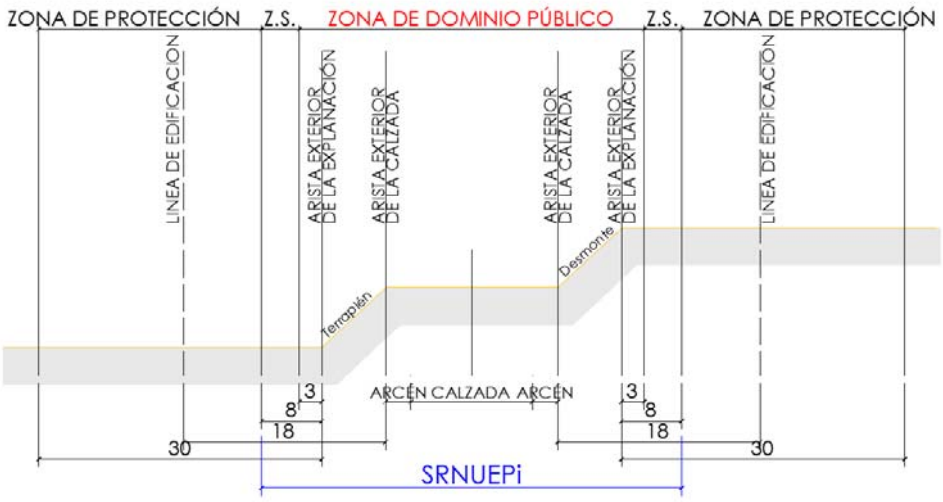
Ambas leyes establecen que en la franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas, queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

No obstante, los citados artículos de ambas normativas, regulan las condiciones de ocupación, obras, instalaciones, etc, de cada una de las zonas descritas.

Ley de Carreteras del Estado, Ley 37/2015
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 50,00m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 25,00m desde arista exterior de calzada



Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, Ley 9/1990
Zona de Dominio Público: 3 m desde arista exterior explanación
Zona de Servidumbre: 8 m desde arista exterior explanación
Zona de Protección: 30 m desde arista exterior explanación
Línea de edificación: 18 m desde arista exterior de calzada



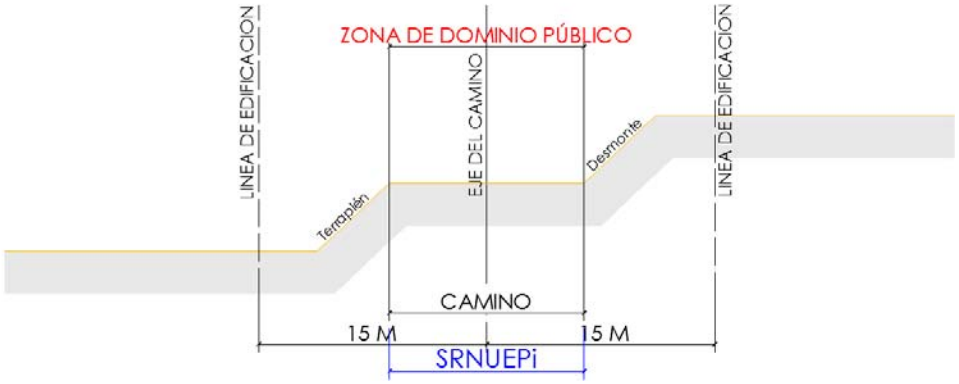
CAMINOS

Según la ley 9/1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha, son caminos "*las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente al tráfico general de vehículos automóviles*".

El artículo 23 establece que *"son de* ***dominio público*** *los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales."*

Según el artículo 16.2.b del RSR, se establecerá una zona de protección libre de edificación de quince metros al eje de los caminos.

Reglamento de Suelo Rústico Art.16 2b
Línea de edificación: 15 m desde eje del camino



CEMENTERIO

La Ley de sanidad mortuoria de Castilla-La Mancha, regula "las condiciones técnico-sanitarias de los cementerios municipales [...]". En el capítulo IV, Cementerios, el artículo 42 establece que "el emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos permeables, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes en relación con la situación de la población y estableciendo una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios".

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 33 Definición (O.E.).

Las normas generales de uso son aquellas condiciones que regulan las diferentes actividades para ser desarrolladas en los lugares que para ello sea posible o tenga dispuesto este PDSU.

Art. 34 Aplicación (O.E.).

Estas condiciones no serán de aplicación a los usos existentes antes de la aprobación de este PDSU. Con posterioridad a la aprobación de este PDSU cualquier uso o actividad a desarrollar en el término municipal de Villaescusa de Haro se regulará por lo establecido en este Título.

Art. 35 Destino de los usos según sus características funcionales (O.E.).

Conforme establece el Anexo I: "Regulación de Usos" del RPLOTAU, se definen los siguientes usos:

(R)	Residencial:	**(RU)**	Unifamiliar
		(RP)	Plurifamiliar
		(RC)	Comunitaria
		(R...P)	Con Protección Pública
(T)	Terciario	**(TC)**	Comercial
		(TH)	Hotelero
		(TO)	Oficinas
		(TR)	Recreativo
(I)	Industrial	**(IP)**	Productivo
		(IA)	Almacenaje
(D)	Dotacional	**(DC)**	Comunicaciones
		(DV)	Zonas Verdes
		(DE)	Equipamientos
		(DEIS)	Infraestructuras- Servicios urbanos
		(DEDU)	Educativo
		(D-CU-DE)	Cultural-Deportivo
		(DAI)	Administrativo-Institucional
		(DSA)	Sanitario-Asistencial

Los usos que pudieran existir y no se encuentren relacionados anteriormente se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación, y subsidiariamente por las condiciones de aquel uso asimilable por sus características sí regulado en esta normativa.

Art. 36 Diferentes usos en un mismo suelo o edificio (O.E.).

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

A los efectos de la existencia o de la nueva implantación de distintos usos en los suelos, las zonas de aplicación de ordenanzas los tipificarán con arreglo a los siguientes criterios:

Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.)

Uso mayoritario: En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Uso compatible: El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquéllos no admitidos de forma expresa por esta normativa por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial o por resultar incompatibles con los usos permitidos.

Art. 37 Actividades permisibles (O.E.).

Solamente podrán instalarse en el suelo urbano, las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.

Art. 38 Definición (O.E.).

Uso residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art. 39 Categorías (O.D.).

Se distinguen dos categorías:

Categoría A	Vivienda:	**RU.** Unifamiliar (aislada, pareada o en hilera) **RP.** Plurifamiliar o colectiva.
Categoría B	Residencia Comunitaria	**RC**.

Las viviendas sometidas a algún tipo de protección pública se ajustarán a lo establecido en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen los aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para viviendas de protección pública en Castilla La Mancha.

Art. 40 Aplicación (O.E.).

Las condiciones que se señalan para el uso residencial, son de aplicación cuando se realicen obras de reforma o reestructuración en los edificios o cuando se realicen construcciones de nueva planta.

Art. 41 Condiciones de la vivienda (O.D.).

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones salubridad que se establecen en esta normativa, y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.

Toda vivienda deberá tener obligatoriamente en su interior instalaciones de agua corriente potable, energía eléctrica, climatización, producción de agua caliente sanitaria y conexión con la red de saneamiento de aguas residuales y pluviales de conformidad con las respectivas reglamentaciones vigentes en cada materia.

No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.

La vivienda constará como mínimo, de una pieza principal apta para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de baño. Cuando el dormitorio se encuentre incluido en la pieza principal la vivienda se denominará estudio.

La distancia libre mínima medida en vertical entre el suelo y el techo acabados en el interior de las viviendas será de 250 cm pudiendo reducirse hasta un mínimo de 230 cm en dependencias de servicio tales como cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendederos. También podrá reducirse la altura libre mínima a 230 cm en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.

En el caso de habitaciones abuhardilladas el 70% de la superficie útil de la estancia dispondrá de una altura libre superior a 230 cm.

En toda la vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, preferiblemente, con protección de vistas desde la calle.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estar-Comedor:

La superficie mínima se determina en función del número de dormitorios de la vivienda y de la inclusión del uso cocina dentro de esta pieza.

Las superficies mínimas del estar-comedor serán:

Vivienda de un dormitorio:	16,00 m2útiles
Vivienda de dos y tres dormitorios:	18,00 m2útiles
Vivienda de cuatro o más dormitorios:	20,00 m2 útiles

Cuando exista el uso conjunto de estar-comedor-cocina las superficies mínimas serán:

Vivienda de un dormitorio:	22,00 m2útiles
Vivienda de dos dormitorios:	24,00 m2útiles
Vivienda de tres dormitorios:	26,00 m2útiles
Vivienda de cuatro o más dormitorios:	28,00 m2 útiles

En el interior del perímetro que define la superficie útil del estar comedor deberá poder inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro.

b) Cocinas:

Su forma será tal que permita la correcta situación, instalación y uso del equipamiento mínimo constituido por los siguientes elementos: placa y horno, extractor, fregadero de un seno, lavavajillas, lavadora (cuando no se ubique en el tendedero) y frigorífico.

Constará con una superficie mínima de trabajo de 0,36 m2 y de un espacio para recogida de basuras.

La superficie útil de la cocina será de 7,00 m2 para viviendas de uno y dos dormitorios, y de 8,00 m2 para viviendas de tres y cuatro dormitorios.

En el interior del perímetro que define la superficie útil de la cocina deberá poder inscribirse un círculo de 2,20 metros de diámetro cuando exista equipamiento fijo en paramentos opuestos y de 1,60 metros cuando exista equipamiento fijo en uno solo de los paramentos.

c) Dormitorios:

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7,00 m2, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio de 10,00 m2. No se incluyen en estas superficies la de los armarios roperos o los espacios de almacenamiento.

En el interior del perímetro que define la superficie útil de los dormitorios deberá poder inscribirse un círculo de 2,50 metros de diámetro. En viviendas de más de un dormitorio se admitirá que en uno de ellos el círculo inscribible sea de 2,00 metros.

d) Cuartos de Baño y Aseos:

El cuarto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, lavabo e inodoro, y contará con una superficie útil mínima de 3,50 m2. El aseo dispondrá como mínimo de lavabo e inodoro.

Las viviendas de tres dormitorios se dotarán al menos de un cuarto de baño y un aseo. Las viviendas de más de tres dormitorios se dotarán como mínimo de dos cuartos de baño

Los cuartos de baño o aseos no podrán servir de paso obligado a otras piezas y al menos uno de ellos tendrá acceso desde una zona de circulación de la vivienda. La puerta de acceso al baño o aseo no abrirá directamente a la cocina y se evitará su apertura directa a la zona de estancia, excepto en los estudios.

c) Pasillos distribuidores

Dispondrán de una anchura mínima de 0,90 m, permitiéndose un estrechamiento puntual de 10 cm por existencia de elementos estructurales.

En viviendas colectivas el ancho mínimo del recorrido de acceso por espacios comunes a viviendas será de 1,20 m.

Art. 42 Accesibilidad (O.D.).

Se observará en todo momento el cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, en el Decreto158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el DB SUA del CTE.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará uno por cada 20 viviendas o fracción. El ascensor es obligado cuando sea preciso salvar desniveles iguales o superiores a tres plantas.

Para la reserva de viviendas para personas con discapacidad para las condiciones de accesibilidad se estará a lo establecido por el artículo 32 del RDL 1/2013, de 29 de noviembre. Dichas reserva y condiciones consistirán en:

- En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento (4%) con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

- La obligación establecida en el apartado anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público. Las administraciones públicas competentes dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar

la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona sin discapacidad.

- Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Art. 43 Aparcamientos (O.D.).

Conforme establece el artículo 31.1.d) del TRLOTAU se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo residencial o fracción.

El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Art. 44 Condiciones de la residencia comunitaria (O.D.).

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria, son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO.

Art. 45 Definición y clases (O.E.).

Uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

Se distinguen tres clases:

(TC)	Comercial
(TH)	Hotelero
(TO)	Oficinas
(TR)	Recreativo

Art. 46 Aplicación (O.E.).

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultasen de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

Art. 47 Uso comercial (TC) (O.D.).

Definición

El uso comercial es el que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes categorías y relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Categorías

Se establecen las siguientes categorías para el uso comercial:

Categoría **A**. Comercio minorista con superficie no superior a 100 m2.

Categoría **B**. Comercio minorista o Autoservicio con superficie de ventas entre 100 y 400 m2.

Categoría **C**. Supermercados y grandes almacenes con superficie de ventas entre 400 y 2.500 m2.
Vende todo tipo de productos alimenticios o artículos más necesarios para uso doméstico.

Categoría **D**. Establecimientos asociados espacialmente.

D.1. Mercado de Abastos.
D.2. Galerías comerciales.
Conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.
D.3. Hipermercados o Centros comerciales.
Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies. Superficie mayor de 2.500 m2.
D.4. Zonas comerciales.
Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

Categoría **E**. Establecimientos destinados a la hostelería.

Condiciones

Las categorías **A, B, C** y **D** cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes que les sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes condiciones:

1. En el caso de que el comercio se sitúe en un edificio con uso residencial el local deberá contar con acceso desde la calle y las viviendas deberán disponer de accesos, escaleras y/o ascensores independientes.

2. La altura libre de los locales comerciales será de doscientos setenta y cinco (275) cm.

3. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

   Hasta 120 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

   En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m2. y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

5. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial.

   La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas. Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

   Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deber garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

6. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas normas, y las disposiciones vigentes específicas, aparte de los que estime necesario el Servicio Municipal contra incendios.

7. Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones etc.

   En los edificios o pasajes comerciales en que se instalen varios comercios podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

   Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

La categoría **E** comprende el uso de **hostelería** y regula las actividades vinculadas al consumo de alimentos, refrescos, etc. en el lugar que se expenden, tales como bares, cafeterías, restaurantes, pizzerías,...

La superficie de los locales destinados a este uso, no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar, realizándose ésta mediante vestíbulo de independencia.

La distancia libre mínima de suelo a techo será de doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

Todos los locales de utilización por el público, dispondrán en general de un inodoro y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie útil.

Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro, y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados adicionales o fracción, un lavabo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías o restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso los aseos podrán comunicar con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

Art. 48 Uso hotelero (TH) (O.D.).

Definición

Los locales o edificios destinados al **hospedaje** o alojamiento temporal de personas, tales como residencias, hoteles, hostales, pensiones, fondas,...

Se incluyen también dentro de este uso los apartahoteles, los campamentos de turismo y los centros vacacionales estivales o similares, regulándose mediante su legislación específica.

Condiciones

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones sectoriales vigentes que les sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes condiciones:

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores a las establecidas para el uso de vivienda.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

Art. 49 Uso oficinas (TO) (O.D.).

Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independiente de la vivienda.

Categorías.

Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1. Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.

Categoría 2. Locales de oficinas en planta baja y 1ª.

Categoría 3. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta 2.000 m2 destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

Condiciones.

Las diversas categorías de oficinas cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes que les sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. Los locales de oficinas tendrán la siguiente altura libre:

   a) doscientos cincuenta (250) centímetros para la categoría 1.

   b) doscientos setenta y cinco (275) centímetros para las categorías 2 y 3 en planta baja y doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto de plantas.

2. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

   a) Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentarán un inodoro y un lavabo.

   b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

   c) Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

3. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

   En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

4. Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza, se establezcan en el CTE.

5. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos vibraciones, etc.

7. En las oficinas profesionales de 1ª categoría, se cumplirán además, las condiciones de Uso Vivienda que le fueren de aplicación.

8. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie ocupable para el desarrollo de la actividad, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

9. En los edificios donde se instalen varias firmas o despachos, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

Art. 50 Uso recreativo: sala de reunión y espectáculos (TR) (O.D.).

Definición

Se incluyen dentro de este uso las actividades vinculadas con el ocio y esparcimiento en general tales como sala de espectáculos, cines, salones de juego y otros análogos.

Condiciones

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en la Ley7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla La Mancha.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL.

Art. 51 Definición y clases (O.E.).

El uso industrial productivo (**IP**) y de almacenaje (**IA**) es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, acopio, distribución, reutilización y/o recuperación de productos.

Art. 52 Aplicación (O.E.).

Las condiciones que se señalan para el uso industria y almacenaje, son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reforma o reestructuración.

La presente normativa, así como las ordenanzas particulares de aplicación y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Art. 53 Condiciones de la industria productiva (IP) (O.D.).

Todas las actividades industriales cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle.

Dimensiones y condiciones de los locales

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie por cada uno de ellos de 2,00 m2 y un volumen de 10,00 m3.

Se exige iluminación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie igual o superior a 1/10 de la superficie en planta del local. En el segundo caso, se deberá presentar un proyecto suscrito por técnico competente para la definición y aprobación de las instalaciones de iluminación y ventilación.

Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso global mayoritario distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Aseos.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción.

Residuos.

Todos los residuos producidos por la industria que por su volumen o características no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria.

Categorías.

Las actividades industriales se clasifican en las siguientes categorías:

1ª categoría: **Actividades sin molestias para la vivienda;**
Son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Se incluyen, así mismo, los garajes privados de cada edificio sin servicio de taller, mantenimiento, ni de carburantes, y los almacenes, siempre que no utilicen maquinaria especial para el transporte, apilamiento, etc.

2ª categoría: **Actividades molestas compatibles con la vivienda;**
Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Se incluyen, así mismo, los garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

3ª categoría: **Actividades molestas incompatibles con la vivienda;**
Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permitan su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Se incluyen, así mismo, los garajes públicos hasta cien (100) coches, con servicio de mantenimiento y carburantes hasta cinco mil (5.000) litros, con depósito subterráneo.

4ª categoría: **Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda;**
Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/61.

5ª categoría: **Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.**

6ª categoría: **Actividades para producción de energía eólica, solar o fotovoltaica.**

Compatibilidad

Los distintos grados de compatibilidad de usos se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:

Situación a: En edificios de viviendas, en plantas superiores.

Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.

Situación c: En edificio de vivienda o anejo a vivienda unifamiliar.

Situación d: En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.

Situación e: En edificio industrial exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.

Situación f: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.

Situación g: En edificios industriales en Suelo Rústico, a dos mil (2.000) m. como mínimo del perímetro urbano delimitado en este PDSU y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en el mismo. En todo caso, esta localización estará condicionada a que se garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultará afectado por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, el núcleo urbano.

Limitaciones

Se observará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el DB CTE HR "Protección frente al ruido".

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

Actividades industriales en el casco urbano.

En las actividades industriales a ubicar en el casco urbano que sean Molestas, Nocivas, Insalubres y/o Peligrosas se exigirá el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias para evitar molestias por ruidos y/o vibraciones. De igual modo se implantarán las medidas correctoras necesarias para minimizar las molestias por humos (en el caso de que se produzcan), las que regulen la gestión de los residuos generados y las higiénico/sanitarias que se deban imponer según las características propias de la industria.

Situación de las explotaciones ganaderas respecto al casco urbano.

Con carácter general no se permitirán construcciones destinadas a explotaciones ganaderas en terrenos situados a menos de 2.000 metros del núcleo urbano ni en terrenos rústicos de especial protección.

En casos especiales y siempre a criterio del órgano competente en materia sanitaria, cuando no exista riesgo para la salud de las personas se podrán autorizar ubicaciones con limitaciones de distancia menos restrictivas que la anteriormente dispuesta: 1.000 metros cuando el núcleo urbano albergue una población superior a 500 habitantes y 500 metros cuando el núcleo urbano albergue una población igual o inferior a 500 habitantes.

Art. 54 Condiciones del almacenaje (IA) (O.D.).

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial para la industria y el comercio en los aspectos que les fuera de aplicación.

Categorías

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A. Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 100 m2, situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B. Almacenes de superficie comprendida entre los 100 y los 300 m2 situados en planta baja de edificios de vivienda u oficinas.

Tipo C. Almacenes de superficie entre 300 y 500 m2 situados en planta baja de edificio destinado a viviendas u oficinas o patio de manzana.

Tipo D. Almacenes de edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m2.

Tipo E. Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m2.

Tipo F. Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultasen incompatibles con la vivienda y precisen utilizar la zona de uso específico de almacenes o industrias.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL.

Art. 55 Definición y clases (O.E.).

Uso dotacional es el que tiene por finalidad proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar; y proporcionar los servicios de carácter administrativo, abastecimiento e infraestructura que no están sujetos a la explotación comercial.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales (**D**):

(DC) Comunicaciones

(DCG) Aparcamiento de Vehículos y Garajes

(DV) Zonas Verdes

(DE) Equipamientos

(DEIS)	Infraestructuras- Servicios urbanos
(DEDU)	Educativo
(D-CU-DE)	Cultural-Deportivo
(DAI)	Administrativo-Institucional
(DSA)	Sanitario-Asistencial

Art. 56 Aplicación (O.E.).

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destine a ellas. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

Art. 57 Sustitución de usos dotacionales existentes (O.E.).

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico de la Consejería u Organismo Público competente en el que quede plenamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Art. 58 Condiciones del uso dotacional de comunicaciones (DC) (O.E.).

Definición y clases

Su ámbito de aplicación es el espacio urbano sobre el que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

A los efectos de su pormenorización se distinguen dos tipos:

a) Red viaria peatonal
b) Red viaria rodada
c) Garajes

Aplicación

Para la red viaria peatonal y rodada, las condiciones que seguidamente se señalan serán de aplicación en las parcelas de suelo que se destinan para ello en el presente PDSU y que, a tales efectos, se representan como DC en la documentación gráfica.

Condiciones de la Red viaria peatonal

Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en el Título VII de esta normativa, denominado "Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización".

Condiciones de la Red viaria rodada

Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en el Título VII de esta normativa, denominado "Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización".

Condiciones de los Garajes Aparcamientos (DCG)

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Se podrán utilizar como garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de las edificaciones. La altura libre de planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros y de doscientos veinte (220) centímetros, respectivamente.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas o espacios libres públicos. La altura libre de planta será de doscientos veinte (220) centímetros

c) En edificios exclusivos. La altura libre de planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas baja y superiores y de doscientos veinte (220) centímetros para las plantas bajo rasante.

En zonas residenciales con tipología edificatoria de viviendas colectivas y bajos comerciales, y en aquellas zonas que el Ayuntamiento señale será preferente la ubicación del garaje bajo rasante.

En caso de optar por ubicar el garaje en planta baja ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Al menos el 50% del perímetro o longitud de la fachada del edificio a excepción de los portales de entrada y los accesos a garajes ha de tener un uso distinto al de garaje en una zona determinada por la alineación oficial y un fondo mínimo de 5,00 metros, siempre que estos usos sean compatibles con los autorizados por la ordenanza particular de la zona en cuestión.

b) El cerramiento exterior del garaje ha de ser terminado con tratamiento de fachada.

c) Si por motivos de distribución o falta de espacio y accesibilidad el número de plazas de aparcamiento fuera inferior al 80% de las plazas exigidas por la ordenanza particular de zona será obligatorio realizar dicho garaje en planta bajo rasante, siempre que admita un número superior de plazas. En el resto de los casos, es decir cuando el número de plazas esté comprendido entre el 80% y

el 100% será preceptivo informe técnico justificativo a presentar junto con la solicitud de licencia, que resolverá la corporación municipal.

d) En general no se permitirán cocheras individualizadas con salida directa a la vía pública, a excepción de las viviendas unifamiliares y siempre que lo permita la ordenanza de zona.

Los garajes dispondrán, siempre que sea posible, en todos sus accesos al exterior de una meseta de dimensiones 2,50 m (anchura) x 4,50 m (fondo) como mínimo, con piso con pendiente máxima del 5%. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 4,50 m al nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyen en ambas y sean perpendiculares a la segunda.

Las puertas de garaje tendrán una altura mínima de dos metros. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable. Las puertas de tipo basculante no podrán sobresalir a la vía pública en su abatimiento una distancia, en proyección horizontal perpendicular al plano de la alineación oficial de 0,70 metros. Las puertas de abatimiento en plano vertical abrirán siempre hacia el interior.

Los accesos a garajes no podrán autorizarse en alguna de las situaciones siguientes:

a) A distancia menor de ocho (8) metros de la intersección de las líneas de bordillo en esquinas, en tramos curvos de radio menor de 10 metros u otro lugar de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas del transporte público.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento y las rampas curvas del doce por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de dos metros y medio, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros. El proyecto de garaje deberá reflejar el trazado en alzado o sección de las rampas, indicando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Los accesos de garajes se determinarán en función de su capacidad de la siguiente forma:

a) Para garajes con superficie útil inferior a seiscientos metros cuadrados:

Podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, o bien una acera anexa a la entrada de vehículos de 1 metro de ancho mínimo. Esta acera se distinguirá de la zona de vehículos por una elevación respecto a la misma de diez (10) cm.

El acceso mínimo de vehículos tendrá un ancho mínimo de 2,50 m y de 3 m cuando se proyecte un acceso peatonal anexo sin contar este.

b) Para garajes con superficie útil entre seiscientos y dos mil metros cuadrados:
Podrá disponerse de un solo acceso de vehículos de tres metros, pero contará con otro peatonal independiente de aquel dotado de medidas de protección contra incendios de acuerdo con la normativa sectorial.

La sección de las rampas será de 3 a 6 m si es rectilínea según sea unidireccional o bidireccional, ampliándose la anchura del carril a 3,50 m si la rampa no es rectilínea.

Cuando el garaje tenga un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 m.

En el caso de que el garaje se ubique en la planta baja y siempre que este no tenga una superficie útil mayor de 1.000 m2, considerando que la fachada de la edificación disponga de más del 50% de superficie sin cerramientos se podrá considerar suficiente la rampa para vehículos a efectos de evacuación peatonal, siempre que se disponga de una acera de 100 cm de ancho mínimo, esta acera se distinguirá de la zona de vehículos por una elevación respecto a la misma de diez centímetros.

c) Para garajes con superficie útil entre dos mil y seis mil metros cuadrados:

La entrada y salida de vehículos podrá ser independiente o diferenciada, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, contando con una salida peatonal independiente dotada de medidas de protección contra incendios de acuerdo con la normativa sectorial.

Se dispondrá de una salida independiente peatonal por cada 2.000 m2 de superficie útil de garaje o fracción superior a 1.000 m2

Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

d) Para garajes con superficie útil mayor de seis mil metros cuadrados:

Deberán existir accesos a dos calles con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada uno de ellos disponiéndose de acceso para peatones.

El área servida por cada acceso peatonal y la separación a núcleos de evacuación vertical deberá ajustarse a lo establecido en la normativa en materia de protección contra incendios.

Se autoriza la mancomunidad de garajes.

El ancho mínimo de las calles de circulación será para plazas en línea de 3,50 metros; para plazas en espina 4,50 metros; y para plazas en batería de 5,50 metros. El radio mínimo de curvatura en todo giro medido en el eje será de seis metros.

Se permite el uso de trasteros o almacenamiento dentro del garaje-aparcamiento cuando forme parte de un edifico de viviendas, con el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa contra incendios sectorial vigente.

Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos veinte (220) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, con acceso libre suficiente para maniobrar. La altura libre mínima no podrá ser inferior a doscientos diez (210) centímetros en cualquier punto.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos de las plazas de aparcamiento y los pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los proyectos que se pretenden al solicitar la licencia municipal.

Todos los garajes- aparcamientos públicos de más de veinte plazas dispondrán de un aseo con inodoro y lavabo.

No se autoriza la instalación de surtidores públicos de gasolina en el interior de los garajes.

Se autorizan en el interior de los garajes estaciones de lavado y engrase y talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a quince (15) kilovatios.

Art. 59 Condiciones del uso dotacional de zonas verdes y espacios libres (DV) (O.E.).

Definición y clases

Su ámbito de aplicación es el espacio urbano libre de edificación o destinado a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es:

- Garantizar la salubridad, estancia y esparcimiento de los habitantes.
- Mejorar las condiciones medioambientales de los espacios urbanos.
- Proteger y aislar vías de transito rápido.
- Posibilitar el desarrollo de juegos infantiles
- Mejorar las condiciones estéticas del núcleo urbano

A los efectos de su pormenorización se distinguen:

1) Zonas Verdes destinadas a parques, jardines y áreas de juego.
2) Espacios libres.

Categorías de las Zonas Verdes

a) Áreas de Juego (**AJ**):
Las que, teniendo una superficie mínima de 200 m2, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m. de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (**J**):
Las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 m2, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 m. de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

c) Parques (**P**):
Las que, teniendo una superficie mínima de 15.000 m2, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 m. de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

Aplicación

Las condiciones que se señalan seguidamente serán de aplicación en las parcelas de suelo que se destinan para ello en el presente PDSU y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica.

Condiciones para zonas verdes y espacios libres

Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en la Ordenanza Particular 5 de esta normativa, denominada “Zonas Verdes y espacios Libres”, y en los artículos 7 y 8 del Anexo de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Art. 60 Condiciones del uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicio urbanos (DEIS) (O.E.).

Definición y clases

Su ámbito de aplicación es el espacio urbano destinado a la implantación de:

1) Infraestructuras cuyo objeto es la dotación de:
   a) Abastecimiento de agua (depósitos, potabilizadoras,...)
   b) Saneamiento, depuración y vertido.
   c) Suministro de energía eléctrica (transformadores,...)

d) Colocación de alumbrado público
e) Red de telefonía (antenas,...)
f) Red de gas
g) Mataderos
h) Otras similares

2) Servicios Urbanos:
a) Tratamiento de residuos (puntos limpios,...)
b) Recogida y tratamiento de basuras.
c) Cementerios
d) Recintos feriales
e) Estaciones de servicio de carburantes
f) Otros similares

Aplicación

Las condiciones que se señalan seguidamente serán de aplicación en las parcelas de suelo que se destinan para infraestructuras y servicios urbanos en el presente PDSU y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica.

Condiciones para los equipamientos de infraestructuras y servicios urbanos

Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en el Título VII de esta normativa, denominado "Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización".

Los cementerios cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviese establecidas el Ayuntamiento, lo regulado por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre de 2005, de modificación del Decreto 72/1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria de la Consejería de Salud y Bienestar Social de la JCCM.

Art. 61 Condiciones del uso dotacional de equipamiento educativo (DEDU) (O.E.).

Definición y clases

Incluye los espacios, locales y edificios destinados a funciones docentes.
Pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Categorías

Categoría A Centros de educación Infantil y Primaria.

Categoría B Centros de Educación Secundaria Obligatoria y Bachillerato, y Ciclos Formativos de grado Medio y Superior.

Categoría C Centros de Enseñanza Superior.

Categoría D Otras Enseñanzas.

Categoría E Colegios Mayores, etc.

Condiciones para los equipamientos educativos

Las construcciones de éste tipo, atenderán en todo a lo dispuesto por La Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como órgano competente para la obtención de autorizaciones.

Art. 62 Condiciones del uso dotacional de equipamiento cultural y deportivo (D-CU-DE) (O.E.).

Equipamiento cultural:

Definición y clases

Se consideran incluidos dentro del **equipamiento cultural** los locales o edificios destinados a la formación intelectual, cultural, religiosa o social tales Centros Cívicos, Casas de Juventud, Casa de Cultura, Bibliotecas, Iglesias, Salas de Conferencias y Exposiciones, Teatros, etc.

Pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Condiciones

Las edificaciones e instalaciones para el equipamiento cultural cumplirán con lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Equipamiento deportivo:

Definición y clases

Se consideran incluidos dentro del **equipamiento deportivo** los espacios al aire libre y cubiertos tales como pabellones polideportivos, piscinas, estadios,... destinados a la práctica de deporte, con o sin espectadores.

Pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A	Deportes cuya necesidad de superficie no alcanzan 200 m2.
Categoría B	Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m2, o hasta 500 espectadores.
Categoría C	Deportes 501 a 2.000 espectadores.
Categoría D	Deportes con más de 2.000 espectadores.

Condiciones.

En las instalaciones deportivas se estará a lo regulado por la normativa NIDE.

Art. 63 Condiciones del uso dotacional de equipamiento administrativo e institucional (DAI) (O.E.).

Definición y clases

Comprende este uso las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas.

Categorías

Se establecen las siguientes categorías

Categoría A Servicios administrativos:
A.1.- Ayuntamientos.
A.2.- Juzgados.
A.3.- Organismos de la Administración del Estado.
A.4.- Organismos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Categoría B Servicios de Orden.
B.1.- Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.
B.2.- Centros de detención.
B.3.- Policía Municipal y de Tráfico.

Categoría C Servicios de Prevención.
C.1.- Parques de bomberos.

Categoría D Instalaciones Militares.

Condiciones

Las edificaciones e instalaciones para el equipamiento administrativo e institucional cumplirán con lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Subsidiariamente las categorías A y B también cumplirán las condiciones del uso de oficinas.

Art. 64 Condiciones del uso dotacional de equipamiento sanitario y asistencial (DSA) (O.E.).

Equipamiento sanitario:

Definición y clases

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Categorías

Se establecen las siguientes categorías y subcategorías.

Categoría A: Red hospitalaria.

1.- Ciudades sanitarias.
2.- Hospitales generales.
3.- Hospitales especiales (maternal, infantil, psiquiátrico).
4.- Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

Categoría B: Red extrahospitalaria

1.- Centros de Salud.
2.- Consultorios.
3.- Ambulatorios.

Condiciones.

Las edificaciones e instalaciones para el equipamiento sanitario cumplirán con lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Equipamiento asistencial:

Definición y clases

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A	Centros de Atención a la Infancia CAIs.
Categoría B	Viviendas de Mayores
Categoría C	Residencias de Mayores

Condiciones particulares.

Las edificaciones e instalaciones para el equipamiento asistencial cumplirán con lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.

Art. 65 Definición (O.D.).

Son las condiciones que debe cumplir el suelo en su consideración de parcela.

Art. 66 Aplicación (O.D.).

Las condiciones de la parcela también serán de aplicación en toda segregación, agregación, delimitación y reparcelación.

Art. 67 Parcela máxima y mínima (O.D.).

Esta Normativa Urbanística General establece las superficies mínimas y en algunos casos también las máximas, que pueden tener las parcelas según el uso al que se destinan y la zona en que se encuentren.

Art. 68 Segregación y agregación de parcelas (O.D.).

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá autorizar la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en los artículos 71 y 72, y no exista la posibilidad de agregación o reparcelación con otras colindantes.

La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Cuando estas Normas Generales establezcan parcela máxima, no podrán formularse segregaciones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a las de la parcela máxima.

Art. 69 Delimitación e identificación de parcelas (O.D.).

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

Art. 70 Linderos (O.D.).

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

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela su amojonamiento y con el señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

La dimensión máxima y mínima de los linderos queda establecida por esta normativa en valores absolutos.

Art. 71 Parcela edificable (O.E.).

Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las siguientes condiciones:

a) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales en conexión con el alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.

b) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro y con arreglo a las garantías establecidas en el TRLOTAU

c) Tener cumplidas todas las determinaciones que fijan esta normativa, así como las correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanizadora en que pudiera estar incluida para la distribución de cargas y beneficios del planeamiento.

d) Cumplir las condiciones de parcela y linderos máximos y mínimos.

Art. 72 Solar (O.E.).

Tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones generales establecidas en la Disposición Preliminar del TRLOTAU y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna Licencia Municipal de Obras.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Sección 2.1 Determinaciones generales.

Art. 73 Definición (O.D.).

Estas determinaciones establecen las condiciones que debe cumplir la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.

En lo previsto en estas determinaciones, deberá observarse tanto para los edificios privados como públicos o aquéllos que tengan un uso público, las prescripciones de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y más concretamente, en el Decreto 158/1998, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Art. 74 Capacidad para edificar (O.D.).

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación y calificación de la zona en que se encuentre, y está sometida a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de Obras.

Art. 75 Condiciones (O.D.).

La edificación deberá cumplir las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de protección y seguridad.
- Condiciones de imagen urbana, composición y materiales.

Las condiciones generales de la edificación, deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total.

Sección 2.2 Condiciones de posición en la parcela.

Art. 76 Definición (O.D.).

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en cada una de las Ordenanzas de aplicación en el Suelo Urbano.

Art. 77 Aplicación (O.D.).

Las condiciones que determinan la posición de las construcciones dentro de las parcelas, son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquéllas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 78 Posición de la edificación respecto a la alineación (O.D.).

a) Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- En línea, cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- Fuera de línea, cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- Retranqueada, cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

b) Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en esta normativa, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea.

c) Todas las edificaciones de nueva planta deberán respetar las separaciones a linderos, retranqueos, separaciones entre edificios y el fondo edificable que marque esta normativa, situándose la totalidad de lo edificado dentro del área de movimiento de la edificación.

d) En aquellos casos en que se establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las del entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

De la posición de la edificación en la parcela se desprenden las siguientes **tipologías edificatorias**:

a) **Edificación Alineada a Vial (EAV),** que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta clase de tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a.1) **Edificación en Manzana Cerrada (EMC),** que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios

libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

a.2) **Edificación en Manzana Abierta (EMA),** que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

b) **Edificación Aislada (EA),** que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta clase de tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

b.1) **Edificación Aislada Exenta (EAE),** que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b.2) **Edificación Aislada Adosada (EAA),** que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

c) **Edificación con Tipología Específica (ETE),** que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular.

Sección 2.3 Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 79 Definición (O.D.).

Las condiciones que señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para obras de nueva edificación y para las obras que suponen nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia concernientes a las superficies ocupables, ocupada y libre que se determinan en esta normativa.

Art. 80 Superficie ocupable (O.D.).

La cuantía de la superficie ocupable es el resultado de la aplicación de las diferentes referencias de posición, siendo coincidente con el área de movimiento de la edificación.

Art. 81 Ocupación (O.D.).

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable establecidos por esta normativa. La superficie ocupable se fija en cada una de las Ordenanzas de aplicación en el Suelo Urbano porcentualmente respecto de la superficie de parcela o solar.

Sección 2.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 82 Definición (O.D.).

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquéllas que acotan la dimensión y superficie de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Art. 83 Aplicación (O.D.).

a) Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y el aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en el que se encuentre la parcela.

b) Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia concernientes a las superficies edificable, edificada y útil.

Art. 84 Superficie edificable (O.D.).

Las dimensiones de la superficie edificable se señalan mediante la conjunción de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, y está limitada por la intensidad neta según la Ordenanza de aplicación.

Art. 85 Superficie edificada / construida (O.D.).

Lo superficie edificada / construida de un edificio es la suma de las superficies de cada una de sus plantas medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Los cuerpos volados, balcones y/o terrazas que estén cubiertos por elementos análogos o por tejadillos, formarán parte de la superficie construida del edificio cuando se encuentren delimitados lateralmente por cerramientos fijos; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

La superficie de las cámaras de almacenamiento y trasteros no es computable a efectos de edificabilidad. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 45º desde la altura máxima permitida, tanto por fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3,00 m sobre lo permitido

Art. 86 Superficie útil (O.D.).

Se entiende por superficie útil de un edificio la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos de cada una de sus plantas con el exterior o con otras edificaciones, incluyendo el 50% de la superficie de suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, porches u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores (fijos o móviles), por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2, así como la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Sección 2.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art. 87 Definición (O.D.).

Las condiciones de volumen, de altura y de forma son aquéllas que definen la organización de volúmenes y la forma de los edificios.

Art. 88 Aplicación (O.D.).

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este Capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela, según la normativa propia de uso a que se destine y a la zona en que se sitúe.

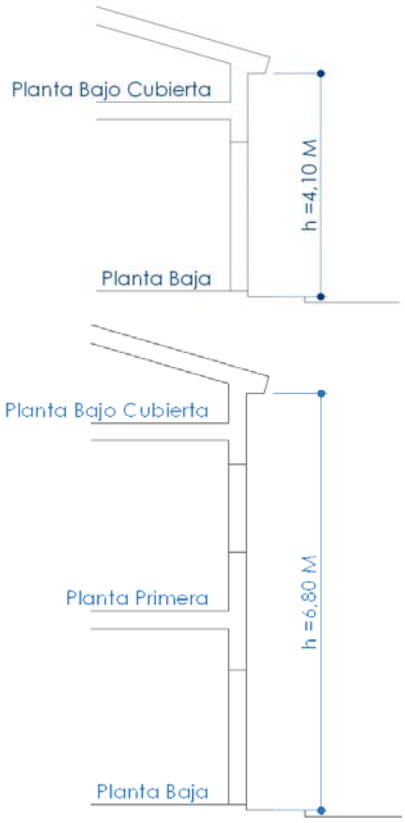
Estas condiciones se establecen mediante los parámetros referentes a las alturas, las plantas y las tipologías edificatorias.

Art. 89 Alturas de la edificación (O.D.).

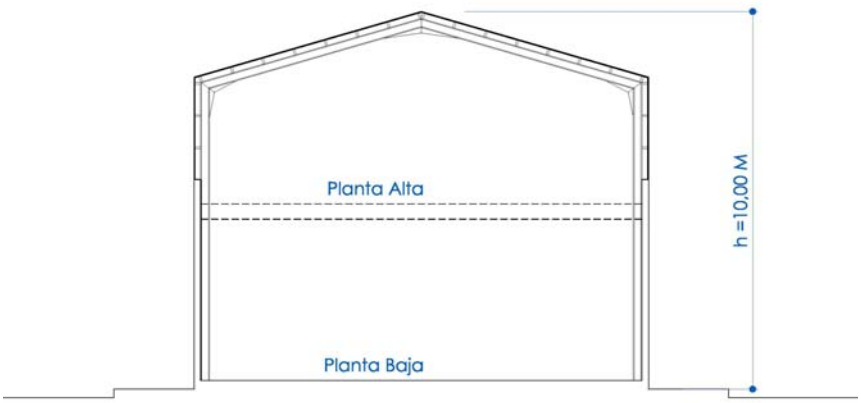
Las alturas permitidas quedan especificadas en cada una de las Ordenanzas de aplicación en el Suelo Urbano

Para el **uso residencial, dotacional y terciario** la relación entre número de plantas y altura máxima de alero o cornisa en metros es la siguiente:

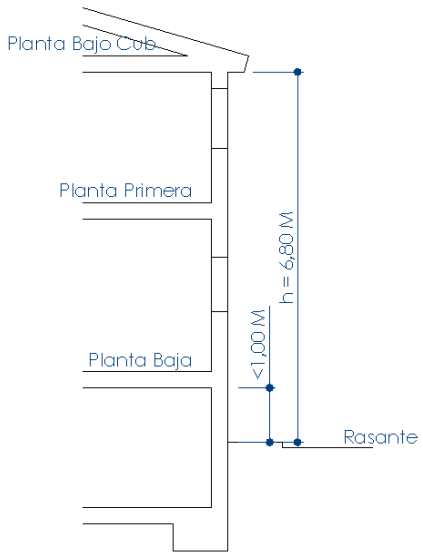
1 Planta	4,10 metros
2 Plantas	6,80 metros



Para el **uso industrial** la altura máxima a cumbrera es de 10,00 metros, y el número máximo de plantas permitido es dos.



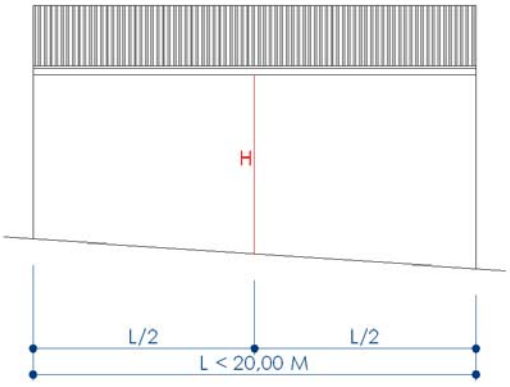
En el cómputo de alturas por número de plantas se consideran plantas, y por tanto se contabilizan, todas las plantas sobre rasante y los semisótanos cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga sobre la rasante del terreno o calle más de 1,00 metro.



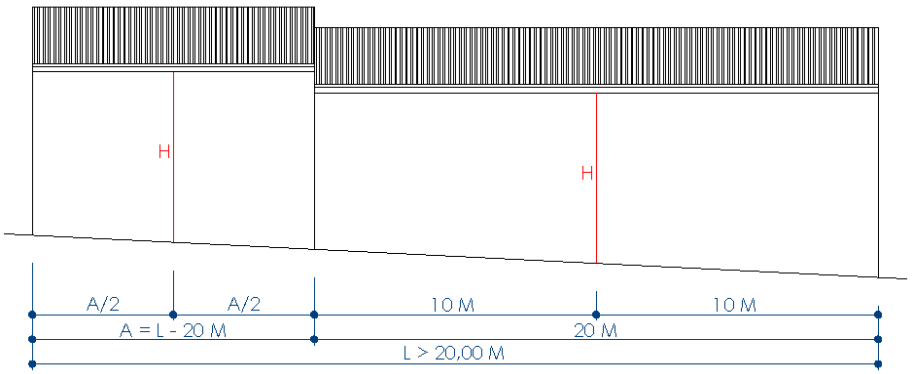
Art. 90 Medición de Alturas (O.D.).

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas o por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente.

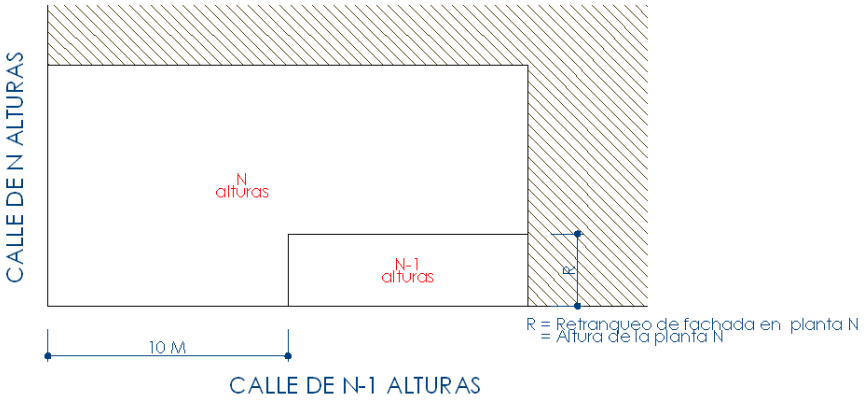
Las alturas se medirán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m.

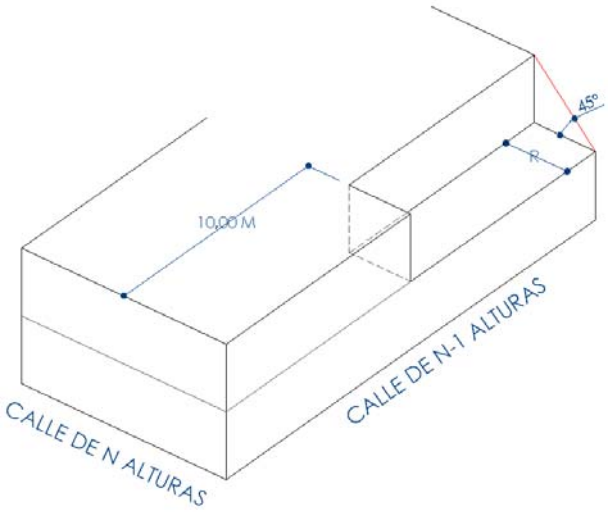


Si la longitud de la fachada es superior a los 20 m, la medición de alturas se realizará conforme seguidamente se especifica:

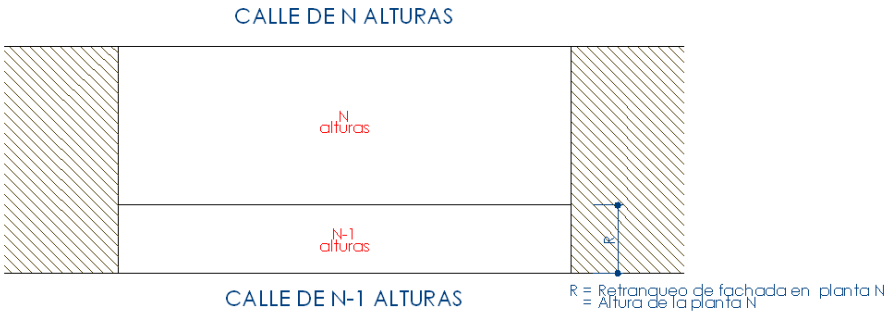


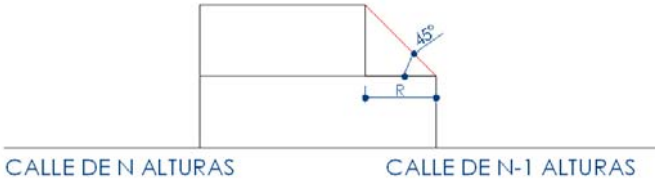
En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de fachada a ésta de 10 m, permitiéndose este exceso de plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que éstas puedan inscribirse dentro de un plano a 45º desde la máxima altura permitida en esta calle.

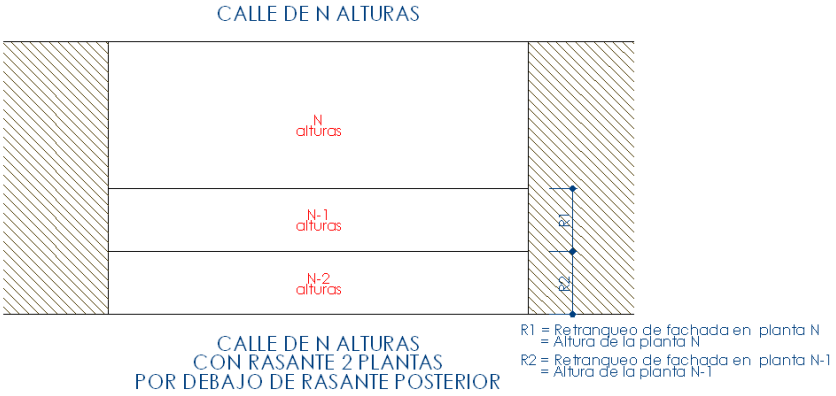


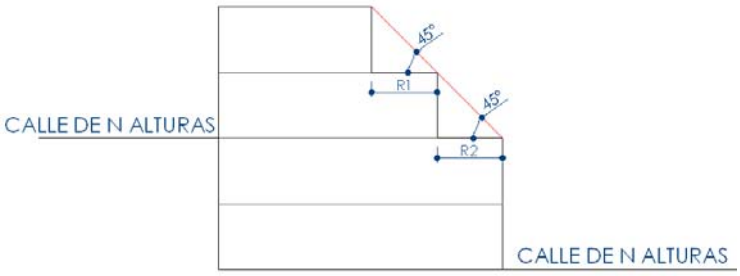


En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de mayor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que estas queden inscritas dentro de un plano a 45º desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura.









En cualquier caso, la altura fijada por la Ordenanza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las alturas fijadas para el resto de las calles.

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos que se regulen en las Ordenanzas Particulares correspondientes de aplicación.

Art. 91 Altura libre de planta (O.D.).

Se define altura libre de planta como la distancia existente desde la cara superior de su pavimento a la inferior de su techo.

Se establecen los siguientes valores y limitaciones por usos:

Uso residencial.

Cualquier clase:	Altura mínima:	Doscientos cincuenta (250) centímetros. Podrá reducirse hasta 230 cm en cocinas, vestíbulos, pasillo, aseos y tendederos. También podrá reducirse la altura libre mínima hasta 230 cm en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.
	Altura máxima:	Cuatrocientos (400) centímetros.

Uso terciario.

Comercial:	Altura mínima:	Doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
	Altura máxima:	Cuatrocientos (400) centímetros.
Hotelero:	Altura mínima:	Según normativa sectorial
	Altura máxima:	Según normativa sectorial
Oficinas:	Altura mínima:	Oficinas Anexas a vivienda Doscientos cincuenta (250) centímetros.
		Oficinas en planta baja de edificio de viviendas Doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
		Oficinas en planta primera de edificio de viviendas Doscientos cincuenta (250) centímetros.
		Oficinas en edificio exclusivo. Doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
	Altura máxima:	Cuatrocientos (400) centímetros.
Recreativo:	Altura mínima:	Doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
	Altura máxima:	Cuatrocientos (400) centímetros.

Uso industrial.

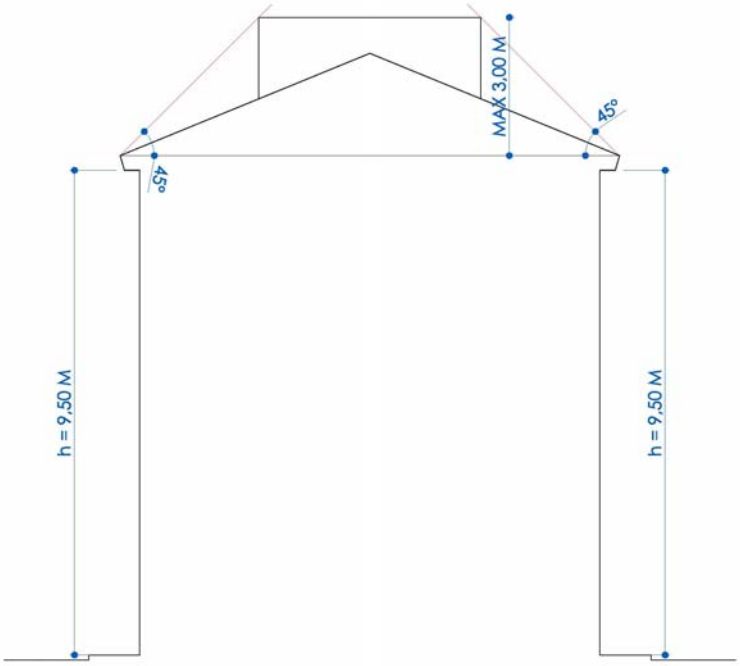
Productivo:	Altura mínima:	Situaciones a, b, c (ver artículo 53) Doscientos cincuenta (250) centímetros.
		Situaciones d, e, f, g (ver artículo 53) Trescientos cincuenta (350) centímetros.
	Altura máxima:	Situaciones a, b, c (ver artículo 53) Cuatrocientos (400) centímetros.
		Situaciones d, e, f, g (ver artículo 53) Mil (1.000) centímetros.
Almacenaje:	Altura mínima:	Categorías A, B, C (ver artículo 54) Doscientos cincuenta (250) centímetros.
		Categorías D, E, F (ver artículo 54) Trescientos cincuenta (350) centímetros.
	Altura máxima:	Categorías A, B, C (ver artículo 54) Cuatrocientos (400) centímetros.
		Categorías D, E, F (ver artículo 54) Seiscientos ochenta (680) centímetros.

Uso dotacional.

Cualquier clase:	Altura mínima:	Según normativa sectorial
	Altura máxima:	Según normativa sectorial
Uso garaje.	Altura mínima:	Doscientos veinticinco (225) centímetros.
	Altura máxima:	Cuatrocientos (400) centímetros.

Art. 92 Construcciones sobre la altura máxima (O.D.).

Por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las formaciones de faldones de cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 45º y las construcciones sin uso residencial destinadas a albergar maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común.



Art. 93 Sótanos y Semisótanos (O.D.).

Planta Sótano es aquella en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante, entendida tal y como se define en el artículo 11 de la presente Normativa Urbanística.

Planta Semisótano es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la rasante, y el plano de techo, por encima de dicha rasante.

En tramos de calle con pendiente para la definición del punto de la fachada donde se compruebe la condición de planta sótano o semisótano del inmueble, se estará a lo establecido en la parte inicial del artículo 90 de la presente Normativa Urbanística.

Los semisótanos no se consideran plantas a efectos de cómputo de alturas, a menos que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de la cota de terreno o acera en más de 1,00 metro.

No se les podrá dar el uso residencial y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzada, etc.

Art. 94 Cuerpos volados, balcones, terrazas y aleros (O.D.).

No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en esta normativa, ya sean cuerpos volados cerrados (miradores,...) o abiertos (balcones, terrazas,...).
La altura mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante de la calle será de 3,00 metros, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido.

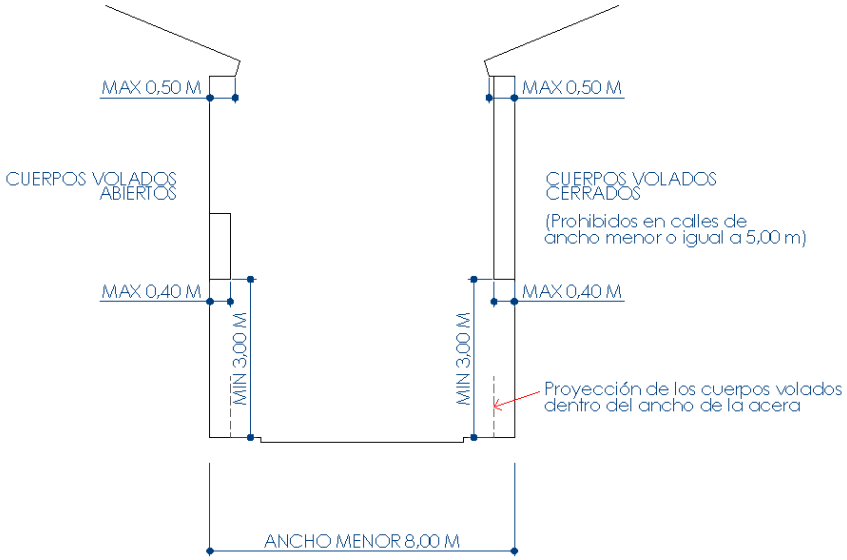
Para los cuerpos volados abiertos o cerrados, en calles cuyo ancho sea superior a 8,00 metros, se admite un vuelo máximo de 0,80 metros, y sin que su proyección horizontal sobrepase el ancho de la acera.

Para los cuerpos volados abiertos o cerrados, en calles cuyo ancho sea igual o inferior a 8,00 metros, se admite un vuelo máximo de 0,40 metros, y sin que su proyección horizontal sobrepase el ancho de la acera.

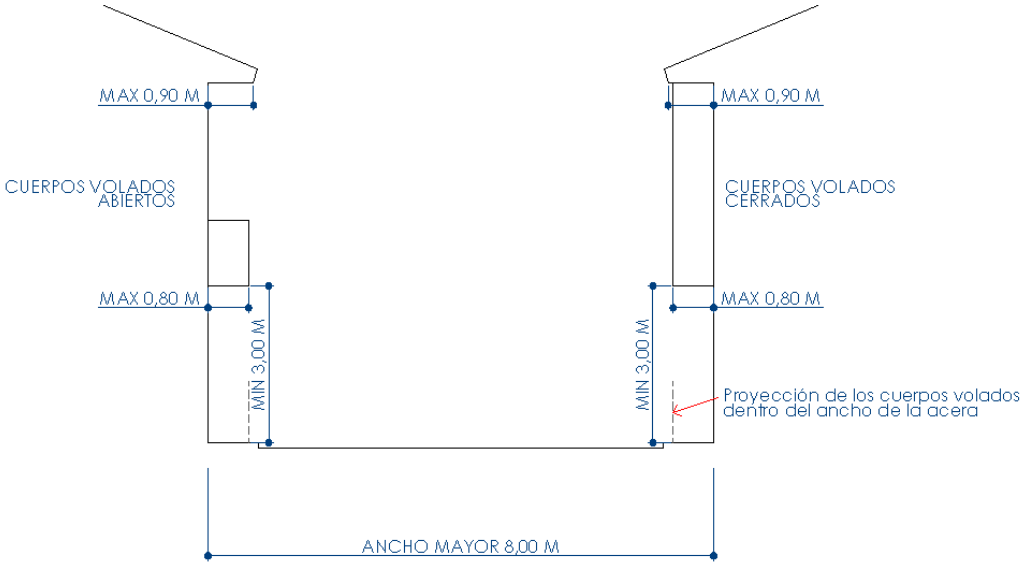
Para cuerpos volados cerrados se establece que la longitud máxima de estos no sobrepase el 50% de la longitud total de la fachada a dicha calle.

Se prohíben los vuelos cerrados en calles de menos de 5,00 m de ancho.

Los aleros de las edificaciones tendrán un vuelo máximo de 0,50 metros en calles de ancho igual o inferior a 8,00 metros.



Los aleros de las edificaciones tendrán un vuelo máximo de 0,90 metros en calles de ancho superior a 8,00 metros.



Sección 2.6 Condiciones de calidad e higiene.

Art. 95 Definición (O.D.).

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar la buena práctica constructiva y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 96 Aplicación (O.D.).

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación en obras de nueva edificación y en aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

Art. 97 Condiciones de calidad (O.D.).

Para garantizar en las construcciones estabilidad, durabilidad, resistencia, funcionalidad, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y deberán cumplir expresamente con lo establecido en el CTE Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Art. 98 Condiciones higiénicas (O.D.).

Las construcciones sujetas a la aplicación de estas condiciones, cumplirán también las condiciones higiénicas referentes a la superficie de huecos y superficie de ventilación que aseguren la salubridad de los locales. Para ello:

- Los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la planta del local.

- Las cocinas, los garajes, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Art. 99 Condiciones de los patios (O.D.).

Se establecen las siguientes dimensiones y limitaciones:

a) Dimensiones.

Según el CTE DB HS.3, la dimensión mínima del patio será tal que en su planta pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan y no menor que 3 m, de tal modo que ningún punto de dicho cerramiento resulte interior al círculo.

b) Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela sin respetar las dimensiones mínimas.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de tres (3) metros de altura máxima.

Queda expresamente prohibida la cubrición de patios si previamente no se ha resuelto y garantizado la iluminación y ventilación de las piezas habitables a las que sirve.

Sección 2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Art. 100 Definición (O.D.).

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen para el

buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 101 Aplicación (O.D.).

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios, son de aplicación de las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total, exigiéndose el cumplimiento de lo establecido en el CTE Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Art. 102 Dotación de agua (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HS.4 del CTE, todos los edificios dispondrán de:

a) *"Los medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto **agua** apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.*

b) *Los equipos de producción de **agua caliente** dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos."*

Art. 103 Dotación de aire exterior para garantizar la calidad del aire interior (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HS.3 del CTE, todos *"los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan **ventilar** adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.*

Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas."

Art. 104 Dotación de energía (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HE.2 del CTE, todos *"los edificios dispondrán de **instalaciones térmicas** apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE."*

Conforme establece la exigencia básica HE.3 del CTE, todos *"los edificios dispondrán de **instalaciones de iluminación** adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones."*

Conforme establece la exigencia básica HE4 del CTE, en *"los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización, en los que así se establezca en el CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de **energía solar** de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones*

competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial."

Conforme establece la exigencia básica HE.5 del CTE, en *"los edificios que así se establezca en el CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos* ***fotovoltaicos*** *para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial."*

Conforme establece la exigencia básica HE.1 del CTE, todos *"los edificios dispondrán de una* ***envolvente*** *de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Villaescusa de Haro, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos."*

Art. 105 Servicios de evacuación (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HS.5 del CTE, todos *"los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las* ***aguas residuales*** *generadas en su interior de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías."*

Así mismo, conforme establece la exigencia básica HS.2 del CTE, *"los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los* ***residuos ordinarios*** *generados en su interior de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión."*

Sección 2.8 Condiciones de protección y seguridad en los edificios.

Art. 106 Definición (O.D.).

Las condiciones de protección y seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mayor y mejor protección de las personas y sus enseres mediante requisitos en las características de los edificios.

Art. 107 Aplicación (O.D.).

Las condiciones que se señalan para la protección y seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración total.

Art. 108 Protección frente a la humedad (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HS.1 del CTE, en todos *"los edificios se limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de* ***agua o humedad en el interior*** *de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños."*

Art. 109 Protección frente al ruido (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica HR del CTE, se limitará *"dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el*

***ruido** pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, uso y mantenimiento.*

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos."

Art. 110 Seguridad estructural (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica SE.1 del CTE, *"la **resistencia y la estabilidad** de los edificios serán las adecuadas para que no se generen riesgos indebidos, de forma que la resistencia y la estabilidad se mantengan frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto."*

Conforme establece la exigencia básica SE.2 del CTE, *"la **aptitud al servicio** será conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisible y no se produzcan degradaciones o anomalías inadmisibles."*

Art. 111 Seguridad en caso de incendio (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica SI.1 del CTE, *"se limitará el riesgo de **propagación** del incendio por el **interior** del edificio, tanto al mismo edificio como a otros edificios colindantes."*

Conforme establece la exigencia básica SI.2 del CTE, *"se limitará el riesgo de **propagación** del incendio por el **exterior**, tanto en el edificio considerado como a otros edificios."*

Conforme establece la exigencia básica SI.3 del CTE, *"los edificios dispondrán de los medios de **evacuación** adecuados para facilitar que los **ocupantes** puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad."*

Conforme establece la exigencia básica SI.4 del CTE, *"los edificios dispondrán de los equipos e **instalaciones** adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes."*

Conforme establece la exigencia básica SI.5 del CTE, *"se facilitará la intervención de **bomberos** con sus equipos de rescate y de extinción de incendios."*

Conforme establece la exigencia básica SI.6 del CTE, *"la **estructura** portante de los edificios mantendrá su **resistencia al fuego** durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas."*

Art. 112 Seguridad de utilización y accesibilidad (O.D.).

Conforme establece la exigencia básica SUA.1 del CTE, *"se limitará el riesgo de que los usuarios de los edificios sufran **caídas**, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.2 del CTE, *"se limitará el riesgo de que los usuarios de los edificios puedan sufrir **impacto o atrapamiento** con elementos fijos o practicables del edificio."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.3 del CTE, *"se limitará el riesgo de que los usuarios de los edificios puedan quedar accidentalmente **aprisionados** en recintos.*

Conforme establece la exigencia básica SUA.4 del CTE, *"se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una **iluminación inadecuada** en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.5 del CTE, *"se limitará el riesgo causado por situaciones con **alta ocupación** de los edificios facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.6 del CTE, *"se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en **ahogamiento** de personas en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.7 del CTE, *"se limitará el riesgo causado por **vehículos en movimiento** dentro de los edificios atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.8 del CTE, *"se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del **rayo** en los edificios, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo."*

Conforme establece la exigencia básica SUA.9, *"se facilitará el **acceso** y la **utilización** no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad."*

Conforme establece el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, "*será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público*." Estas superficies no computaran a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública.

Sección 2.9 Condiciones de imagen urbana, composición y materiales.

Art. 113 Definición (O.D.).

Las condiciones de imagen urbana, composición y materiales son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener mejores resultados en la imagen del municipio y del conjunto edificado.

Art. 114 Aplicación (O.D.).

Las condiciones que se señalan para la imagen urbana son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en este PDSU.

Art. 115 Salvaguarda de la imagen urbana (O.D.).

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios (conjunta o individualmente) como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento razonadamente podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del núcleo urbano. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

Art. 116 Perfil del núcleo (O.D.).

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo desde el exterior evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sean desproporcionados, o cuya textura o color sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde o perimetrales al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Art. 117 Protección de los ambientes urbanos (O.D.).

Toda actuación que afecte al ambiente urbano, deberá someterse a las condiciones de imagen urbana que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en este PDSU.

Las obras de restauración, consolidación o reparación, habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados, habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

En obras de reestructuración total, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates, y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Art. 118 Fachadas (O.D.).

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y el entorno. Deberán evitarse huecos de fachada de proporción horizontal,

huecos de tamaño desproporcionado, barandillas y balaustradas prefabricadas, y en general composiciones excesivamente uniformes y monótonas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Ninguna instalación de climatización, evacuación de humos o extracción, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Se situarán como mínimo a tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

La colocación de unidades exteriores de climatización visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Art. 119 Tratamiento de las plantas bajas (O.D.).

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales.

Deberá efectuarse un cerramiento provisional de los huecos, teniendo un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Art. 120 Cerramiento de solares (O.D.).

Los solares no edificados deberán cerrarse con un cerramiento de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocado, pintado o tratado, de forma que su acabado sea decoroso.

Art. 121 Marquesinas (O.D.).

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera, será superior a trescientos (300) centímetros. El vuelo máximo es de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera.

Sólo se permiten las marquesinas en lo que es el ancho del hueco de planta baja correspondiente.

El canto no debe superar los quince (15) centímetros.

Art. 122 Toldos (O.D.).

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación exterior no excederá de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar el ancho de la acera ni el de dos huecos contiguos.

Se recomienda un único color en sus dos caras, quedando expresamente prohibidos los colores estridentes.

Art. 123 Rótulos y banderines (O.D.).

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de quince (15) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- Se podrán situar únicamente en planta baja sobre el dintel ocupando únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros.

- El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera. Su altura máxima será de setenta (70) centímetros y la altura mínima que debe tener sobre la rasante de la acera es de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a trescientos (300) centímetros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Art. 124 Cerramientos (O.D.).

Los patios de manzana que tengan alguno de sus lados coincidentes con la alineación, deberán cerrarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales similares a los de la fachada principal que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Esta normativa será de obligado cumplimiento para los solares y para aquellos terrenos para los que el Ayuntamiento disponga por motivos de salubridad y estéticos.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (cristales, alambre de espinos,...).

Art. 125 Materiales y acabados (O.D.).

En fachadas y cerramientos se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción, además de las determinaciones siguientes:

- Se recomienda la no imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

- Se recomienda la no utilización de revestimientos de azulejo, terrazo, plástico, metálicos o fibrocemento.

- Se recomienda la no utilización del ladrillo visto en el casco consolidado, proponiéndose como acabados los revocos o enfoscados pintado en colores claros (ocre, preferentemente, gris o blanco), o las fábricas de piedra.

- Se permiten los zócalos hasta un (1) metro de altura máxima con el mismo acabado del resto de la fachada y diferente color (colores oscuros en concordancia con los circundantes: ocres y grises, pero nunca colores vivos), o con diferente textura y también de piedra o mampostería vista.

- Se recomienda la no repetición mimética de elementos tradicionales, especialmente los puramente decorativos en las edificaciones de nueva planta.

Art. 126 Cerrajería y carpintería (O.D.).

La carpintería será preferentemente de madera, metálica pintada o de aluminio lacado, permitiéndose también la de P.V.C. Se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado.

Exceptuando la madera en sus colores o teñidos naturales, los elementos de cerrajería y carpintería deberán ir pintados o lacados en colores oscuros: marrones, verdes o negros; o en blanco.

Se permiten persianas enrollables exteriores (nunca con caja de persiana exterior) o de librillo.

Las rejas de puertas y ventanas deberán seguir las artes tradicionales de cerrajería, en base composiciones exclusivamente de elementos verticales.

Art. 127 Cubiertas (O.D.).

Se recomienda que sean inclinadas de teja cerámica curva.

Se prohíben las de chapa anodizada, permitiéndose las lacadas en colores oscuros.

Por encima de la cubierta únicamente se permiten las troneras de buhardillas, chimeneas, conductos de ventilación e instalaciones imprescindibles.

Todos los elementos de cubierta se tratarán arquitectónicamente integrándose en el edificio, quedando prohibidos expresamente los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

Art. 128 Protección del arbolado (O.D.).

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará no afectar a los ejemplares de menor edad y porte. Si es posible se procederá al trasplante de los ejemplares eliminados.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, con un número de ejemplares nunca inferior a multiplicar el número de árboles perdidos por dos.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Art. 129 Régimen del suelo urbano consolidado (O.E.).

En el suelo urbano consolidado, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el presente PDSU, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias previsto en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU

Art. 130 Régimen del suelo urbano de reserva (O.E.).

En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU, siendo de aplicación los derechos y deberes que corresponden de entre los previstos en los artículos 50 y 51 del TRLOTAU.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo se limitarán a las reservas para dotaciones públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 48 del TRLOTAU.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento de Villaescusa de Haroestime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente. Art 69 2.2.b del TRLOTAU

Art. 131 Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento en el suelo urbano (O.D.).

Se entiende como área de reparto el ámbito de suelo urbano delimitado para una justa distribución de los beneficios y cargas y para una gestión racional del mismo.

Según el artículo 70.3 del TRLOTAU no procederá la delimitación de áreas de reparto en unidades de actuación edificatoria para el **suelo urbano**, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento y conformándose, en este caso, tal aprovechamiento como el aprovechamiento tipo. El aprovechamiento privativo coincide con la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela o solar.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

Art. 132 Generalidades (O.E.).

Las Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano del término municipal de Villaescusa de Haro son los elementos particulares de la presente Normativa Urbanística de aplicación, que contienen la reglamentación detallada necesaria para el desarrollo controlado de los actos de edificación y uso del suelo urbano.

La Normativa Urbanística General Reguladora del Uso y la Edificación (Titulos 3 y 4 de la presente Normativa Urbanística) se consideran parte integrante de estas Ordenanzas Reguladoras en todos aquellos aspectos de carácter general que les afecten, aunque no estén incluidos en ellas.

La interpretación y aplicación de las Ordenanzas Reguladoras, así como la resolución de los casos no previstos en la misma, corresponde al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro. A su criterio podrá establecer pequeñas modificaciones en las alineaciones del sistema viario general para la mejora de la visualización en la circulación rodada, siempre que

estas modificaciones no impliquen aumento de volumen en las parcelas o solares colindantes.

Los espacios libres se destinarán al uso y disfrute común, autorizándose en ellos únicamente los usos vinculados a su condición de propiedad pública al aire libre. Sólo se permitirán en ellos las construcciones eventuales y provisionales que se destinen a los usos anteriormente descritos.

Art. 133 Ordenanzas Reguladoras de aplicación (O.D.).

Se establecen **cuatro** Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano de Villaescusa de Haro.

Cada una de las parcelas y solares edificables regula sus condiciones específicas de uso, aprovechamiento, edificabilidad, volumen y forma mediante el obligado cumplimiento de las condiciones establecidas en las siguientes Ordenanzas denominadas:

Ordenanza 1:	**R.EAV**	**Residencial con Edificación Alineada a Vial**
Ordenanza 2:	**I.EAV**	**Industrial con Edificación Alineada a Vial**
Ordenanza 3:	**DV**	**Zonas Verdes y Espacios Libres**
Ordenanza 4:	**DE**	**Equipamientos**

Se establecen como criterios generales para el establecimiento de las condiciones definidas en cada una de las ordenanzas:

- Respeto en la medida de lo posible a las condiciones establecidas por la normativa urbanística previa a este PDSU al objeto de mantener la uniformidad entre edificaciones existentes y nuevas y de evitar situaciones de fuera de ordenación.

- Establecimiento de condiciones estéticas similares para todo el suelo del casco urbano con uso global mayoritario residencial al objeto de mantener la imagen homogénea existente del conjunto de las edificaciones.

Ordenanza 1	R.EAV **"Residencial con Edificación Alineada a Vial"**

ÁMBITO.

El área de aplicación comprende los terrenos grafiados en los planos de ordenación con el código **1.**

Dentro de la Ordenanza 1 se establecen tres grados:

Grado 1. "Centro Urbano": corresponde con las manzanas situadas en el centro urbano, grafiadas en el plano OD.01 con el código **1.1**.

Grado 2. "Periferia": corresponde con las manzanas colindantes con el centro urbano, grafiadas en el plano OD.01 con el código **1.2**.

Grado 3. "Las Eras": corresponde con las manzanas colindantes con el centro urbano, grafiadas en el plano OD.01 con el código **1.3**.

USO GLOBAL Y MAYORITARIO

Residencial (**R**)

TIPO DE EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a la tipología de edificación alineada a vial (**EAV**).

Se entiende por Edificación Alineada a Vial aquella con sus fachadas adosadas a linderos públicos para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario en que se apoya.

CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela Mínima

A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la superficie de la parcela deberá ser igual o superior a:

Grado 1: 50 m2
Grado 2: 150 m2
Grado 3: 250 m2

No se establece superficie mínima para solares ya existentes (vacantes o producto de la demolición de una finca catastral completa) en el área de aplicación de esta Ordenanza 1, siempre y cuando sea posible la construcción de una vivienda con programa mínimo según lo establecido en el Título III de esta Normativa Urbanística: "Regulación de los Usos".

Fachada mínima.

Para que una parcela sea edificable debe contar con fachada a vía pública, independientemente de su superficie, en una longitud igual o superior a:

Grado 1: 4,00 m.
Grado 2: 6,00 m.
Grado 3: 8,00 m.

Forma.

Para que una parcela sea edificable debe permitir en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la fachada mínima.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Ocupación:

Grado 1: 100%.
Grado 2: 100%.
Grado 3: 75%.

Edificabilidad:

Grado 1: 2,00 m2c/m2s
Grado 2: 1,50 m2c/m2s
Grado 3: 1,00 m2c/m2s

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.
Según planos de ordenación detallada.

Salientes y vuelos.
Se estará a lo dispuesto en el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Fondo de edificación.
Máximo 30,00 metros

Patios interiores.
Se estará a lo dispuesto en el Título IV de esta Normativa Urbanística PDSU: "Regulación de las Edificaciones".

Altura de la edificación.
La altura máxima será de 6,80 metros en todos los grados.

Número de plantas.
Se permitirá un máximo de 2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante, en todos los grados.

Altura de plantas.
Se estará a lo dispuesto en el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Sótanos y Semisótanos.
Se permiten con las condiciones establecidas en el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Áticos.
Se permiten espacios bajo cubierta para cámaras de almacenamiento y trasteros vinculados a la vivienda, conforme dispone el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

La superficie de las cámaras de almacenamiento y trasteros no es computable a efectos de edificabilidad.

Aparcamientos
Conforme establece el artículo 31.1.d) del TRLOTAU se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo residencial o fracción y, en su caso, las que correspondan a los usos admisibles. El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Elementos catalogados
Los bienes y espacios protegidos incluidos en el plano OD.1 como elementos catalogados, se regularán según lo establecido en el documento *"Parte 3. Catálogo de*

bienes y espacios protegidos" de este PDSU. Se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES

Residencial (R)

Unifamiliar (RU)
Permitido
Plurifamiliar (RP)
Permitido

Comunitario (RC)
Permitido

Terciario (T)

Comercio (TC).
Se permiten los tipos A, B, C y E.
Hotelero (TH).
Se permite
Oficinas (TO).
Se permiten en todas sus categorías.
Recreativo (TR).
Se permite

Industrial (I)

Productivo (IP)
Se permiten las categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situaciones a, b, c, d y e.
Se prohíben las industrias de 4ª,5ª y 6ª categoría en cualquier situación.
Almacenaje (IA).
Se permiten las categorías A, B, C, D y E.

Dotacional (D) Comunicaciones (DC)

Garajes (DCG)
Se permiten

Equipamientos (DE)

Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)
Se permiten en todas sus categorías, excepto cementerios y estaciones de servicio de carburantes.
Educativo (DEDU)
Se permite en todas sus categorías.
Cultural Deportivo (D-CU-DE).
Se permite en todas sus categorías.
Administrativo-Institucional (DAI)
Se permite las categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 y C1.
Sanitario Asistencial (DSA).
Se permite en todas sus categorías

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos e incompatibles

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones de imagen urbana, composición y materiales que se recogen en el apartado 2.9 del Título IV de esta Normativa Urbanística, se deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas particulares:

Composición

No se establece ningún tipo de modulación obligatoria, pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco de tal forma que los huecos no sean superiores al treinta por ciento (30 %) del total de la fachada.

Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen un (1) metro de lado o en las puertas de acceso a carruajes y locales comerciales quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.

En planta baja la modulación de huecos seguirá la correspondiente a la de la planta alta no pudiendo superar el ancho de los huecos de la planta baja el veinte por ciento (20 %) de los de la planta superior.

La utilización de cuerpos volados vendrá regulada por el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Materiales.
Se recomienda la no utilización del ladrillo visto en el casco consolidado, proponiéndose como acabados los revocos o enfoscados pintado en colores claros (ocre, preferentemente, gris o blanco), o las fábricas de piedra.

Se prohíben las cubiertas de chapa anodizada. Se recomiendan las inclinadas de teja cerámica y se autorizan las de chapa lacada en colores oscuros.

Fachadas secundarias.
Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Medianerías.
Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

Carpinterías.
En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado de color oscuro. Se permiten las de PVC imitación madera. Se prohíben las de aluminio anodizado.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional en la zona.

INMUEBLES CATALOGADOS.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

Ordenanza 2 I.EAV
"Industrial con Edificación Alineada a Vial"

ÁMBITO.

El área de aplicación comprende los terrenos grafiados en los planos de ordenación con el código **2.**

USO GLOBAL Y MAYORITARIO

Industrial (**I**)

TIPO DE EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a la tipología de edificación alineada a vial (**EAV**).

Se entiende por Edificación Alineada a Vial aquella con sus fachadas adosadas a linderos públicos para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario en que se apoya.

CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela Mínima

A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la superficie de la parcela deberá ser igual o superior a 300 m2.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 10,00 m de diámetro

Fachada mínima.

Para que una parcela sea edificable debe contar con fachada a vía pública en una longitud igual o superior a 10,00 m, independientemente de su superficie.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Ocupación

75%

Edificabilidad

0,77 m2c/m2s

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.

Según planos de ordenación detallada.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Fondo de edificación.

No se establece.

Patios interiores.

Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Altura de la edificación.

Máxima 10,00 m a cumbrera según se establece en el art 89 de esta Normativa Urbanística.

La altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados, tales como depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

Número de plantas.
Máximo 2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante.

Altura de plantas.
Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Sótanos y Semisótanos.
Se permiten con las condiciones establecidas en el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Aparcamientos
Conforme establece el artículo 31.1.d) del TRLOTAU se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de techo industrial o fracción y, en su caso, las que correspondan a los usos admisibles. El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Elementos catalogados
Los bienes y espacios protegidos incluidos en el plano OD.1 como elementos catalogados, se regularán según lo establecido en el documento *"Parte 3. Catálogo de bienes y espacios protegidos"* de este PDSU. Se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES

Industrial (I)	**Productivo (IP)** Se permiten las categorías 1º, 2º y 3º, en situaciones d, e y f. Se prohíben las industrias de 4º, 5º y 6ª categoría en cualquier situación. **Almacenaje (IA).** Se permiten las categorías D, E y F.
Residencial (R)	**Unifamiliar (RU)** No permitido. **Plurifamiliar (RP)** No permitido **Comunitario (RC)** No permitido
Terciario (T)	**Comercio (TC).** Se permiten los tipos A y B. **Hotelero (TH)** Se permite **Oficinas (TO)**. No se permite **Recreativo (TR).** No se permite
Dotacional (D)	**Comunicaciones (DC)**
	Garajes (DCG) Se permiten
	Equipamientos (DE)

Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)
Se permiten en todas sus categorías, excepto cementerios y estaciones de servicio de carburantes.
Educativo (DEDU)
No se permite.
Cultural Deportivo (D-CU-DE).
No se permite.
Administrativo-Institucional (DAI)
No se permite.
Sanitario Asistencial (DSA).
No se permite.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos e incompatibles

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Composición
Se estará, en lo que sea de aplicación para esta tipología edificatoria, a lo establecido en el Título IV de este PDSU: "Regulación de las Edificaciones".

Materiales.
Se recomienda la no utilización del ladrillo visto, proponiéndose como acabados los propios de las tipologías de nave industrial (chapas, prefabricados,...).

Se prohíben las cubiertas de chapa anodizada. Se recomiendan las de chapa lacada en colores oscuros.

Fachadas secundarias.
Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Medianerías.
Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

Carpinterías.
En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado de color oscuro. Se permiten las de PVC imitación madera. Se prohíben las de aluminio anodizado.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional en la zona.

INMUEBLES CATALOGADOS.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

Ordenanza 3	DV **"Zonas Verdes y Espacios Libres"**

ÁMBITO.

El área de aplicación comprende las zonas del casco urbano grafiadas con el código **3** en los planos de ordenación.

Son los espacios del casco urbano libres de edificación destinados a la implantación de espacios libres, áreas de juego, parques y jardines públicos.

USO GLOBAL Y MAYORITARIO

Dotacional (**D**)

OBJETO.

Regula las condiciones de parcela, usos y edificaciones permitidas en las zonas verdes y espacios libres del Suelo Urbano, tanto de titularidad pública como privada.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Se permiten elementos de mobiliario urbano, pequeñas edificaciones cerradas y construcciones al aire libre al servicio de la zona verde.

Las construcciones permitidas se ajustarán a la tipología de Edificación con Tipología Específica (**ETE**).

CLASIFICACIÓN

EL **ESPACIOS LIBRES**
Sin consideración de Zona Verde por incumplimiento de las condiciones establecidas en el art 24.1 RPLOTAU

AJ **AREAS DE JUEGO**
Con consideración de Zona Verde por cumplir con las condiciones establecidas en el art 24.1 RPLOTAU para esta categoría. Siempre pertenece al Sistema Local

J **JARDINES**
Con consideración de Zona Verde por cumplir con las condiciones establecidas en el art 24.1 RPLOTAU para esta categoría. Puede pertenecer al Sistema Local o al Sistema General

P **PARQUES**
Con consideración de Zona Verde por cumplir con las condiciones establecidas en el art 24.1 RPLOTAU para esta categoría. Puede pertenecer al Sistema Local o al Sistema General

CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela Mínima

EL No se establece
AJ 200 m2
J 1.000 m2
P 15.000 m2

Forma

EL No se establece
AJ La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø12,00 metros.
J La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø30,00 metros.
P La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø100,00 metros.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Ocupación

EL 10,00%
AJ 10,00%
J 7,50%
P 5,00%

Edificabilidad

0,15 m3c/m2s

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.

Según planos de ordenación detallada.

Altura de la edificación.

Máxima 4,10 m.

Número de plantas.

1 planta sobre rasante.
1 planta bajo rasante.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES.

Dotacional (D)

Zonas verdes (DV)

Se permiten en todas sus categorías

Comunicaciones (DC)

Garajes (DCG)

Se permiten los aparcamientos subterráneos de carácter público tratando adecuadamente su cubierta (capa de tierra vegetal de 1.00 m de espesor) para realizar plantaciones.

Equipamientos (DE)

Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)

Se permiten los almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería. Invernaderos e instalaciones complementarias de conservación de la zona verde. Infraestructuras tales como transformadores o similares, tanto en superficie como enterrados.

Cultural Deportivo (D-CU-DE).

Se permiten las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

Se permiten los espacios de reunión y pabellones de exposiciones provisionales que no requieran consumo directo de volumen, tales como teatros al aire libre, foros, ferias del libro u objetos diversos, parques infantiles de tráfico, pistas de patines, etc.

Administrativo-Institucional (DAI)

Se permiten los puestos de información ciudadana.

Sanitario Asistencial (DSA).

Se permiten los puestos de socorro.

Terciario (T)

Comercio (TC).

Se permiten los tipos A y E, para quioscos de prensa, puestos de flores, bares o restaurantes públicos por concesión administrativa.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos e incompatibles

Ordenanza 4	DE **"Equipamientos"**

ÁMBITO.

El área de aplicación comprende las zonas del Suelo Urbano grafiadas con el código **4** en los planos de ordenación detallada.

Son los espacios del casco urbano destinados a la construcción de edificaciones para equipamientos.

USO GLOBAL Y MAYORITARIO

Dotacional (**D**)

OBJETO.

Regula las condiciones de parcela, usos y edificaciones permitidas en las parcelas destinadas a las dotaciones de equipamientos.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

ETE Edificación Tipológica Específica.

CLASIFICACIÓN

Según el artículo 2.4 del Anexo 1 del RP LOTAU se establece la siguiente clasificación:

DEIS	Equipamiento de Infraestructuras y Servicios
DEDU	Equipamiento Educativo
DCU	Equipamiento Cultural
DEDE	Equipamiento Deportivo
DAI	Equipamiento Administrativo Institucional
DSA	Equipamiento Sanitario Asistencial

CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela Mínima

No se establece. Será la requerida y necesaria para la categoría del equipamiento a que se destine.

Forma

No se establece. Será la requerida y necesaria para la categoría del equipamiento a que se destine.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Ocupación

La resultante de aplicar las condiciones de alineación exigidas en la presente ordenanza.

Edificabilidad

La resultante de aplicar las condiciones de edificación (alineaciones y altura máxima) exigidas en la presente ordenanza. En cualquier caso, será la necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento.

El aprovechamiento lucrativo asignado al equipamiento privado DCU3 (Iglesia Parroquial NªSª de la Asunción en Villaescusa de Haro) es de 540,26 m2c.

El aprovechamiento lucrativo asignado al equipamiento privado DCU4 (Iglesia Parroquial San Sebastián en El Cubillo) es de 599,21 m2c.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones serán las establecidas en el conjunto de planos OD.01.

Se permiten los retranqueos que se deriven de la especial configuración del edificio con un mínimo de 3 m. a cada lindero.

Salientes y vuelos.
Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Fondo de edificación
No se establece**.**

Patios interiores.
Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Altura de la edificación.
En el caso de equipamientos situados en ZOU 1, la altura máxima será 9,50 m.

En el caso de equipamientos situados en ZOU 2 o 3, la altura máxima será 6,80 m.

Número de plantas.
En el caso de equipamientos situados en ZOU 1, la altura máxima será de 3 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante..

En el caso de equipamientos situados en ZOU 2 o 3, la altura máxima será de 2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante.

Mínimo: No se establece

Altura de plantas
Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Sótanos y Semisótanos.
Se permiten.

Se estará a lo dispuesto en Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Áticos.
Se permiten espacios bajo cubierta para cámaras de almacenamiento y trasteros vinculados al equipamiento, conforme dispone el Título IV de esta Normativa Urbanística: "Regulación de las Edificaciones".

Aparcamientos
Conforme establece el artículo 31.1.d) del TRLOTAU se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de techo de equipamientos o fracción y, en su caso, las que correspondan a los usos admisibles. El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Elementos catalogados
Los bienes y espacios protegidos incluidos en el plano OD.1 como elementos catalogados, se regularán según lo establecido en el documento *"Parte 3. Catálogo de bienes y espacios protegidos"* de este PDSU. Se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES.

Dotacional (D) **Equipamientos (DE)**

Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)

Se permite en todas sus categorías excepto los cementerios y las estaciones de servicio de carburantes.

Educativo (DEDU)

Se permite en todas sus categorías.

Cultural Deportivo (D-CU-DE).

Se permite en todas sus categorías.

Administrativo-Institucional (DAI)

Se permiten las categorías A y B.

Sanitario Asistencial (DSA).

Se permite en todas sus categorías.

Comunicaciones (DC)

Garajes (DCG)

Se permiten siempre y cuando se encuentren vinculados al uso y mantenimiento del servicio que presta la dotación.

Residencial (R) **Unifamiliar (RU)**

Se permite la vivienda unifamiliar vinculada al uso y mantenimiento del servicio que presta la dotación.

Terciario (T) Se permite siempre y cuando se encuentre vinculado al uso y mantenimiento del servicio que presta la dotación.

Industrial (T) Se permite siempre y cuando se encuentre vinculado al uso y mantenimiento del servicio que presta la dotación.

Usos Complementarios.

Como norma general se admiten todos los usos complementarios y necesarios para el correcto funcionamiento de la dotación, siempre que se encuentren vinculados a ella.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos e incompatibles

CONDICIONES ESTÉTICAS.

En edificios singulares con tipologías específicas **ETE**, se permite la libre composición así como la libre elección de materiales y acabados.

OTRAS CONDICIONES.

En edificios no singulares o con existencia de otros usos compartidos distintos a los dotacionales se respetarán los criterios de composición, acabados y materiales fijados por la ordenanza donde se ubiquen.

Las dotaciones que puedan ubicarse en edificios no exclusivos por poder prestar su servicio en zonas independientes de edificios regulados por otras ordenanzas particulares, estarán a lo dispuesto por dichas ordenanzas, no siendo de aplicación lo aquí establecido.

INMUEBLES CATALOGADOS.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se prohíbe cualquier clase de demolición o modificación sin la correspondiente autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que deberá emitir informe previamente a la concesión de licencia municipal.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 134 Actos permisibles o autorizables y prohibidos en el Suelo Rústico (O.E.).

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva **SRR** podrán realizarse los siguientes actos:

1. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 del TRLOTAU que no estén prohibidos o excluidos expresamente por la presente Normativa Urbanística.

   Además de los que están excluidos por la presente Normativa Urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2. Los siguientes:

   a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

   b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

   c) Los vallados y cerramientos de parcelas con setos o malla y soportes metálicos sobre longitudes inferiores a 2.000 metros o extensiones inferiores a 25 hectáreas; y en caso de superarse estas medidas se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y al artículo 20 del Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza de Castilla-La Mancha. Los vallados deberán permitir el paso libre de la fauna silvestre a través de los mismos.

   d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

   e) Las edificaciones adscritas al sector primario, 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.

   f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística:

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

   b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección **SRNUEP** podrán realizarse los actos enumerados anteriormente siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y la presente normativa urbanística y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Art. 135 Reglas generales de aplicación a los actos de uso y aprovechamiento (O.E.).

Reglas de aplicación directa.

Todos los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico deberán ajustarse, según lo establecido en el artículo 55.1 del TRLOTAU, a las siguientes reglas de aplicación directa:

a) *"Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.*

b) *No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.*

c) *No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.*

d) *No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.*

e) *Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.*

f) *Las construcciones deberán 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.*

g) *Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje."*

Condiciones para la materialización del uso en edificaciones en Suelo Rústico.

Según lo establecido en el art 10 del RSR, para la materialización del uso en las edificaciones a construir en el **Suelo Rústico**, se deberá:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

   Existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la

Instrucción Técnica de Planeamiento ITP para la edificación o construcción ya materializada.

Se entiende que existe riego de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos establecidos en el párrafo anterior, se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

1) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 25 metros del límite del suelo urbano.

2) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 50 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

c) Asegurar la adpción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Otras condiciones.

En los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se legitimen y autoricen en el Suelo Rústico, se entienden siempre incluidos todos aquéllos de carácter accesorio que sean imprescindibles para su funcionamiento, siempre y cuando sean conformes a la legislación sectorial aplicable (artículo 56.1 del TRLOTAU).

Las construcciones que se realicen para el desarrollo de actividades en el Suelo Rústico deberán incluir las obras de ejecución de las instalaciones correspondientes para la implantación de todos aquellos servicios que demanden. En particular, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán contar obligatoriamente con depuradoras o fosas sépticas individuales.

Toda obra, instalación o construcción en Suelo Rústico deberá cumplir lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable para cada caso, con estricta sujeción a la establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 57 del TRLOTAU).

Los deberes y cargas previstos en relación con los usos y aprovechamientos en el Suelo Rústico, así como los que resulten de las calificaciones urbanísticas y licencias para su realización y desarrollo, se deberán hacer constar en el registro de la Propiedad.

Serán nulas de pleno derecho todas las calificaciones urbanísticas y licencias otorgadas que no se ajusten a lo establecido por el presente PDSU y por el TRLOTAU.

Art. 136 Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos (O.E.).

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 134 de la presente Normativa Urbanística y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1º. Según la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados **requisitos sustantivos** que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico:

1) Obras, construcciones e instalaciones adscritas al **sector primario**:

TIPOLOGÍAS	FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Almacenes	1,00 Ha	1,50 Ha	10%	
Granjas y establos				
Balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías.				
Instalaciones para explotaciones forestales y silvícolas.	1,50 Ha	2,00 Ha		
Instalaciones relacionadas con actividad cinegética.				

La Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y de la superficie ocupada por la edificación establecida anteriormente.

El órgano competente para la emisión de la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y la ocupación propuestas, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2) Obras, construcciones e instalaciones adscritas al **uso residencial unifamiliar**:

TIPOLOGÍAS	FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Vivienda unifamiliar aislada	1,00 Ha	3,00 Ha	2%	
Vivienda unifamiliar vinculada a explotación		1,50 Ha		

3) Obras, construcciones e instalaciones para **Infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local:**

TIPOLOGÍAS	FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local	La necesaria para su uso adecuado		La necesaria para su uso adecuado	

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

TIPOLOGÍAS / USOS		FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Industrial	Actividades extractivas y mineras	La necesaria para su uso adecuado		La necesaria para su uso adecuado	
	Actividades que requieran emplazamientos alejados del casco urbano	3,00 Ha si el Municipio tiene más de 5.000 hab y 2,00 Ha si el Municipio tiene menos de 5.000 hab		10%	
	Depósitos de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos en superficie				
	Talleres de vehículos	1,50 Ha			

TIPOLOGÍAS / USOS		FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Teciario	Establecimientos comerciales	2,00 Ha		2%	
	Tiendas de artesanía y productos de la comarca	1,00 Ha		5%	
	Establecimientos hoteleros y hosteleros de menos de 750 m2	1,00 Ha		7,50%	
	Establecimientos hoteleros y hosteleros de más de 750 m2	3,00 Ha si el Municipio tiene más de 5.000 hab y 2,00 Ha si el Municipio tiene menos de 5.000 hab		5%	
	Establecimientos de turismo rural	1,00 Ha		10%	
	Campings	1,50 Ha		2%	
	Centros recreativos, deportivos y de ocio	1,50 Ha		5%	

En el caso de proyectos turísticos que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer de manera expresa y justificada para cada caso en particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación establecidos anteriormente, así como una variación en los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR y en los números 3) y 4) del artículo 26 del RSR.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

TIPOLOGÍAS / USOS		FINCA Superficie mínima		EDIFICACIÓN Ocupación máxima	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Dotaciones	Elementos de ciclo hidráulico (captación, depuración,...)	La necesaria para su uso adecuado		La necesaria para su uso adecuado	
	Elementos pertenecientes al sistema energético				
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones				
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos.				
	Elementos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones				
	Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras				
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes				
	Subestaciones eléctricas	Retranqueo a linderos de más de 12 m si la tensión es inferior a 132 KV 1,50 ha si la tensión es superior a 132 KV		La necesaria	
	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios,...	1,50 Ha		10%	

Según lo dispuesto en la disposición adicional sexta del Reglamento de Suelo Rústico, podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, a las construcciones vinculadas a los usos o actividades relacionados en el artículo once del citado reglamento, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos o actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la **adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente** (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTAU, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondiente actividades o usos.

2º. Requisitos administrativos:

a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.

b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 del RSS.

c) Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

Art. 137 La calificación urbanística (O.E.)

El **suelo rústico de reserva** SRR podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 número 1 del artículo 54 del TRLOTAU para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente

las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

g) Las edificaciones asdascritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

En el **suelo rústico no urbanizable de especial protección** SRNUEP solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 del TR LOTAU.

Art. 138 El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por los particulares (O.E.).

Todos los actos enumerados en el artículo 134 de la presente Normativa Urbanística que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal.

La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares, deberá:

1) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

3) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

Para las actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio de Villaescusa de Haro, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon.

El órgano que otorga la calificación urbanística según la actividad prevista solicitada, así como su contenido y procedimiento, será el establecido en el artículo 64 del TRLOTAU.

Art. 139 Parcelaciones en suelo rústico (O.D.).

Unidad mínima de cultivo

Se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

Condiciones de parcelación en suelo rústico

En suelo rústico, solo podrán realizarse parcelaciones rústicas cuando se ajusten a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el TRLOTAU.

No podrán autorizarse ni ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo prevista en la legislación agraria **(2,00 Ha para secano y 0,25 Ha para regadío)**. Tampoco podrá realizarse la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

Prevención de parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza de los suelos rústicos, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, así como la venta de parcelas provenientes de tal actuación.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en contraposición con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales a centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas unifamiliares de utilización permanente en régimen de propiedad horizontal.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que este PDSU establece para esta categoría de suelo.

g) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o

inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubiesen iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con este PDSU, por implicar transformaciones de la Naturaleza Rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

Art. 140 Definición de Núcleo de Población. Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico (O.E.).

A los efectos de evitar la formación de núcleos de población en suelo rústico, se entenderán como tales todos los asentamientos humanos que generen objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc...), características de las áreas con destino urbano.

Conforme establece el artículo 10.b) del RSR (RD 177/2010),"*existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*" Se entiende por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento ITP para la edificación o construcción ya materializada.

Así mismo, se entiende que existe riego de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos establecidos en el párrafo anterior, se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

1) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 25 metros del límite del suelo urbano.

2) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 50 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas

Art. 141 Condiciones que deben reunir las actuaciones urbanizadoras que resulten viables en suelo rústico de reserva (O.E.).

Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva del término municipal de Villaescusa de Haro, de conformidad con el artículo 64.7 del TRLOTAU y el 13 del RSR, deberán formular **consulta previa** al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

El contenido, tramitación y viabilidad de la consulta previa se encuentran regulados en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 36 del RSR.

Cuando la actuación urbanizadora sea declarada viable por el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, y su localización, dimensión o las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá acordarse en tanto no se apruebe definitivamente la adaptación de las determinaciones de este PDSU a las propias de un Plan de Ordenación Municipal POM , conforme establece el artículo 34.4 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 2. EL SUELO RÚSTICO Y SUS CATEGORÍAS.

Art. 142 El Suelo Rústico: categorías y subcategorías (O.E.).

Constituyen el Suelo Rústico (**SR**), aquellas áreas del territorio municipal de Villaescusa de Haro que por sus condiciones naturales, sus características infraestructurales, ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

El Suelo Rústico, a su vez, se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías, quedando delimitadas en la documentación gráfica del presente PDSU y estableciéndose para ellas regulaciones diferentes:

a)	**SRR**	**Suelo Rústico de Reserva.**	**Capítulo 3**
b)	**SRNUEP**	**Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:**	
		- Ambiental, Natural, Cultural, de Entorno Paisajístico	**Capítulo 4**
		- Estructural	**Capítulo 5**
		- Infraestructuras y Equipamientos	**Capítulo 6**

Los actos permisibles en esta clase de suelo se encuentran regulados y establecidos en el Capítulo 1 del presente Título VI. El aprovechamiento urbanístico del suelo rústico se concreta en las condiciones particulares que se establecen para cada categoría.

Para la tramitación y autorización de cualquier tipo de edificación y la obtención de la calificación urbanística del suelo rustico donde se haya de ubicar, se estará a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Art. 143 Ámbito (O.E.).

Pertenece al suelo rústico de reserva aquél que, por no contar con valores ecológicos, forestales, culturales, naturales, infraestructurales,... no es merecedor de ningún tipo de protección.

Art. 144 Condiciones de Uso (O.D.).

Se consideran usos permitidos los relacionados para este tipo de suelo en el artículo 134 de la presente Normativa Urbanística.

Art. 145 Condiciones de Parcela (O.D.).

La superficie mínima de la parcela vinculada será la establecida en el en el artículo 136 de la presente Normativa Urbanística, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Art. 146 Condiciones de Edificabilidad (O.D.).

La edificabilidad máxima en la parcela será la establecida en el en el artículo 136 de la presente Normativa Urbanística, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Art. 147 Condiciones de posición de la edificación en la parcela (O.D.).

Como norma general las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5,00 m a linderos y a 15,00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, DE ENTORNO PAISAJÍSTICO.

Art. 148 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental Hidráulica (Cauces y Zonas Húmedas y Perímetros de Protección de Captaciones para Abastecimiento Humano) (O.E.).

Ámbito

Se incluyen dentro del **SRNUEP a** los bienes de dominio público hidráulico del término municipal de Villaescusa de Haro y sus zonas de protección.

La red hidrológica del término de Villaescusa de Haro está constituida por los cursos de agua permanentes o intermitentes y zonas húmedas que seguidamente se citan, pertenecientes a la cuenca hidrográfica del Guadiana (CHG) y representados gráficamente en los planos de ordenación del presente PDSU.

Pertenecen a la red primaria y secundaria los siguientes:

a)	Red Primaria	Río Záncara
b)	Red Secundaria	Cañada de la Molinera Cañada de las Peñas Acequia del Ojuelo Barranco de la Callejuela Arroyo de las Huertas

El suelo de protección del **dominio público hidráulico** (cauces y zonas húmedas relacionadas anteriormente), está constituido conforme establece el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas por:

a) **Zona de Servidumbre**, de una anchura de 5 metros a partir del borde del cauce, para el uso público del ámbito hidráulico, en la cual no se podrá impedir el paso ni levantar cualquier elemento que represente un obstáculo.

b) **Zona de Policía**, de una anchura de 100 metros, a partir del borde del cauce, cuya finalidad es la de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, por lo que el uso del suelo y actividades en la misma requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.

También se incluyen dentro del **SRNUEP a** los perímetros de protección de las captaciones de agua (círculo con centro en la captación y 100 metros de radio) representados gráficamente en los planos de ordenación del presente PDSU. Todo ello conforme establece el art 5.1.a).I del RSR.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Se autoriza todo tipo de infraestructura y construcción en las zonas de protección descritas para el ámbito de aplicación, siempre y cuando exista autorización de la Confederación Hidrográfica. Se prohíben los vertidos sin depurar y la acumulación de escombros o residuos que pudieran obstaculizar la corriente natural.

El cerramiento de las fincas deberá quedar retranqueado 5,00 metros de la línea de máxima crecida o de máximo embalse, para dejar libre la zona de dominio público. Los cerramientos, una vez concedido el permiso, se realizarán de tal forma que no supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas.

Art. 149 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental Pecuaria (O.E.).

Ámbito

Se incluyen dentro del **SNUEP a** los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección.

Por el término municipal de Villaescusa de Haro discurre y existe la siguiente Vía Pecuaria:

- Colada del Camino de la Vega, ancho legal 10,00 m.

Según informe de la Dirección General de Política Forestal de la JCCM, se establece una franja de protección a ambos lados de la vía pecuaria de 5 metros.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Cualquier edificación autorizable en suelo rústico próximo a las vías pecuarias deberá quedar retranqueada una distancia igual o superior a 5 m. de la línea del deslinde establecido.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Según esta Ley las modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, deberán asegurar con carácter previo la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

Art. 150 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural (O.E.).

Ámbito

Se incluyen dentro del **SNUEP n:**

- Los hábitats de protección especial como las comunidades gipsófilas y las áreas de vegetación riparia asociada al río Záncara.
- Los elementos geológicos o geomorfológicos de protección especial entre los que se encuentran la Laguna de los Capellanes.
- Las formaciones boscosas como los encinares naturalizados.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Art. 151 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural (Ámbitos de Protección) (O.E.).

Ámbito

Se incluyen dentro del **SRNUEP c** los Ámbitos de Protección Arqueológica con sus zonas de protección que se incluyen en la Parte 3 de este PDSU denominada "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos":

- **A.1** "Sierra de Haro"
- **A.2** "Puebla de Haro"
- **A.3** "Castilnuño"
- **A.4** "San Lorenzo"
- **A.5** "Cerro de la Morica"
- **A.6** "Tinaja Ochenta"

Para la delimitación del **SRNUEP C** se ha estado a lo dispuesto en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la JCCM.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de lo establecido para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo regulado en la Normativa sectorial correspondiente (Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha), así como lo especificado en la Parte 3 de este PDSU denominada "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos".

Art. 152 Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (O.E.).

Ámbito

Se incluyen dentro del **SNUEP p:**

- Las formaciones de matorral en ladera.
- La zona denominada "Los Molinos" junto al núcleo urbano, por su valor paisajístico.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

CAPÍTULO 5. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

Art. 153 Ámbito de aplicación (O.E.).

Se incluyen dentro del **SRNUEP.I** todas las zonas de terreno que pertenecen a servidumbres y afecciones de:

a) Carreteras nacionales de acuerdo con la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y carreteras regionales, comarcales o locales de comunicación según la Ley de Carreteras Autonómica 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

b) Red de caminos.

c) Líneas eléctricas, según lo establecido en el RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

d) Señales geodésicas según lo establecido en la Ley 11/75; Real Decreto de 18 de junio.

e) Líneas de telecomunicaciones de acuerdo con la Ley 9/2.014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

f) Depósitos de abastecimiento de agua y conducciones de abastecimiento de agua, saneamiento y regadío.

g) E.D.A.R.

Art. 154 Carreteras (O.E.).

Ámbito.

Se incluyen dentro del **SNUEP I** la carretera nacional N-420 y las carreteras de la red autonómica y provincial CM 3009, CUV 8345 y CUV 8344.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de lo establecido para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la siguiente Normativa sectorial:

LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS.

A efectos de la Ley de carreteras del Estado, La N-420 se clasifica como carretera convencional. Se establecen las siguientes franjas de protección:

a) Zona de dominio público

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. [...]

b) Zona de servidumbre

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, 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 y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. [...]

c) Zona de afección

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas 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 en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. [...]

d) Zona de limitación a la edificabilidad

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la 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 horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. [...]

LEY 9/90, DE 28 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA-LA MANCHA, Y DECRETO 1/2015, DE 22 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 9/90.

Se establecen las siguientes franjas de protección de las vías rodadas según su clasificación en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

a) Franja de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Sobre estos terrenos no se admite actividad privada alguna. En esta franja no podrán realizarse obras sin autorización previa del órgano titular del que dependa la carretera. En las carreteras dependientes de Castilla La Mancha, solo se permitirán cerramientos de tipo diáfano (sobre piquetas sin cimentación de fábrica) a una distancia mínima de tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

b) Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de la carretera consistirá 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, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera. Solo se permiten cerramientos mixtos en el límite de la zona de servidumbre en carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

c) Zona de protección:

La zona de protección de la carretera consistirá 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 100 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En esta zona se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales.

d) Línea de edificación:

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidos los cerramientos no diáfanos y las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

En las autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población la línea de edificación se situará a 50 metros, y a 18 metros en el resto de las carreteras, medidos siempre desde la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de explanación.

Para la ejecución de glorietas y accesos, deberá ser presentado proyecto suscrito por técnico competente y aprobado por el Servicio de Carreteras

Art. 155 Caminos (O.E.).

Ámbito.

Se incluyen dentro del **SNUEP I** todos los caminos de titularidad municipal del término municipal de Villaescusa de Haro.

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de lo establecido para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en el art 16.2.b del RSR, que especifica que cualquier construcción deberá retranquearse 15 metros como mínimo del eje de los caminos.

Art. 156 Líneas eléctricas (O.E.).

Ámbito.

Se incluyen dentro del **SNUEP I** las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica en alta/media tensión que discurren por el sur término municipal de Villaescusa de Haro:
Condiciones de uso, parcela y ocupación.

Los condicionantes producidos por la existencia de las líneas de transporte, distribución, comercialización y suministro de energía eléctrica se encuentran definidos y regulados en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01a 09.

Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo.

Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en las franjas a ambos lados de la proyección vertical de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en la normativa de aplicación, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

Construcciones:	3,30 +KV/150 metros (mínimo: 5 metros)
Arbolado:	1,50 + KV/150 metros (mínimo: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate, así como su pandeo lateral por efecto del viento.

La instalación de apoyos de líneas eléctricas deberá guardar una distancia mínima de 4 metros al eje del camino.

En el supuesto de líneas subterráneas, deberán discurrir bajo la vía pública, a 40 cm del borde de la misma, y una profundidad de enterramiento de 1,30 metros, medidos sobre la corona superior del cable conductor.

Art. 157 Depósitos de Abastecimiento y Conducciones de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Regadío (O.E.).

Ámbito. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Para los depósitos de abastecimiento de agua para abastecimiento humano se establece una zona de protección en todo su perímetro de 5 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, y contados a partir de la zona de dominio público. En esta zona no se permite la edificación, ni otros movimientos de tierras que no hayan sido previamente autorizados por los Servicios Técnicos municipales.

El trazado de las redes de abastecimiento y saneamiento generales se encuentra definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de este PDSU.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

Art. 158 EDAR (O.E.).

Ámbito. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de las condiciones de uso, parcela y edificabilidad establecidos para el Suelo Rústico en los anteriores artículos 134 y 136, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Constituye la zona de protección del E.D.A.R. la parcela donde se sitúa la Estación Depuradora de Aguas Residuales (parcela 75, polígono 517). Su emplazamiento se encuentra definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de este PDSU.

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Art. 159 Objeto (O.E.).

Estas determinaciones generales tienen por objeto el establecimiento de las condiciones a imponer a las obras de urbanización con el propósito de obtener unas infraestructuras duraderas y capaces para las parcelas a las que han de servir.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN REUNIR LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y SU PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

Art. 160 Función del Proyecto de Urbanización (O.E.).

Conforme establece el artículo 98 del RPLOTAU los Proyectos de Urbanización *"son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente PDSU. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el BOP."*

Art. 161 Clases de Proyectos de Urbanización (O.E.).

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1) Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2) Los Proyectos de obras Públicas Ordinarias (POPO) y los Proyectos de Urbanización simplificados, que tienen por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en las obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio para la adquisición de la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano delimitado en este PDSU se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.

Art. 162 Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (O.E.).

Contenido

Los Proyectos de Urbanización definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que como mínimo serán:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial vigente.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en la red viaria.

g) Otros necesarios que se prevean.

Conexiones

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a implantar con los generales del núcleo urbano ya existentes acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPO)

Los Proyecto de Obras Públicas Ordinarias podrán contener la delimitación de Unidades de Actuación.

Art. 163 Documentación de los Proyectos de Urbanización (O.E.).

Los Proyectos de Urbanización contendrán la siguiente documentación mínima:

1. Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de la obras a ejecutar.
2. Planos de información y de Situación del ámbito a urbanizar en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadro de precios unitarios y descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de Condiciones.
8. Estudios de Seguridad
9. Otros precedentes

Art. 164 Promoción de los Proyectos de Urbanización (O.E.).

Conforme establece el artículo 146 del RPLOTAU corresponde a la Administraciones Públicas la promoción y elaboración los Proyectos de Urbanización.

Los particulares solo podrán promover los Proyectos de Urbanización cuando se contemplen simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Las obras a ejecutar supongan la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para la adquisición de la condición de solar.

b) La ejecución de las obras de urbanización sea simultánea a la ejecución de obras de edificación.

c) No sea preciso ni conveniente la delimitación de Unidades de Actuación urbanizadora.

Art. 165 Aprobación de los Proyectos de Urbanización (O.E.).

Los Proyectos de Obras Pública Ordinarias que desarrollen el SUR del presente PDSU, comporten o no la delimitación de una Unidad de Actuación urbanizadora, se someterán a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. El cómputo del plazo se realizará a partir del día siguiente de la publicación del último anuncio.

La exposición pública se atendrá a las siguientes reglas:

a) El proyecto deberá encontrarse diligenciado para su consulta pública en el Ayuntamiento.

b) Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar los informes favorables de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

Completado el expediente con los informes favorables solicitados el Ayuntamiento Pleno aprobará el Proyecto de Obras Pública Ordinarias.

No obstante lo anterior, cuando se trate de Proyectos de Obras Públicas Ordinarias o Proyectos de Urbanización simplificados que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para la adquisición de solar, será innecesaria la exposición al público previa a la aprobación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 166 Ejecución de las obras de Urbanización (O.D.).

Las prescripciones concretas sobre cada uno de los materiales o de las unidades de obra serán las descritas en la documentación técnica del proyecto de urbanización. Para todo lo no incluido en el mismo se estará a lo que determine la dirección facultativa.

De cualquier forma se cumplirá lo que establezcan para cada caso el CTE y sus Documentos Básicos (DB) así como el resto de normativa o reglamentación técnica que sea de aplicación.

Prescripciones sobre los materiales

Los materiales que se empleen en obra serán como mínimo de la calidad exigida en proyecto, tanto en sus características como en cuanto a su forma, dimensiones y procedencia.

Los materiales dispondrán del correspondiente sello de calidad o autorización de uso.

El Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra se reservan el derecho de rechazar aquellos materiales que a su juicio, no reúnan las condiciones exigidas en cuanto a control de calidad.

Prescripciones en cuanto a la ejecución de las unidades de obra

Tanto el Director de Obra, como el Director de la Ejecución de la Obra, podrán exigir pruebas de elementos constructivos, ensayos o cualquier otro medio de comprobación de aquellos materiales que carezcan del correspondiente certificado de calidad o que consideren necesario de acuerdo con las circunstancias de ejecución de la obra, siendo por cuenta del Constructor en todos los casos, los gastos que ello conlleve.

Prescripciones sobre verificaciones en la obra terminada

El Director de la Ejecución de la Obra recopilará la documentación de los controles realizados, verificando su conformidad con lo establecido por el Proyecto, sus anejos y modificaciones.

El Constructor recabará de los suministradores, en su caso, la documentación de los productos empleados, así como sus instrucciones de uso y mantenimiento y garantías cuando proceda.

Finalizada la obra, la documentación del seguimiento del control será depositada por el Director de la Ejecución de la Obra en el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.

Art. 167 Recepción de las obras de Urbanización (O.D.).

Consideraciones de carácter general

La recepción de las obras de urbanización es el acto por el cual el Contratista, una vez concluida la obra, hace entrega de la misma al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad

de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada por los agentes intervinientes en las obras, haciendo constar:

a) Las partes que intervienen.
b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
c) El coste final de la ejecución material de la obra.
d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
e) Las garantías que, en su caso, se exijan al Contratista para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra.

El Ayuntamiento de Villaescusa de Haro podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales.

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de las obras de urbanización tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía será el establecido en la L.O.E., y se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el párrafo anterior.

Recepción Provisional

Treinta días antes de dar por finalizadas las obras, comunicará el Director de Ejecución de la Obra al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro la proximidad de su terminación a fin de convenir el acto de la Recepción Provisional.

Ésta se realizará con la intervención del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro como Promotor, del Contratista, del Director de Obra y del Director de Ejecución de la Obra. Se convocará también a los restantes técnicos que, en su caso, hubiesen intervenido en la dirección con función propia en aspectos parciales o unidades especializadas.

Practicado un detenido reconocimiento de las obras, se extenderá un acta con tantos ejemplares como intervinientes y firmados por todos ellos. Desde esta fecha se iniciará el plazo de garantía, si las obras se hallasen en estado de ser admitidas. Seguidamente, los técnicos directores de obra extenderán el correspondiente Certificado de Final de Obra.

Cuando las obras de urbanización no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar expresamente en el Acta y se darán al Contratista las oportunas instrucciones para subsanar los defectos observados, fijando un plazo para subsanarlos, expirado el cual se efectuará un nuevo reconocimiento a fin de proceder a la recepción provisional de la obra.

Si el Contratista no hubiese cumplido, podrá declararse resuelto el contrato con la pérdida de la fianza.

Documentación final de obra

El Director de Ejecución de la Obra, asistido por el Contratista y los técnicos que hubieren intervenido en la obra, redactará la documentación final de las obras, que se facilitará al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, con las especificaciones y contenidos dispuestos por la legislación vigente.

Medición Definitiva y Liquidación Provisional de la Obras de urbanización

Recibidas provisionalmente las obras, se procederá inmediatamente por el Director de Ejecución de la Obra a su medición definitiva, con precisa asistencia del Contratista o de su representante. Se extenderá la oportuna certificación por triplicado que, aprobada por el Director de Obra con su firma, servirá para el abono por el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro del saldo resultante menos la cantidad retenida en concepto de fianza.

Plazo de garantía

El plazo de garantía deberá estipularse en el contrato privado y, en cualquier caso, nunca deberá ser inferior a doce meses.

Conservación de la sobras recibidas provisionalmente

Los gastos de conservación durante el plazo de garantía comprendido entre las recepciones provisional y definitiva, correrán a cargo y cuenta del Contratista.

Recepción definitiva

La recepción definitiva se realizará después de transcurrido el plazo de garantía, en igual modo y con las mismas formalidades que la provisional. A partir de esa fecha cesará la obligación del Contratista de reparar a su cargo aquellos desperfectos inherentes a la normal conservación de la urbanización, y quedarán sólo subsistentes todas las responsabilidades que pudieran derivar de los vicios de construcción.

Prórroga del plazo de garantía

Si, al proceder al reconocimiento para la recepción definitiva de las obras de urbanización, no se encontrasen éstas en las condiciones debidas, se aplazará dicha recepción definitiva y el Director de Obra indicará al Contratista los plazos y formas en que deberán realizarse las obras necesarias. De no efectuarse dentro de aquellos, podrá resolverse el contrato con la pérdida de la fianza.

Recepción de trabajos cuya contrata haya sido rescindida

En caso de resolución del contrato, el Contratista vendrá obligado a retirar, en el plazo fijado, la maquinaria, instalaciones y medios auxiliares, a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa sin problema alguno.

Las obras y trabajos terminados por completo se recibirán provisionalmente con los trámites establecidos anteriormente. Transcurrido el plazo de garantía, se recibirán definitivamente según lo dispuesto anteriormente.

Para las obras y trabajos no determinados, pero aceptables a juicio del Director de Obra, se efectuará una sola y definitiva recepción.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS A IMPLANTAR.

En los siguientes capítulos se recogen las condiciones de diseño, trazado y materiales de los siguientes servicios urbanísticos:

- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES
- RED VIARIA
- ABASTACIMIENTO DE AGUA
- SANEAMIENTO
- ENERGÍA ELECTRICA
- ALUMBRADO PÚBLICO
- TELECOMUNICACIONES
- GAS
- SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
- JARDINERÍA

CAPÍTULO 4. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES.

Art. 168 Condiciones particulares (O.D.).

Previamente a la ejecución de terraplenes, como mínimo, se desbrozará el terreno y se perfilará y compactará la explanada.

El terraplén estará formado por suelo adecuado en los 40 cm. de coronación, con una compactación del 100% P.N., y suelo tolerable en el resto, con una compactación del 95% P.N.

En caso de existir muros de contención, se cuidarán especialmente los acabados, de forma que queden integrados en el ámbito urbano.

Todos los desniveles mayores de 40 cm. se protegerán mediante muros o/y barandillas.

Las nuevas parcelas obtenidas del desarrollo del suelo urbano de reserva SUR se explanarán a la cota de los viales limítrofes.

CAPÍTULO 5. RED VIARIA.

Art. 169 Definición (O.D.).

La red viaria urbana está constituida por el conjunto de calles, plazas y callejones que se señalan en el Plano de Ordenación Detallada.

Art. 170 Accesibilidad (O.D.).

En el trazado y diseño de la red viaria se ha observado y se observará en todo momento el cumplimiento simultáneo de lo establecido en:

- **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados,
- **Ley ACC** 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y
- **Código ACC** de Accesibilidad de Castilla-La Mancha desarrollado mediante Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.

Se entiende por cumplimiento simultáneo de la normativa, el cumplimiento de las condiciones y parámetros más restrictivos que se establezcan en cualquiera de las normas relacionadas anteriormente.

Art. 171 Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad (O.D.).

Será de obligado cumplimiento la aplicación de lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, la Ley ACC y el Código ACC en la totalidad del suelo urbano clasificado, tanto en el existente (Suelo Urbano Consolidado SUC), como en el de nueva creación (Suelo Urbano de Reserva SUR).

No obstante, en las zonas urbanas consolidadas (SUC), cuando no sea posible el cumplimiento de lo establecido en la Orden VIV/561/2010, la Ley ACC y el Código ACC, para el *cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados* se plantearán soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible (artículo 1.3 del Anexo de la Orden VIV/561/2010).

Art. 172 Trazado de los nuevos viarios propuestos para el SUR. (O.D.).

El trazado del viario se encuentra definido en los Planos de Ordenación Detallada donde se han resuelto los problemas de unión entre distintas zonas urbanas y donde se solucionan los encuentros entre calles y formaciones de plazas.

Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

El replanteo de calles con soluciones diferentes a las recogidas en el Plano de Ordenación Detallada, sólo se podrá realizarse mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el punto 3 del artículo 28 del TRLOTAU.

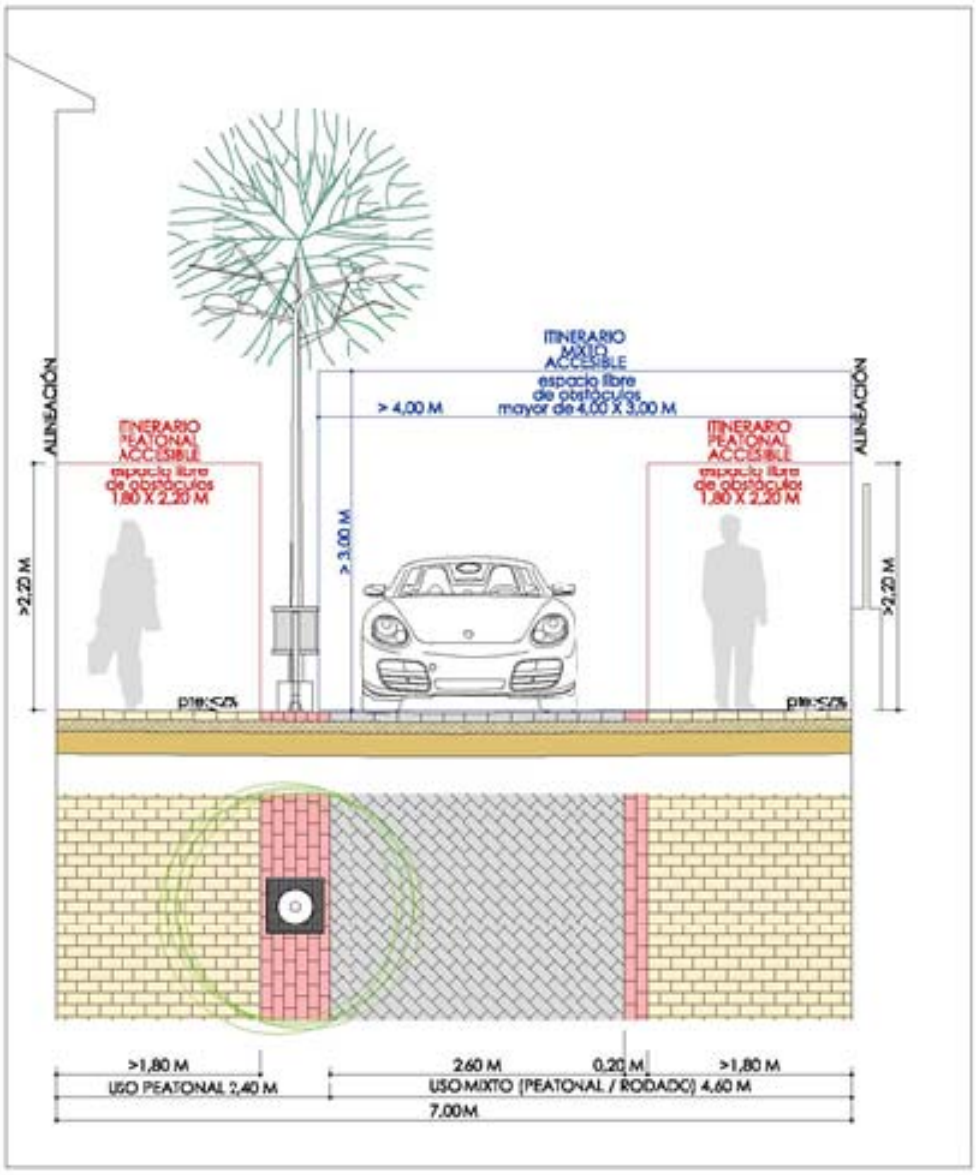
Art. 173 Diseño y geometría de los nuevos viarios propuestos para el SUR. Inclusión en el viario de itinerarios peatonales accesibles (O.D.).

La anchura y características de los perfiles longitudinales y transversales de la red viaria urbana periférica de nueva creación se han establecido en función del tráfico previsto, del uso y de la velocidad máxima permitida.

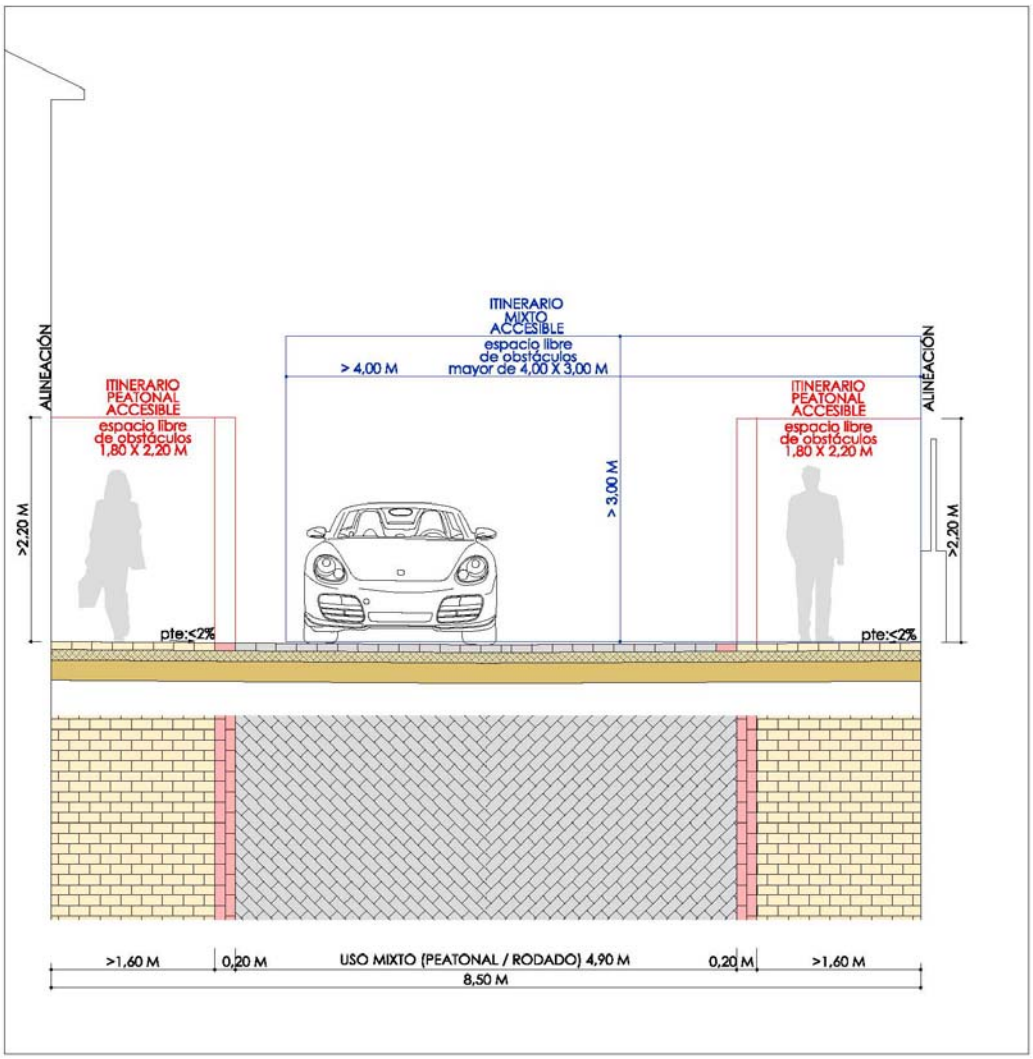
En el casco urbano se prevé escaso nivel de tráfico con utilización de vehículos de pequeño tamaño y con velocidades limitadas a 30 Km/h.

El Ayuntamiento de Villaescusa de Haro regulará en las calles el tráfico en uno o dos sentidos.

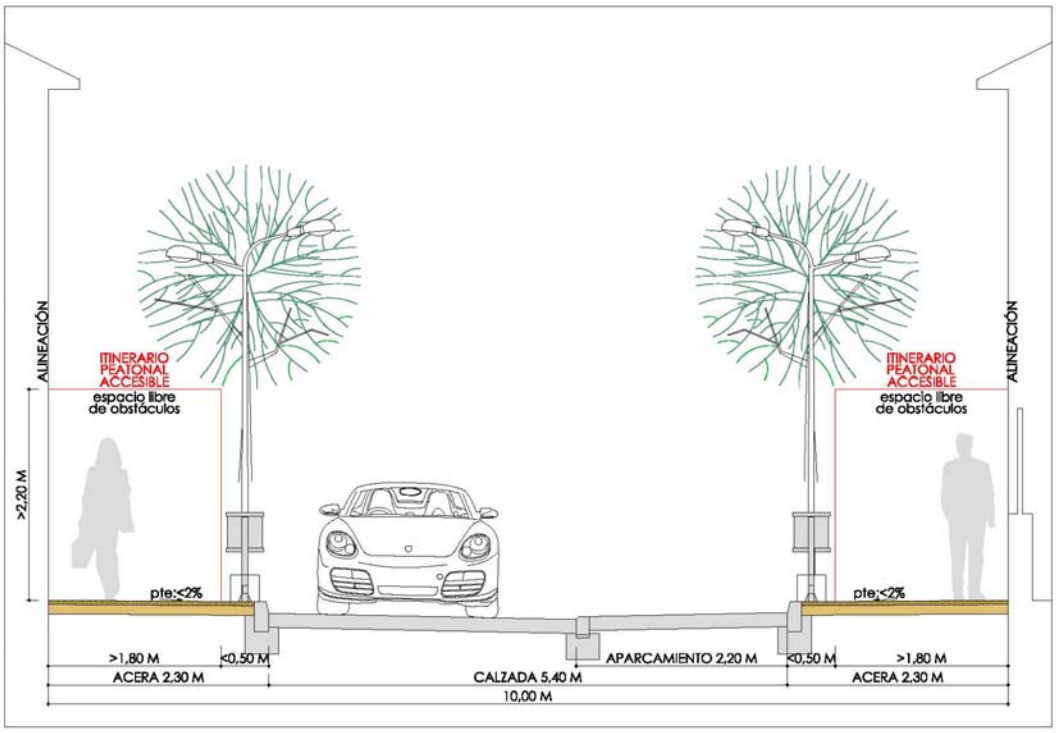
En consecuencia, el ancho de las vías de nuevo trazado será de 7,00 u 8,50 m., según casos, para itinerarios accesibles mixtos (peatones y vehículos) o 10,00 metros en el resto de viales, conforme a los esquemas no vinculantes que seguidamente se aportan.



VIARIO DE TRÁFICO COMPARTIDO. ANCHO 7,00 METROS



VIARIO DE TRÁFICO COMPARTIDO. ANCHO 8,50 METROS



VIARIO DE TRÁFICO SEPARADO. ANCHO 10,00 METROS

Para el diseño, características, geometría y dimensiones del nuevo viario se podrá optar por las soluciones anteriormente descritas o por la que se defina en el correspondiente proyecto de urbanización, siempre teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Todos los viales nuevos se proyectarán cumpliendo las condiciones de **itinerario peatonal accesible**, puesto que dicho itinerario:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la alineación de la edificación.

b) En todo su desarrollo tendrá una anchura libre de paso mayor de 1,80 metros para garantizar el giro, cruce o cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo tendrá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

d) No presentará escalones aislados o resaltes.

e) Los desniveles serán salvados conforme establecen los artículos 14, 15, 16 y 17 del Anexo de la Orden VIV/561/2010.

f) La pavimentación reunirá las condiciones establecidas en el artículo 11 del Anexo de la Orden VIV/561/2010.

g) La pendiente transversal máxima será inferior al 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 lux, proyectándose de manera homogénea y evitándose el deslumbramiento.

Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular. Para ello se cumplirán las condiciones generales para cruces, vados, pasos de peatones, isletas y semáforos que se establecen en los artículos 19, 20, 21, 22 y 23 de la Orden VIV/561/2010. La señalización de los cruces se realizará conforme establece el artículo 46 de la orden VIV/561/2010.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de diseño, colocación y mantenimiento de elementos de urbanización tales como pavimentos, rejillas, alcorques, tapas de instalaciones, vados vehiculares, rampas, escaleras, ascensores, tapices rodantes , escaleras mecánicas y vegetación asociada, que se establecen en los artículos 10,11,12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la Orden VIV/561/2010.

Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de los itinerarios peatonales accesibles.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de ubicación y diseño de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, bolardos, protecciones del peatón, señalización e iluminación,... que se establecen en los artículos 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de la Orden VIV/561/2010.

Las plazas de aparcamiento vinculadas al viario se situarán en una banda dentro de la calzada de 2,00 metros para estacionamientos en línea, de 4,50 metros para estacionamientos en batería y de 4,00 para estacionamientos en diagonal.

Conforme establece el artículo 35 del Anexo de la Orden VIV/561/2010 se deberá reservar como mínimo una de cada 40 plazas de aparcamiento o fracción para su uso por personas con movilidad reducida. El diseño y las características de las plazas reservadas se definen en las figuras de la 1 a la 4 del citado artículo 35. Será en el Proyecto de Urbanización correspondiente donde se establezca el emplazamiento definitivo de las plazas de aparcamiento reservadas.

Art. 174 Materiales (O.D.).

Los materiales y demás características de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse como mínimo para la red viaria alguno de los siguientes acabados:

a) pavimento rígido de hormigón HP-40 de quince (15) centímetros de espesor sobre una capa de quince (15) centímetros de zahorra artificial compactada,

b) pavimento flexible de aglomerado asfáltico de un mínimo de cinco (5) centímetros de espesor sobre solera de hormigón hidráulico de un mínimo de quince (15) centímetros de espesor.

c) pavimento de bloque de hormigón sobre lecho de arena de 3 cm de espesor, con relleno de juntas con arena fina y compactación del pavimento acabado sobre una capa de quince (15) centímetros de zahorra artificial compactada

Cuando no se trate de viario de tráfico compartido el encintado de la acera se podrá realizar con bordillo de piedra natural o de hormigón prefabricado. El acerado se ejecutará preferentemente con baldosa hidráulica sobre solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor o con solera de hormigón tratado superficialmente de diez (10) centímetros de espesor, u otro tipo de construcción que garantice como éste su resistencia e indeformabilidad (adoquín, piedra natural,...).

Se podrán disponer superficies no pavimentadas con tierra compactada, y si se cree conveniente ajardinada, siempre que la anchura de la parte pavimentada no sea inferior a ciento veinte (120) centímetros.

Art. 175 Red viaria peatonal (O.D.).

Se observará en todo lo establecido en la Orden VIV/561/2010, para el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las vías de tránsito peatonal y las servidumbres de paso tendrán un ancho no inferior a cuatro (4) metros y deberán estar arboladas al menos en uno de sus márgenes.

Respecto a los materiales, se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.

Art. 176 Viario compartido (O.D.).

Se observará en todo lo establecido en la Orden VIV/561/2010, para el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Así mismo se estará a lo establecido en el artículo1.1.2 del Anexo 1: Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

Art. 177 Condiciones de situación, trazado y materiales de las redes de servicio bajo el viario (O.D.).

Las conducciones de aguas residuales y pluviales, en caso de que existan estas últimas, se situarán bajo calzada. El resto bajo acerado, en caso de ser posible. La distancia mínima entre las generatrices exteriores de las canalizaciones de redes distintas, tanto en cruce como en paralelo, será de 20 cm., sin perjuicio de mayores restricciones a que obligue la normativa sectorial.

En cuanto al relleno de las zanjas, no debe emplearse el material de la excavación, sino zahorras naturales.

Los cruces de calzada y aparcamiento de las redes alojadas bajo el acerado se protegerán, introduciéndolas en conducciones de suficiente diámetro para poder renovar en el futuro los servicios sin necesidad de abrir zanja, que a su vez se envolverán con un espesor mínimo de 10 cm. de hormigón HM-20.

Los pozos de registro de las redes de aguas residuales y pluviales serán, bien de hormigón en masa, construidos “in situ”, con paredes de 25 cm. de hormigón HM-20, bien prefabricados con paredes de 15 cm. de espesor del mismo tipo de hormigón.

Las arquetas serán también de hormigón HM-20, con un espesor mínimo de paredes de 15 cm., admitiéndose en aceras de ladrillo macizo de medio pie, enfoscada interiormente. Todos los pates serán de polipropileno. Todas las tapas serán de fundición dúctil. Cumplirán la norma UNE EN 124. Las situadas en calzada o aparcamiento serán insonoras y articuladas y llevarán leyenda identificativa del tipo de servicio (agua, alcantarillado, alumbrado,...).

Por encima de todas las redes se colocarán cintas avisadoras, con las inscripciones respectivas y los siguientes colores: azul para “agua”, marrón para “alcantarillado” y “alcantarillado pluviales”, mezcla de verde y amarillo para “instalaciones municipales”, placa de P.V.C. amarilla para “alumbrado” y “eléctrica”, verde para “telecomunicaciones”, y amarilla para “gas”.

CAPÍTULO 6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Art. 178 Dotación mínima (O.D.).

No será nunca inferior a ciento ochenta (180) litros por habitante y día, para usos residenciales.

Para usos industriales y otros usos, se justificarán las necesidades, con una previsión mínima de ocho (8) m3 por día y hectárea salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada. En caso de uso industrial destinado exclusivamente a almacenamiento, la previsión mínima de demanda podrá reducirse a la mitad.

Art. 179 Presión mínima (O.D.).

Será de una y media (1.5) atmósferas en el punto más desfavorable.

Art. 180 Calidad (O.D.).

Se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal, acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad, potabilidad (según Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano BOE 21/02/2003) y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos y otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

Art. 181 Depósitos (O.D.).

La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a dos días de consumo.

En caso de depósito único, éste, deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.

Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

Art. 182 Materiales (O.D.).

Será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

Art. 183 Diámetros (O.D.).

A efectos de cálculo de diámetro, se supondrá un consumo instantáneo máximo de cuatro (4) veces el medio.

El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de setenta y cinco milímetros (75 mm.).

El diámetro mínimo de las acometidas a la red será de una pulgada (1").

Art. 184 Puntos de toma para riego y bocas de incendio (O.D.).

Se preverán para riego de zonas verdes públicas, espacios libres, así como bocas de incendios separadas entre sí a una distancia máxima de cien (100) m. y con un caudal de cinco (5) litros por segundo simultáneos, las bocas de riego serán de setenta milímetros, de diámetro (70 mm.), con racor, según modelo oficial del Ayuntamiento, salvo que por Organismo de ámbito superior se dicten Normas reguladoras en otro sentido.

Art. 185 Posteriores conexiones (O.D.).

En el trazado y dimensionado de redes principales, se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otras áreas contiguas, al que se urbaniza, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas colindantes de posible dependencia.

Art. 186 Presión de trabajo (O.D.).

La presión de trabajo será igual o superior a seis atmósferas (6 At.).

Art. 187 Separaciones (O.D.).

Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en centímetros.

Tipo de conducción	Distancias Horizontales	Distancias Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta Tensión	30	30
Electricidad Baja Tensión	20	20
Teléfono	30	---

El trazado de la red deberá estar señalizado y ser fácilmente localizable.

En el acto de recepción provisional de las obras por parte del Ayuntamiento, el promotor aportará plano a escala indicativo del trazado real de la red, que se representará acotando distancias a alineaciones oficiales y profundidad respecto a rasante oficial en cada cambio de dirección de las tuberías, y como mínimo, cada cincuenta metros (50 m.) de recorrido.

CAPÍTULO 7. SANEAMIENTO.

Art. 188 Red general (O.D.).

La red de aguas residuales se calculará por caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de ciento ochenta (180) litros por habitante y día, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

Para el cálculo de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en veinte (20) minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años.

Se considerarán no solo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 y 3,50 a sección llena. La sección mínima de las tuberías será de veinte (20) centímetros de diámetro.

La red será separativa (conducciones independientes para aguas pluviales y residuales), cuando exista un cauce, o un punto de conexión con una red de pluviales, a menos de 100 metros de implantación de la nueva red.

El trazado se situará bajo los viales y zonas libres o zonas verdes. La profundidad mínima de las conducciones, excepto cuando las condiciones topográficas no lo permitan, será de 1'50 metros entre el pavimento terminado y la clave de la tubería.

Las pendientes mínimas serán de uno por mil (1‰).

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales y como máximo a cincuenta metros (50 m.) entre sí.

Las conducciones de la red serán de sección circular hasta ochenta (80) cm. de diámetro; las de sección superior serán ovoides. Se utilizará tubería de hormigón colocada sobre solera de hormigón HM-20 y con protecciones laterales del mismo material, tipo enchufe de campana con junta elástica, con un diámetro mínimo de 30 cm. Será de hormigón armado para diámetros iguales o superiores a 60 cm. Se admitirán tuberías de P.V.C. o, polietileno colocadas sobre solera de hormigón HM-20 y con hormigonado de la zanja en toda su anchura y hasta 10 cm. por encima de la clave de la conducción.

Los sumideros serán sifónicos si se conectan a una red mixta, y serán no sifónicos con cubeta de recogida de sedimentos si se conectan a una red de pluviales. En todos los casos tendrán reja de fundición dúctil articulada antirrobo. La conducción de salida será de P.V.C. con junta elástica, de 20 cm. de diámetro, envuelta en hormigón HM-20 con un espesor mínimo de 10 cm. y tendrá una pendiente mínima del 2 % y acometerá a pozo de registro.

Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada. No se realizará más de una acometida por parcela. En la acera, junto al borde de la propiedad privada, se construirá una arqueta de 40x40 ó 50x50 cm., de donde partirá la conducción a la red. La conducción será de P.V.C. con junta elástica, de un diámetro mínimo de 20 cm., envuelta en hormigón HM-20 con un espesor mínimo de 10 cm., tendrá una pendiente mínima del 2 % y acometerá a pozo de registro. En el pozo de entronque, la rasante de la tubería de acometida se situará por encima de la clave de la tubería de salida de la red general.

Se instalarán cámaras de descarga automática en cabeceras de alcantarillado de aguas residuales para su limpieza cuya capacidad será de medio (1/2) metro cúbico para redes con tuberías de hasta treinta (30) cm, y de un (1) metro cúbico para las restantes.

Art. 189 Depuración y vertidos (O.D.).

El vertido deberá realizarse a un colector existente, o a cauce público.

En el caso de vertido a un cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales, de forma que el líquido efluente cumpla las condiciones establecidas en la autorización del Organismo titular del cauce.

Los establecimientos industriales que evacuen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas se encuentren dentro de los supuestos comprendidos en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán depurar las mismas o establecer las correcciones oportunas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en suelo urbano.

CAPÍTULO 8. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Art. 190 Condiciones generales (O.D.).

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica para usos públicos y privados. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias ITC BT.01 a BT.51, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas establecidas en la Instrucción Técnica Complementaria ITC y el grado de electrificación deseado.

En el cálculo de las redes se aplicarán los coeficientes de simultaneidad siguientes:

Nº de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

La distribución en baja tensión deberá ser subterránea. Las tensiones nominales utilizadas en las distribuciones de corriente alterna serán:

- 230 V entre fases para redes trifásicas de 3 conductores.
- 230 V entre fase y neutro, y 400 V entre fases para redes trifásicas de 4 conductores.

La frecuencia empleada en la red será de 50Hz.

Las redes de distribución de energía eléctrica en media tensión deberán ser subterráneas. Los conductores deberán disponerse a una profundidad mínima de ciento diez (110) centímetros. En el caso de realizarse la conducción entubada, la distancia de ciento diez (110) se medirá desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante del terreno.

En vías públicas, las líneas de alta tensión deberán estar enterradas, señalizadas y recubiertas por una capa de hormigón de un mínimo de cinco (5) centímetros de espesor.
Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Así mismo, deberá respetar los trazados y emplazamiento de las redes de distribución y transformadores, previstos en los planos de información de infraestructuras, realizados de conformidad con la propuesta de la compañía suministradora.

En las urbanizaciones que no satisfagan las obligaciones anteriores, se realizarán las obras necesarias para cumplirlas en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación, salvo los situados en zonas industriales (en donde podrán ser de caseta), se ubicarán al nivel de rasante de la calle (o subterráneos prefabricados con rejillas de ventilación verticales), bien con su frente totalmente integrado con los cerramientos de las parcelas, bien en las plantas bajas de las edificaciones. Nunca se ubicarán en espacios libres o zonas verdes.

Cualquier tipo de armario, en caso de existir, se situará empotrado en las fachadas de las edificaciones, para no obstaculizar el tránsito peatonal.

CAPÍTULO 9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Art. 191 Condiciones generales (O.D.).

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

	Iluminancia	Uniformidad
Todas la vías	20 lux.	1:3

En itinerarios accesibles la iluminancia será siempre igual o superior a 20 lux.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deberán realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), previendo una vida económica superior a 18 años.

Los equipos a utilizar en todos los casos deberán tener la calidad suficiente para cumplir con los requisitos de durabilidad y mantenimiento que establezca el Ayuntamiento, y deberán acomodarse estéticamente a la zona en que se ubiquen. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasiones inconvenientes al ciudadano ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones de las vías primarias y secundarias, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, exceptuando en el último caso, cuando se utilicen como soporte brazos murales.

CAPÍTULO 10. TELECOMUNICACIONES.

Art. 192 Condiciones generales (O.D.).

La instalación telefónica será subterránea en las nuevas urbanizaciones, debiendo incorporarse al Proyecto de Urbanización la documentación correspondiente de acuerdo con lo establecido en normativa UNE de aplicación.

En las zonas ya consolidadas, el Ayuntamiento, en la medida de sus posibilidades, irá suprimiendo paulatinamente, de conformidad con el operador de telefonía, los postes para tendidos o despliegues aéreos existentes, canalizando en forma subterránea la instalación telefónica y no se permitirá, en ningún supuesto, la ubicación de nuevos postes para tendidos o despliegues aéreos en suelo urbano.

CAPÍTULO 11. GAS.

Art. 193 Condiciones generales (O.D.).

No podrán ubicarse instalaciones de almacenamiento en el subsuelo de una zona verde, en caso de que impida el ajardinamiento de la misma, o suponga necesidad de cerramiento o caseta,...

CAPÍTULO 12. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Art. 194 Condiciones generales (O.D.).

En las zonas en que se prohíba aparcar, para evitar la invasión de la acera por los vehículos, se instalarán bolardos. Serán de aluminio macizos, de modelo normalizado. La distancia entre ejes de bolardos será de 1'60 metros, excepto en el caso de que la escasa anchura de la acera impida físicamente el aparcamiento indebido en batería, en donde será de 3 a 3'50 metros.

La señalización vertical, en general, será reflexiva (la circular de 60 cm. E.G., la triangular de 90 cm. H.I., y la octogonal de 60 cm. H.I.).

La señalización horizontal será de dos componentes en frío, antideslizante, con una dotación de 3 kg/m2, aplicada con llana o zapatón. La señalización horizontal reforzará siempre la vertical, con líneas de parada, flechas, símbolos, etc.

En general, los accesos de vías secundarias a otras principales se señalizarán con STOP, y las direcciones con señales de Obligación.

En cuanto a semáforos, la situación y necesidad de colocación se establecerá por el Ayuntamiento.

Se colocarán bancos en los parques, zonas ajardinadas y aceras de anchura igual o superior a 3 metros. En los viales se colocarán a distancias máximas de 40 metros, y en los parques se colocarán un mínimo de 1 unidad cada 20 metros lineales de paseo, aparte de los situados en las plazas.

Se colocarán papeleras, a las mismas distancias máximas que los bancos, pero en distintas ubicaciones.

Respecto de los contenedores de residuos domésticos, se reservará espacio para su ubicación, preferentemente mediante entrantes en el acerado, procurando evitar su excesiva proximidad a portales o locales comerciales, y se colocarán los contenedores, de forma que la distancia máxima entre ellos sea de 50 metros. En caso de no ubicarse en entrantes del acerado, se instalarán barandillas abatibles para fijar su emplazamiento. Su diseño será el utilizado actualmente: de 1.000 litros de capacidad, salvo de 250 litros en urbanizaciones de baja densidad, de material plástico y color verde oscuro.

Respecto de los contenedores de papel-cartón y vidrio, se reservará espacio para su ubicación, preferentemente mediante entrantes en el acerado, con una dotación de uno de cada por 500 habitantes, de los modelos utilizados actualmente

Se colocarán fuentes para beber en los parques, plazas y zonas ajardinadas. Serán adaptadas para su uso por cualquier persona.

Se procurará disminuir el número de postes de sustentación de distintos elementos de mobiliario urbano y señalización, agrupándolos, con objeto de facilitar el tránsito peatonal.

Se colocarán placas con los nombres de las calles, así como de numeración de los portales, de los modelos normalizados por el Ayuntamiento.

En cuanto a los juegos infantiles cumplirán las normas EN 1176 y EN 1177. Se instalarán en recintos delimitados por barandilla metálica, con pavimento de arena contenida lateralmente por bordillo o de placas elásticas.

CAPÍTULO 13. JARDINERÍA.

Art. 195 Condiciones generales (O.D.).

En todas las zonas a ajardinar, se realizará un aporte de tierra vegetal de 0'80 metros de espesor, y un abonado orgánico N:15-P:15-K:15 de 1 a 2 m3/a y 6 kg/a. Deberán instalarse redes de riego automáticas con aspersores o/y goteros, programador eléctrico o por pilas, con electroválvulas, solenoides, caja de conexiones o cuadro de mandos, turbinas y difusores sectoriales, tuberías de polietileno de 16 atm. de presión de trabajo,... Además, se colocarán bocas de riego a distancias máximas de 25 metros.

En las zonas a ajardinar se instalará red de saneamiento para recoger las aguas pluviales en los puntos de mayor concentración y las acometidas de las fuentes.

En las zonas a ajardinar en que se quiera evitar el paso de personas, se protegerán con seto.

Se elegirán especies vegetales de probada rusticidad para el clima de Cuenca, cuya futura consolidación en el terreno eviten gastos excesivos de agua para su mantenimiento. Se podrá plantar césped. No se utilizarán especies que hasta el momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico, y que por lo tanto puedan ser focos de infección. Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que pudieran ser infectados. Su tamaño será el adecuado para un desarrollo óptimo: árboles a partir de 12-14 cm. de circunferencia, arbustos y setos bien ramificados de 0'75-1 m. de altura y en maceta, coníferas a partir de 2'5-3 m. de altura escayoladas o en container, y flor de temporada en maceta y bien enraizada. No se utilizarán, en general, plantas que tengan efectos venenosos o alérgicos, ni se abusará de las espinosas.

No se colocarán en las proximidades de puntos de luz (procurando que la distancia mínima sea de cinco metros), ni cerca de conducciones eléctricas, de gas o de agua. Se instalará red de riego por goteo, con dos salidas por árbol con regulador de presión y automático (electroválvulas, solenoides, caja de conexión y material necesario para su funcionamiento). La distancia mínima entre el tronco del árbol y el elemento más próximo de una edificación (cerramiento, fachada, vuelo,...) será de dos metros.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Art. 196 Objeto (O.E.).

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 197 Formas de intervención municipal (O.D.).

La intervención municipal del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

1 Información urbanística.
2 Licencias urbanísticas.
3 Órdenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- 3.1 Inspección y disciplina urbanística.
- 3.2 Deberes de conservación.
- 3.3 Estado ruinoso de las edificaciones.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 198 Principio de publicidad del planeamiento (O.D.).

Toda persona tiene derecho a la consulta directa o a la información que necesite sobre la documentación contenida en este PDSU. El principio de publicidad se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

Consulta directa.
Consulta directa del documento, para la que el personal encargado facilitará y prestará la ayuda que se le requiriese. Asimismo se facilitarán, por parte del Ayuntamiento, las copias que fueran necesarias del documento autentificado y los elementos que lo desarrollen con el costo y el plazo que se establezca al efecto. El PDSU deberá estar siempre disponible en los locales municipales.

Consultas previas.
Podrán formularse consultas previas a la solicitud de licencias o de cualquier otro acto urbanístico a fin de conocer las características y condiciones a que se deban ajustar.

Informes urbanísticos.
Se podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito dentro del término municipal, que deberá emitirse en el plazo y forma que se establezca a este fin.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Art. 199 Obras y Actividades Sujetas a Licencia (O.D.).

Conforme a lo establecido en el artículo 165 del TRLOTAU, estarán sujetos a la concesión previa de Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial concurrente aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

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

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

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) 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.

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

g) La demolición de las construcciones, salvo en el caso de declaración de ruina inminente.

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

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

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

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

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

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

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

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

No estarán sujetas a licencia las actuaciones señaladas en la Ley 9/2.014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones o en la legislación que en su caso la sustituya.

Art. 200 Comunicación Previa (O.D.).

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en ninguno de los apartados del artículo anterior.

El procedimiento para la realización de la comunicación previa se encuentra regulado en el artículo 158 del TRLOTAU. Transcurridos quince días naturales desde la solicitud, el promotor podrá realizar el acto solicitado siempre y cuando no se le comunique por el Ayuntamiento la necesidad de solicitar licencia o autorización en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Art. 201 Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística (O.D.).

Según lo establecido en el artículo 161 del TRLOTAU, el procedimiento general para la iniciación, instrucción y resolución en el otorgamiento de la licencia urbanística, se regulará mediante la correspondiente Ordenanza Municipal para la Tramitación de Licencias.

En defecto de la citada Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, el procedimiento será el establecido por el apartado 2 del artículo 161 del TRLOTAU.

La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El procedimiento específico para la concesión de las licencias de obras, así como su contenido, queda regulado en los artículos 166 y 167 del TRLOTAU.

El procedimiento específico para la concesión de las licencias de usos y actividades, así como su contenido, queda regulado en los artículos. 169 y 170 del TRLOTAU.

Para las autorizaciones provisionales de actividades se estará a lo establecido en el artículo172 del TRLOTAU.

Art. 202 Competencia (O.D.).

Las licencias y autorizaciones serán concedidas por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, que podrá delegar dicha atribución de conformidad con lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

Art. 203 Plazos (O.D.).

Las Licencias determinarán el plazo en que debe comenzar a ejecutarse las obras o a ejercer la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras.

Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:

a) Comienzo de obras:
Seis meses desde la concesión de la Licencia.

b) Comienzo de la actividad:
Seis meses desde la concesión de la Licencia de Apertura, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado.

Art. 204 Caducidad y Prórroga (O.D.).

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán las licencias cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada.

La caducidad deberá ser declarada expresamente mediante resolución motivada.

Por causa justificada podrán prorrogarse los plazos de caducidad y paralización máxima.

Art. 205 Solicitud de licencias (O.D.).

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente redactado por técnico competente y debidamente visado en el Colegio Profesional.

En defecto de Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, atendiendo a los diferentes tipos de obra o actividad, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a) Licencia de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación con planos a escala mínima 1/1000 para rústica sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y de 1/100 para urbana.

Deberán quedar perfectamente identificadas y definidas tanto la finca matriz como como las fincas resultantes de la parcelación. La planimetría se realizará con precisión suficiente para que se pueda observar el cumplimiento de las condiciones impuestas para la división de parcelas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

b) Licencia de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, con el contenido que regula el artículo111 del TRLOTAU y los artículos 98 a 101 del RPLOTAU

c) Licencia de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Condiciones Generales y Particulares de Ocupación, Uso, Volumen y Estéticas que afecten a la parcela, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando sea obligatorio según lo establecido en el art 2 del RD 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 190, 06/08/2010).

d) Licencia de edificación (obra menor).

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de Ocupación, Uso, Volumen y Estéticas señaladas con carácter general y particular en este PDSU.

Para la solicitud de estas obras no será obligatoria la presentación de proyecto técnico. Bastará con memoria que contenga:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra a realizar.

e) Licencia de Primera Ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberá solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación. Será condición indispensable para la tramitación de la licencia de primera ocupación aportar el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación.

f) Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Art. 206 Autorizaciones concurrentes (O.D.).

El deber de solicitar y obtener licencia de obras no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.

Art. 207 Derecho a edificar o ejercer la actividad (O.D.).

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar o ejercer la actividad, siempre que el proyecto o documentación presentada fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 208 Obligaciones (O.D.).

Toda Licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en este documento, las siguientes obligaciones:

a) Abonar las tasas municipales correspondientes, con arreglo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal.

b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

c) Construir o reponer el acerado colindante con la finca.

d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

Art. 209 Licencias en suelo urbano que no reúna la calificación de solar (O.D.).

1) Parcelas o terrenos no incluidos en unidades de actuación:

Además de la documentación anteriormente citada, el solicitante deberá presentar la siguiente:

a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad y uso que se lleven a efecto, para todo o parte del edificio.

c) Carta de pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza, como garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de Licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

2) Parcelas o terrenos incluidos en unidades de actuación:

No se otorgarán licencias hasta que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.

b) Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté construida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la Licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización serán las establecidas en el Título VIII de este documento, denominado "Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización".

Art. 210 Licencias en suelo rústico (O.D.).

Todos los actos enumerados en el artículo 54.1 del TRLOTAU que vayan a realizarse en el suelo rústico de reserva o de especial protección del término municipal de Villaescusa de Haro precisan licencia municipal. Quedan exceptuados los actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos para conseguir el fin al que se destinan.

En el suelo rústico de reserva, además de la licencia municipal, se requerirá previamente la calificación urbanística de los terrenos si se pretende la realización de los actos descritos en el apartado 3 del artículo 54.1 del TRLOTAU.

En suelo rústico de especial protección, además de la licencia municipal, se requerirá previamente la calificación urbanística de los terrenos si se pretende la realización de todos los actos descritos en el artículo 54.1 del TRLOTAU, excepto los relacionados en su apartado 1 y en la letra a) del apartado 2.

En todos los casos será obligada la obtención previa de los informes sectoriales favorables.

El contenido y procedimiento para la obtención de la calificación urbanística de los terrenos donde vayan a realizarse los actos de construcción, uso y aprovechamiento promovidos por particulares, se describe en el artículo 64 del TRLOTAU.

El contenido y procedimiento para la obtención de la calificación urbanística de los terrenos donde vayan a realizarse los actos promovidos por las Administraciones Públicas o los usos correspondientes a áreas de servicio de carreteras, se describe en el artículo 65 del TRLOTAU.

Las condiciones legales mínimas, los plazos, la vigencia y la caducidad de las licencias municipales en el suelo rústico de Villaescusa de Haro serán las establecidas en el artículo 66 del TRLOTAU.

Art. 211 Licencias en edificios fuera de ordenación (O.D.).

En los edificios fuera de ordenación solo podrán autorizarse otras obras y usos de carácter provisional, así como obras de reparación y consolidación para evitar riesgos a personas u objetos.

Art. 212 Licencias en edificios catalogados o protegidos (O.D.).

Las solicitudes de Licencias de obras que se pretendan realizar en edificios catalogados protegidos (Ver relación en Parte 4 del presente PDSU), requerirán informes favorables previos a la admisión a trámite de la misma, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, según lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO 3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN O DE SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS.

Art. 213 Órdenes de Ejecución o de Suspensión de Obras u Otros Usos (O.D.).

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y para asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la sanción administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El procedimiento y los supuestos en los que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución, se establece y se relacionan en los artículos 140 y 176 del TRLOTAU.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento a la expropiación del inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en el TRLOTAU.

Sección 3.1. Infracciones.

Art. 214 Inspección y disciplina urbanística (O.D.).

Es responsabilidad del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro el cumplimiento de todo lo regulado en este PDSU.

Se considerarán Infracciones Urbanísticas:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una Licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones que, estando sujetas a Licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su conformidad con la normativa aplicable.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la Licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Cuando el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la concurrencia de circunstancias determinantes de la comisión de una infracción, procederá a la adopción simultánea de las siguientes medidas:

1ª. Ordenar la suspensión inmediata de las obras o la interrupción de la actividad y de los efectos dimanantes de las mismas.

2ª. Incoar el correspondiente expediente sancionador.

Si como resultado de la instrucción del expediente sancionador, resultara que las obras, actividades o usos son susceptibles de legalización, el Ayuntamiento ordenará al propietario que inicie los trámites oportunos y solicite la legalización en el plazo de dos meses.

Si como resultado del expediente sancionador resultara no ser procedente la legalización o se hubiera concluido el plazo para legalizar sin hacerlo, se ordenará la paralización definitiva de la actividad o uso, o la demolición de las obras. La demolición de las obras que procedan, se realizará por el infractor o por el Ayuntamiento a costa de aquel.

En lo referente a la gravedad de las infracciones, las sanciones y competencias para sancionar, y las responsabilidades, se estará a lo establecido en el Capítulo VI del Título Séptimo del TRLOTAU.

Sección 3.2. El deber de conservación.

Art. 215 Obligación de conservación y rehabilitación (O.D.).

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras, que sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor de una construcción de nueva planta de similares características y superficie, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, así como aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el siguiente artículo.

Se observará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, para los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Art. 216 Obligación de seguridad, salubridad y ornato (O.D.).

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.

Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos, que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 217 Colaboración municipal (O.D.).

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado b) del artículo 219 de esta Normativa Urbanística rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento subvencionará el exceso del coste de la reparación mediante ayudas o bonificaciones sobre las tasas de las licencias.

Art. 218 Inspección periódica de construcciones y edificaciones (O.D.).

Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de una copia de los mismos en el Municipio, debidamente firmados por técnico competente.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Sección 3.3. Estado ruinoso de las construcciones o edificaciones.

Art. 219 Ruina Urbanística (O.D.).

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación. El deber normal de conservación alcanza hasta el 50% del valor de una construcción nueva de igual superficie y características.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado a), supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Art. 220 Declaración de ruina (O.D.).

Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina. Previamente y durante la instrucción del expediente de declaración de ruina, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística conlleva la adopción de las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y el pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

En caso de inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se estará a lo establecido en los artículos 23 y 35 de la Ley 4/13, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha donde se hace referencia al deber de conservación y uso y a la autorización de demolición de los bienes catalogados.

Art. 221 Obligaciones de los propietarios de los inmuebles declarados en ruina (O.D.).

La declaración de ruina constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el TRLOTAU.

Art. 222 La ruina física inminente (O.D.).

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde-Presidente estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

La adopción de las medidas previstas anteriormente citadas, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

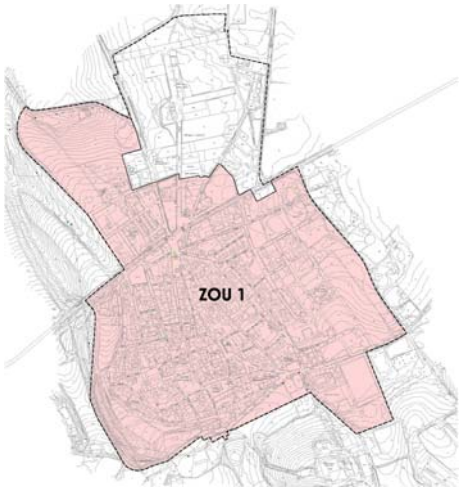
En caso de tener que adoptarse medidas urgentes en inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá emitir un informe previo en el plazo de 24 horas, a contar desde la entrada en el registro de la citada Consejería del procedimiento de declaración de ruina.

Anexo 1. FICHAS DE ZOUs

ZOU 1 - R.EAV

A- Denominación del ámbito	**ZOU 1: Residencial con Edificación Alineada a Vial**
B- Clasificación del suelo	**Suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva**

C- Plano de situación



D- Determinaciones de la ordenación estructural

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Delimitación del SU residencial del núcleo de Villaescusa de Haro con tipología de edificación alineada a vial.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		**462.954,26 m2**
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		**72.689,41 m2**
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas verdes:	**21.712,63 m2**	**0,00 m2**
D.3.2. Equipamientos:	**36.341,42 m2**	**0,00 m2**
D.3.3. Red viaria:	**14.635,36 m2**	**0,00 m2**
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	%	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		**390.264,85 m2**
D.5.- Uso mayoritario:		**Residencial**
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		**365.888,01 m2c ó 0,9375 m2c/m2s**
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		**2.747 hab. ó 70,39 hab/ha**
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		**-**
D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo:	**-**	**-**
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		**-**
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		**-**
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		

E- Determinaciones de la ordenación detallada

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1.- Zonas verdes / Espacios libres:	**16.865,94 m2**
E.1.2.- Equipamientos:	**7.829,69 m2**
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	**389 plazas***
E.1.4.- Red viaria:	**115.359,23 m2**
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	**250.171,66 m2**

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:

E.4.- Observaciones:

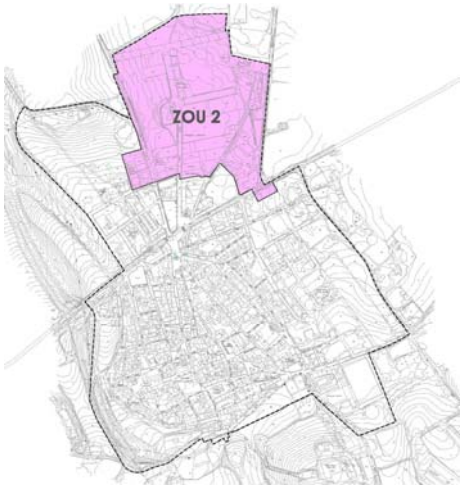
Existen los siguientes equipamiento privados, que no consume aprovechamiento lucrativo:
DEIS7 (p): Sup. = 21,78 m2s
DEIS8 (p): Sup. = 18,59 m2s

***Plazas de aparcamiento en SUR:**
378 plazas 2,20 x 4,50 m.
11 plazas 2,20 x 5,00 m. (para uso por personas con movilidad reducida)
Las plazas para PMR dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior tal que:
- Tenga una anchura igual a la plaza, mínimo 2,20 m.
- Tenga una longitud mínima de 1,50 m.

ZOU 2 - I.EAV

A- Denominación del ámbito	**ZOU 2: Industrial con Edificación Alineada a Vial**
B- Clasificación del suelo	**Suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva**

C- Plano de situación



D- Determinaciones de la ordenación estructural

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Delimitación del SU del núcleo de Villaescusa de Haro con uso mayoritario industrial.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		**126.179,33 m2**
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		**5.276,54 m2**
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas verdes:	**0,00 m2**	**0,00 m2**
D.3.2. Equipamientos:	**937,36 m2**	**0,00 m2**
D.3.3. Red viaria:	**4.339,18 m2**	**0,00 m2**
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	%	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		**120.902,79 m2**
D.5.- Uso mayoritario:		**Industrial**
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		**63.916,38 m2c ó 0,5287 m2c/m2s**
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		**-----**
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		**-**
D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo:	**-**	**-**
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		**-**
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		**-**

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

E- Determinaciones de la ordenación detallada

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1.- Zonas verdes:	**5.415,61 m2**
E.1.2.- Equipamientos:	**6.132,37 m2**
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	**42 plazas***
E.1.4.- Red viaria:	**26.327,93 m2**
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	**83.008,29 m2**

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:

E.4.- Observaciones:

Existe el siguiente equipamiento privado, que no consume aprovechamiento lucrativo:
DEIS9 (p): Sup. = 18,59 m2s

***Plazas de aparcamiento en SUR:**
40 plazas 2,20 x 4,50 m.
2 plazas 2,20 x 5,00 m. (para uso por personas con movilidad reducida)
Las plazas para PMR dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior tal que:
- Tenga una anchura igual a la plaza, mínimo 2,20 m.
- Tenga una longitud mínima de 1,50 m.