

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE LAS VENTAS  
DE RETAMOSA

ARQUITECTO: LORENZO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

- I N D I C E -

---

PARTE PRIMERA - INFORMACION DEL MUNICIPIO

- Memoria informativa .....	pag.	1
- Medio físico .....	"	2
- Topografía .....	"	2
- Clima .....	"	2
- Población .....	"	4
- Sector primario .....	"	8
- Sector secundario .....	"	12
- Estructura urbana .....	"	12
- Infraestructura .....	"	13
- Equipamiento comunitario .....	"	16

PARTE SEGUNDA - MEMORIA JUSRIFICATIVA

- Memoria justificativa .....	"	20
- Justificación de la delimitación ...	"	24
- Estudio, evaluación y justificación de las areas aptas para urbanizar .....	"	25
- Dimensiones y características del desarro llo previsible .....		27

PARTE TERCERA - CAPITULO I - ORDENACION DEL TERRITORIO

---

- Normas generales .....	Pag. 28
- Clasificación del Suelo .....	" 28
- Suelo urbano .....	" 30
- Suelo urbanizable .....	" 31
- Suelo no urbanizable .....	" 31
- Desarrollo .....	" 32
- Estructura general del territorio .....	" 32
- Normas Especiales, cañadas y veredas .....	" 32

PARTE TERCERA - CAPITULO II - GESTION URBANISTICA

---

- Requisitos generales para la ejecución ...	" 34
- Orden de prioridades .....	" 35
- Sistema de actuación .....	" 35
- Criterios basicos de actuación en Suelo <u>Ur</u> bano .....	" 36
- Entidades Urbanisticas de Conservación ...	" 36
- Régimen basico de actuaciones .....	" 38
- Ejecución de obras que sea preciso comple- tar .....	" 42
- Plazo máximo de terminación de las obras - de urbanización .....	" 42
- Distribución de los costes de urbanización	" 43
- Cesiones y titularidad de las obras .....	" 44
- Conservación .....	" 46
- Desarrollo practico de las obras de urbani- zación, sistemas generales a particulares .	" 47
- Ejercicio de la facultad de edificar .....	" 54
- Criterios basicos de actuación en suelo <u>Ur</u> banizable .....	" 56
- De los costes .....	" 57
- De los servicios .....	" 59
- Previsiones para el desarrollo previsible .	" 63
- De la conservación .....	" 64
- Titularidad y financiación de los sistemas generales .....	" 64

PARTE TERCERA- CAPITULO III - NORMATIVA

---

- Normas generales .....	pag. 65
- Naturaleza .....	" 65
- Ambito de aplicación .....	" 65
- Periodo de vigencia .....	" 65
- Modificación y Revisión .....	" 66
- Normas Urbanisticas .....	" 67
- Ambito de aplicación .....	" 67
- Normas en Suelo Urbano .....	" 67
- Condiciones de uso y volumen en Suelo - Urbano .....	" 78
- Normas en Suelo Urbanizable .....	" 82
- Condiciones de uso y volumen en Suelo - Urbanizable .....	" 82
- Normas en Suelo no Urbanizable .....	" 83
- Definición de Nucleo de Población .....	" 83
- Construcciones de utilidad publica o - interes social .....	" 84
- Edificios o conjuntos historicos artisticos.	" 85
- Suelo de especial protección .....	" 85
- Vinculación de las Normas .....	" 85

PARTE TERCERA - CAPITULO IV - ANEXO A NORMATIVA PARA PLANES  
Y PROYECTOS

---

- Redacción de Planes Parciales .....	" 86
- Redacción de los Proyectos de Urbanización.	" 98

PARTE PRIMERA

---

INFORMACION DEL MUNICIPIO

---

1.0. MEMORIA INFORMATIVA

- Encuadre regional: Origenes y evolución Historica:

Villa y Municipio. A 36 Kilometros de Toledo, capital de la provincia. Altitud, 630 metros sobre el nivel del mar.

Puede asegurarse que es anterior al siglo XIV, y su origen debió tomar lugar en principio, en una comunidad religiosa de frailes que se debio asentar en un edificio que aun existe, aunque dividido, en el sitio que aqui llaman el cerro. o calle del Carmen, que tambien, a su vez, pudo ser casa señorial, junto al cual surgio la iglesia parroquial, y entorno a estos edificios fue formandose la urbe.

No puede determinarse con exactitud, la fecha o época en que se le concedió el proviligio de Villa. En el archivo parroquial existen unos registros de testamentos -- eclesiasticos del siglo XV.

Como edificio más antiguo de esta villa se encuentra la casa del Cerro, que es la que se supone fue convento o casa señorial, que tiene un escudo en su fachada con tres departamentos, y dentro de ellos una estrella de ocho puntas.

1.1. MEDIO FISICO

1.1.1. Localización: Situación en la provincia de Toledo  
en la Carretera de Toledo a Valmojado.

1.1.2. Coordenadas Geograficas:

Latitud: 45,8 N.

Longitud: 0.5,2 E.

1.1.3. Superficie: Superficie catastral aproximada de:

1901 Ha.

1.2. Topografía

1.2.1. Altitud topografica:

Casco - 615

Termino municipal - 600

1.2.1. Prndientes:

(Ver plano correspondiente)

1.2.2. Hidrografía:

- Arroyo de Valdegollado

- " " los Fontarrones

- " " la Gallega

1.3. Clima: Pluviometria y Vientos dominantes

Los datos para el Termino Municipal obtenidos,  
por el Servicio Meteorologico Nacional para el año 1.977,  
son los que a continuación se indican en los cuadros si--  
guientes:

Servicio Meteorológico Nacional: Datos para el Termino Municipal de Vent de Retamosa.

	Enero	Febr	Mar.	Abril	Mayo	Junio	Jul	Ag.	Set.	Oct.	No.	Dic
Precipitación total del mes	73 mm	51,4	16,9	25,3	35,2	15,4	9,2	55,2	14,3	59,8	56,5	89,
Vientos en día lluvia	NWSE	SE	SW	SE	SE	SE	SW	SW	SW	SE	SW	SW
Dominantes en día más lluvia	NW	SE	SW	SE	NW	SE	SW	SW	SW	SE	SW	SE
Precipitación máxima en el día	116mm	103	9,8	13,2	9,6	8,3	8,2	42,3	8,4	15,4	22,4	22
Numero de días de lluvia	20	20	10	7	15	10	7	4	5	13	9	14
Numero de días de nieve	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Numero de días de tormenta	--	--	--	--	--	--	--	1	1	0	0	0

Máxima del mes	+ 13	+17	22	28	28	32	33	34	31	27	20	17
Mínima del mes	- 2	2	-2	-1	5	7	10,00	11	10	7	-1	0
Médias de las máximas	8,7	11,3	15,7	18,7	19,1	23,2	26,7	26,9	26,3	19,2	13,5	11,
Media de la mínima	2,7	4,9	5,1	7,3	9,1	11,8	14,9	15,1	14,7	10,3	5	5,
Media de las medias	5,7	8,1	10,4	13	14,1	17,5	20,8	21,0	20,5	14,7	9,2	8,
Oscilación - extrema mensual	15	15	24	29	23	25	23	23	21	20	21	17



1.4. POBLACION

La población permanente reside fundamentalmente en el casco urbano.

1.4.1. Desarrollo de la Población

1.4.2. Población Permanente:

Población de Derecho 572  
Población de hecho "

Hombres 293  
Mujeres 279

El desglose de datos correspondientes a población y vivienda, aportados por el Instituto Nacional de la Vivienda para el Termino Municipal de Ventas de Retamosa viene reflejado en los cuadros siguientes:

Cuadro nº 1

Censo de Población					
Numero de familias y de habitantes según el censo de población de 1.970					
LAS VENTAS DE RETAMOSA	Numero de Familias	Residentes			
		Ausentes /a		Presentes /b	
		Varones	Mujeres	Varones	Mujeres
	167	1	2	273	256
	Población de Derecho (a + b)	Transeuntes C		Población de Hecho	
Varones		Mujeres			
532	--	--	521		
Población de Hecho según los censos oficiales de los años:					
1.960	1.950	1.940	1.930	1.920	
565	586	505	592	580	

Cuadro nº 2

Actualización del Censo en 1.977	Variaciones en el nº de habitantes		
	Total	Varones	Mujeres
Población de Derecho el 31-12-1.976	577	298	279
	11	2	9
	--	--	--
<b>S u m a</b>	588	300	288
Bajas durante 1.977	16	7	9
	--	--	--
Población de Hecho el 31-12-1.977	572	293	279

Cuadro nº 3

Censo de la Vivienda					
LAS VENTAS  DE RETAMOSA	Viviendas Familiares	Viviendas familiares segun ka forma de utilización.			
	Total	Ocupados		Vacantes	Otras
		Principales	Secundarios		
	178	138	25	15	--
	Viviendas familiares según el tipo de edificios.				
	En edificios destinados a Vivienda familiar				
	De 1 vivienda		De 1 ó - más viviendas con utilización no agraria	De dos o más viviendas sin otra utilización no agraria.	
				de 2 a 4	de 5 ó m
	156	14	4	4	--

Cuadro nº 4

Censo de los Edificios				
Edificios destinados a vivienda familiar				
Total	de 1 vivienda		De 1 ó más viviendas con utilización agraria	
	Sin otra utilización	Con utilización no agraria	de 1 vivienda	de 2 ó más viviendas
	156	14	4	--
	De dos o más viviendas sin otra utilización no agraria.			
	De 2 viviendas	de 3 viviendas	de 4 viviendas	de 5 ó más viviendas
	176	2	--	--
Edificios (o complejos) destinados a vivienda no familiar		Edificios no destinados a vivienda	Complejos de edificios no destinados a vivienda.	
Hoteles y análogos	Otros		25	--
--	--			

1.5. SECTOR PRIMARIO

1.5.1. Agricultura:

El 90% del cultivo esta dedicado principalmente a la vid, un 6% a los cereales y el resto a la aceituna.

El estudio más detallado de este sector en cuanto a explotaciones agrarias, su superficie y regimen de tenencia es aportado por el Censo Agrario y viene reflejado en los cuadros que a continuación se adjuntan:

Cuadro nº 1

LAS VENTAS DE RETAMOSA	Población de Hecho	
	En 1.960	En 1.970
	565	529
	Numero de Explotación Agraria	
	En 1.962	En 1.972
	153	130

Cuadro nº 2

LAS VENTAS DE RETAMOSA	Explotaciones Agrarias clasificadas según la superficie total de sus tierras					
	Total	Sin tierras	de 0,1 a 0,4 Ha.	De 0,5 a 0,9 Ha.	De 1 a 1,9 Ha.	de 2 a 2,9 Ha.
	130	1	9	11	8	11
	de 3 a 3,9 Ha.	de 4 a 4,9 Ha.	de 5 a 9,9 Ha.	de 10 a 19,9 Ha.	de 20 a 29,9 Ha.	de 30 a 49,9 Ha.
	7	11	31	22	4	10
	de 50 a 69,9 Ha.	de 70 a 99,9 Ha.	de 100 a 149,4 Ha.	de 150 a 199,9 Ha.	de 200 a 299,9 Ha.	de 300 a 499,9 Ha.
	2	--	1	1	--	1
	de 500 a 999,9 Ha.	de 1.000 a 2.499,9 Ha.	de 2.500 y más	--	--	--
--	--	--	--	--	--	

Cuadro nº 3

Numero de Empresarios clasificados por su condición jurídica, edad ocupación principal de las que son personas físicas.					
LAS VENTAS DE RETAMOSA	Personas Físicas				
	Total	Por grupos de edad			
		Hasta 34 años	De 35 a 54 años	De 55 a 64 años	De 65 y mas
		5	67	24	31
		Por ocupación Física		Alta Condición Jurídica	
	Agraria	No agraria			
127	40	87	3		

Cuadro nº 4

Superficie de explotación				
LAS VENTAS DE RETAMOSA	Superficie Geografica Ha.	Superficie Censada		
		Total Ha.	Labrada Ha.	No labrada Ha.
	1.901	1.852	1.840	12

Cuadro nº 5

Superficie censada según el regimen de tenencia				
LAS VENTAS DE RETAMOSA	Superficie total Ha	Regimen de tenencia		
		Propiedad total Ha	Arendamiento Ha.	Aparcería Ha.
	1.852	1.557	292	2

Cuadro nº 6

Parcelación					
LAS VENTAS DE RETAMOSA	Numero de Parcelas según tamaños				
	total	de 5 Ha. y más	de 1 Ha y menos de 5 Ha.	de 0,5 Ha y menos de 1 Ha.	Menores de 0,5 Ha.
	1.593	45	458	543	547



## 1.6 SECTOR SECUNDARIO

1.6.1 Industria: Existe en la actualidad una fábrica de productos alimenticios de cierta relevancia con posibilidad de expansión dada su proximidad a Madrid.

## 1.7 ESTRUCTURA URBANA.

### 1.7.1 Usos del suelo urbano:

Existe solamente un núcleo - formado por el casco antiguo.

### 1.7.2 Usos de la edificación:

Existen los usos de vivienda, comercio, público y pecuario, según viene reflejado en cuadros adjuntos.

### 1.7.3 Altura de la edificación:

Existen dos zonas claramente diferenciadas una el casco antiguo con edificaciones de 1, 2, 3 y hasta cuatro alturas y otra zona de desarrollo radial en torno a las vías existentes, con mayor crecimiento hacia el oeste en la que predomina la vivienda unifamiliar de 1 y 2 alturas.

## 1.8 INFRAESTRUCTURA

### 1.8.1 Red de abastecimiento de aguas:

La captación se realiza de tres pozos por la red primaria que abastece al pueblo y dos pozos mas que se encargan del suministro respectivo de los dos polígonos exteriores, según viene reflejado en documentación grafica.

Las características de los distintos pozos es el siguiente:

- Pozo cerro Buenavista, con un caudal de 14l/seg. y deposito con capacidad para 200 m3.
- Pozo finca San Andres, con un caudal de 8l/seg. y deposito con capacidad para -- m3.
- Pozo calle Teniente Dimitri, con un caudal de 6l/seg y deposito con capacidad para -- m3.
- Pozo polígono exterior Las Bolas, con un caudal de 7l/seg. y deposito con capacidad para 100 m3.
- Pozo polígono exterior Las Rosas, con un caudal de 8l/seg. y deposito con capacidad para 100 m3.

### 1.8.2 Red de alcantarillado.

El vertido de la red se efectua en la zona este, al arroyo Valle Pacheco, existiendo un proyecto de tratamiento de aguas residuales por medio de Pozos clsrificadores tipo OMS.

El esquema de red y vertido se halla representado en documentación grafica.

### 1.8.3 Red de energía electrica.

La energía electrica esta suministrada por la Empresa Unión Electrica Fenosa.

La red parte de los transformadores reflejados en los planos, ramificandose por la malla urbana.

La tensión de uso es de 220 V. y 380 V.(bifásica)

La red de alumbrado sigue el trazado de la red de baja - tensión.

Esta constituida por lamparas incandescentes de - luz-mezcla.

#### 1.8.4. Transportes

Carreteras:

Carretera comarcal de Toledo a Valmojado.

Carretera local de las Ventas de Retamosa al Km. 49,800 de la Nacional V, Madrid-Badajoz.

La pavimentación ocupa un tercio de las viales existentes

Las calles pavimentadas en la actualidad son:

- Cra. de Toledo a Valmojado.
- Pza. del Generalísimo
- Calle Amargura
- Avda. Almirante Carrero Blanco
- Calle del Carmen
- Calle Defensores del Alcazar
- Calle Manuel Martinez
- Calle Calvario
- Calle de la Victoria
- Avda. de Belen
- Calle Lopez Fernandez
- Calle Sagrario Salvador
- Calle Tamón Salvador
- Calle San Salvador Maestro
- Calle Agustín de León.

Las calles con proyecto de pavimentación aprobado y pendientes de ejecución son:

- Calle Sacramental
- Calle Peligros
- Calle y Plaza del Tejar
- Calle Teniente Dimitri
- Avda. 6ª Bandera

1.9. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EQUIPO		EXISTENCIA	NUMERO
ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO	SI	1
	JUZGADO	NO	-
	CUARTEL GUARDIA CIVIL	NO	-
	CASA SINDICAL	NO	-
	HERMANDAD DE LABRADO- RES Y GANADEROS	SI	1
	INSTITUTO NACIONAL DE PREVISION	NO	1
	CALABOZO	SI	1

EQUIPO		EXISTENCIAS	NUMERO
CULTURAL	BIBLIOTECA	NO	-
	CASA CULTURAL	NO	-
	CENTRO SOCIAL (residen cia)	NO	-
	TELE CLUB	SI	1

EQUIPO			
RELIGIOSO	IGLESIA PARROQUIAL	SI	1
	CONVENTO	NO	-
	CASA DE CARITAS	NO	-
	CAPILLA	NO	-

EQUIPO		EXISTENCIAS	NUMERO
COMERCIAL	PANADERIAS	SI	2
	PESCADERIAS	SI	1
	ESTANCOS	SI	1
	CARNICERIAS	SI	1
	CAFES Y BARES	SI	3
	ELECTRODOMESTICOS	-	-
	TEJIDOS	SI	1
	MOTOCICLETAS	-	-
	MERCADO DE ABASTOS	-	-
	MUEBLES	-	-
	FARMACIAS	-	-
	BANCOS (SUCURSALES)	-	-
	CAJAS DE AHORROS (SUC)	SI	1
	HOTELES	-	-
PENSIONES Y HOSTALES	-	-	

EQUIPO		EXISTENCIAS	NUMERO
ASISTENCIAL	GUARDERIAS	-	-
	HOGAS DEL PENSIONISTA	SI	1
	ASILO DE ANCIANOS	-	-

EQUIPO		NEMERO	PLAZAS
SANITARIO	CLINICA	-	-
	DISPENSARIO	-	-
	CENTRO DE URGANCIAS	-	-
	MEDICO	SI	1

EQUIPO		EXISTENCIAS	NUMERO
RECREATIVO	CASINO CINES PISCINA PUBLICA DISCOTECA	NO NO SI NO	1

EQUIPOS		EXISTENCIAS	NUMERO
VARIOS	PARQUE DE BOMBEROS RECOGIDA DE BASURAS MATADERO MUNICIPAL APARCAMIENTO PUBLICO CEMENTERIO	NO SI NO NO SI	1    1

EQUIPO ESCOLAR	TIPO DE ENSEÑANZA	PUESTOS	UDS/	CENTROS	PREVISION
	PREESCOLAR Y E.G.B.		-	1	-
	B.U.P. Y -- C.O.U.	-	-	-	-
	FORMACION PROFESIONAL	-	-	-	-

EQUIPO DEPORTIVO		SUPERFICIES
	POLIDEPORTIVOS	-
ZONAS LIBRES	CAMPO DE FUTBOL	-
	OTROS ESPACIOS DEPORTIVOS	-
	ZONAS VERDES	-

EQUIPO DE COMUNICACIONES		EXISTENCIAS
	CORREOS	NO
	TELEFRAFOS	NO
	TELEFONOS	NO

EQUIPO DE TRANSPORTE		EXISTENCIAS	NUMEROS
	PARADAS DE AUTOBUS	SI	1
	PARADA DE TAXIS	SI	1
	ESTACION DE SERVICIO	-	-
	ESTACION DE FERROCA-RRIL	-	-



PARTE SEGUNDA

---

MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El crecimiento actual, que viene reflejado no solo en la renovación de viviendas dentro del núcleo primitivo sino en las nuevas construcciones que se han venido desarrollando en su entorno inmediato, unido a la actual demanda de suelo dada la proximidad del término municipal a núcleos urbanos de mayor importancia, hacen necesaria llevar a cabo una ordenación urbana.

La Normativa a nivel Provincial se verá desarrollada por la Normativa a nivel Municipal, completando y particularizando sus directrices generales a las peculiares características del Municipio.

Al tratarse de un Municipio relativamente pequeño, la redacción de un Plan General de Ordenación Municipal se sale de sus posibilidades y no concuerda exactamente con sus necesidades más apremiantes.

El esquema general en cuanto al objetivo de estas Normas se refiere, viene especificado en el Artículo 91.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Las determinaciones que contienen en función de este planeamiento se ajustan por tanto a lo definido en el Artículo 93 del citado Reglamento en todos sus apartados, y art. 71 de la Ley del Suelo

2.2.1 Planteamiento

En función de las premisas fijadas, la elección del tipo de planeamiento recae en unas Normas en las que se prevee la categoría de suelo, urbanizable, apoyándose la red viaria e infraestructura en la ya existente que sirva de referencia para todo lo relativo a la ejecución y reserva de espacios de Sistemas Generales.

Estas previsiones se haran efectivas cuando se aprueben en cada caso los correspondientes Planos Parciales de Ordenación.

Asi mismo y para la totalidad del suelo urbano se diseña un trazado y se propone una ordenación detallada de sus condiciones de volumen y uso.

2.2.2 La estructura urbana propuesta

Se basa en los criterios de:

- Mantener el esquema actual del casco urbano en cuanto a usos y a/trazados, procediendo en lo posible a su regulación.
- Ampliar las mallas urbanas aumentando su nivel de conectividad y/ tratado de desdoblar los ejes fundamentales de acceso.

- Adaptarse en lo posible al territorio evitando al máximo posible/ costes de urbanización excesivos y de difícil gestión. Ello se realiza respetando de la forma más ceñida posible a las pendientes existentes.

### 2.2.3 Red viaria

La red viaria propuesta permite:

- Establecer una correcta adecuación entre la trama viaria y las nuevas necesidades de tráfico automovil del municipio aumentando el ancho de las secciones tipo.
- Romper la estructura en arbol permitiendo recorrido de circunvalación del casco urbano que permitan en el futuro itinerarios alternativos.
- Adecuar los tipos de secciones a los usos y densidades previstas en la normativa.
- Respetar la normativa de carreteras y mantener al mismo tiempo las tipologías del casco en sus traviesas.

### 2.2.4 Ordenación del crecimiento

Se intenta formular una ordenación urbanística acorde con la forma de crecimiento del municipio basado en previsiones de caracter residencial de tipo unifamiliar, con bajo grado de aprovechamiento ocupacional, y en una concepción general, basada en el crecimiento generalizado de las infraestructuras municipales.

Ello lleva consigo un modelo de crecimiento que desarrolla una ocupación generalizada alrededor de la práctica totalidad del casco urbano.

Por otro lado se pretende adecuarse con la ordenación a la parcelación actual de forma que las actuaciones que han de realizarse no requieran complicados problemas de reparcelación.

## 2.3 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO

### 2.3.1 Encuadre legal.

La delimitación del perímetro urbano se ha efectuado siguiendo los criterios establecidos en la Ley del Suelo en su artículo 78.

### 2.3.2 Criterio de delimitación.

Para la obtención del suelo urbano se han empleado varios criterios:

1º) El contenido del Artículo 78 de la Ley del Suelo:

Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine.
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

2º) En aquellas manzanas en las que el uso del suelo no está definido, se han trazado las alineaciones de calles, siguiendo los esquemas existentes.

3º) Incluir zonas como suelo urbano, capaces de absorber las necesidades de crecimiento.

### 2.3.3 Justificación de la delimitación.

El perímetro que encierra el suelo urbano se ha obtenido, atendiendo al carácter del núcleo primitivo claramente diferenciado, a su desarrollo actual en torno a la red viaria existente dotada de los servicios mínimos, y al desarrollo previsible, apoyado en la trama existente completándola con áreas entre mezcladas que carecen de la infraestructura suficiente, y necesitan de nuevos viales de interrelación con los existentes.

La resolución de estas deficiencias en áreas interiores y en los núcleos exteriores que tienen infraestructura deficiente se efectúa por medio de actuaciones urbanísticas de limitadas en la documentación gráfica y condicionada normativa y gestión por la ficha urbanística correspondiente.

## 2.4 ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR.

### 2.4.1 Encuadre legal.

Clasificado el suelo según el art. 91-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la Previsión de suelo urbanizable se ha efectuado siguiendo los criterios establecidos en el art. 32. del citado Reglamento.

### 2.4.2 Descripción y Evaluación.

Siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior la delimitación de los sectores se ha efectuado definiendo

do unidades geográficas y urbanísticas, entorno al núcleo urbano, en función del posible crecimiento.

El desarrollo del plan urbanístico se efectuará a través de un Plan Parcial para cada sector en suelo apto para urbanizar.

Los sectores se delimitarán aplicando lo establecido en el Artículo 117.2 de la L.S;

#### 2.4.3 Justificación.

Los sectores se han situado entorno a la trama radioconcentrica que se desarrolla a partir del núcleo central de origen, conectando con la zona delimitada como suelo urbano, apoyandose en la red viaria existente, basada en la cual se esboza un crecimiento hacia estos sectores que quedará absorbido con este planeamiento de una manera más racional y ordenada.

#### 2.4.4 Sistemas generales.

Los sistemas generales fijados en estas normas, tanto en las dotaciones previstas en el planeamiento a nivel Municipal, como a los que se refiere el artículo 84 de la L.S. y reglamento, su titularidad, financiación y gestión se definen en la Parte Tercera, Capitulo II de estas Normas.



La ejecución se efectuara de acuerdo con el plan parcial correspondiente según se establezca para el sector completo, o para la unidad de actuación fijada, y quedaran englobadas en dicha ejecución las diferentes partes de los sistemas generales afectados por dicha actuación.

## 2.5 Dimensiones y características del desarrollo previsible.

En la delimitación prevista se han asignado las siguientes superficies, con grados de aprovechamiento específicos, definidos en el capítulo correspondiente a normativa.

En suelo urbano:

- Zona de conservación de trazado y volumen, 21,87 Ha.
- Zona de influencia del casco, 48,10 HA.
- Unidades de actuación urbanística, 34,96 Ha.

En suelo urbanizable:

- 12 Sectores con una superficie total de 65,69 Ha

El desarrollo previsto con una normativa que permite una baja densidad de viviendas y que dado el carácter del núcleo existente se ha previsto en su mayoría del tipo unifamiliar, permite dado el carácter sectorial, en el momento de su ejecución aportar las mejoras al Sistema General que afecte.

Parte Tercera

ORDENACION DEL TERRITORIO

PARTE TERCERA

CAPITULO I

NORMATIVA, CLASIFICACION DEL SUELO Y DESARROLLO

3.I-1 NORMAS GENERALES

3.I-1.1. Ambito de Aplicación:

Estas Normas regiran en todo el termino municipal de Las Ventas de Retamosa, desde el momento de la publicación - de su aprobación definitiva, y serán aplicables hasta la publicación de las aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.

3.I-1.2 Clasificación del Suelo

El Suelo del Término Municipal aparece clasificado como - urbano urbanizable y no urbanizable para los que se desarrolla la correspondiente normativa en el Capítulo III. Normas de Zonificación y Ordenanzas ; en las que se regulan como se desarrollaran las actuaciones, sus usos, su grado de aprovechamiento y las condiciones de la edificación.

Todo lo anterior se realiza en base a lo establecido para cada tipo de suelo por la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Artículo 78 de L.S.

3.I - 1.3. Zonificación

Se propone la siguiente zonificación:

a) Zonas de Conservación de Volumen y Trazado Zona - 1

Se trata de zonas en las que se pretende conservar su carácter tradicional manteniendo su trazado viario actual, y sus alturas actuales, se han señalado de esta forma la totalidad de las manzanas consolidadas en su totalidad o ya iniciadas como tales, así como aquellas que por su situación requieren este tratamiento.

En ellas no se requiere la apertura de nuevas vías si bien en algunos casos será necesario, por problemas circulatorios establecer un retranqueo que se procura sea mínimo.

b) Zonas de Influencia del Casco Zona - 2

Se trata de zonas de consolidación media en el entorno inmediato de influencia del casco antiguo, dotados de los servicios mínimos, y cuyo crecimiento actual se debe a una demanda de vivienda principalmente de segunda residencia. Se apoya el citado crecimiento en los viales existentes.

En esta zona quedan áreas intermedias que necesitan de una concreción mayor y que se resuelvan delimitando Actuaciones Urbanísticas en las que se completa la parte de infraestructura y se fija la normativa y gestión.

d) Zonas de Equipamiento y Espacios Libres

Son los existentes definidos en documentación grafica, que se verán incrementados con las cesiones correspondientes, tanto en suelo Urbano a través de las Actuaciones Urbanísticas como en suelo Urbanizable a través de los Planes Parciales.

e) Zonas de Industria

Se ha fijado una zona industrial, en base a la existencia de esta actividad, cuyas normas de uso vienen fijadas en el apartado 3.4 del Capítulo III.

3.I - 2 SUELO URBANO

La delimitación del suelo urbano se ha efectuado atendiendo a los criterios establecidos en el Artículo 78 de la Ley del Suelo.

La urbanización Venta Real en la parte correspondiente a Ventas de Retamosa esta calificada como suelo urbano, pues físicamente esta integrado al casco urbano, esta dotada de los servicios necesarios, asumidos por el Ayuntamiento.

La planificación fuera del termino de Las Ventas, ha sido asumida por Camarena y tan solo a los efectos de resolver el problema existente, ya que la parte de urbanización situada en el termino de Camarena, tiene una continuidad física con la de Las Ventas de Retamosa, la opción más viable tras un acuerdo entre ambos Ayuntamientos y la propiedad, es gestionar en el municipio al que pertenecen las parcelas todos los servicios a excepción del suministro de agua y vertido a la red de saneamiento, que el primitivo promotor resolvió en Ventas, pactando en este sentido los compromisos a que hubiese lugar para la recepción de estos servicios.

### 3.I - 3 SUELO URBANIZABLE.

La delimitación de las áreas aptas para urbanizar que constituyen el suelo urbanizable de ha establecido definiendo sectores que constituyen unidades geográficas y urbanísticas cuyo desarrollo se efectuará través de Planes Parciales y cuya ejecución se efectuará fijando unos polígonos como unidad mínima de actuación.

En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable se aplicará lo establecido en el Artículo 117.2 de la Ley del Suelo:

### 3.I - 4 SUELO NO URBANIZABLE:

Constituirán el suelo no urbanizable :

- a) Los que en el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los apartados anteriores:
- b) Los espacios que el Plan determine para otorgarle una especial protección, en razón de su excepcional

valor agrícola, forestal ó ganadero, de las posibilidades de explotación en sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos ó culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

### 3.I - 5 DESARROLLO

1.3.1 El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el Suelo Urbano se realizará a través de Planes Especiales.

Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para urbanizar se desarrollan a través de los correspondientes Planes Parciales.

### 3.I - 6 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Sin perjuicio de la clasificación del suelo, efectuada, en los planos correspondientes se establecen los sistemas generales adoptados para la ordenación urbanística: sistema general de comunicaciones, sistema general de espacios libres y sistema general de equipamiento comunitario.

3.I - 6.1 Constituye la red primaria de comunicaciones el conjunto de carreteras de acceso al núcleo de población a las vías de enlace entre las mismas, así como aquellas otras vías que relacionan las anteriores con los sectores delimitados y los que conectan los diferentes --



sectores entre si y que quedan reflejados en el plano correspondiente.

3.I - 6.2 El sistema general de espacios libres independientes del nivel mínimo de dotaciones de los Planes Parciales, previstos en estas Normas, esta constituido por una serie de zonas insertas en el nucleo primitivo, complementadas en el actual planeamiento y reflejadas en los planos correspondientes y que dada la baja densidad de edificación prevista cubre con exceso la superficie mínima exigida de cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación con el total de población previsto en estas Normas Subsidiarias, para ambos tipos de suelo.

3.I - 6.3 El sistema general de equipamiento descrito en el apartado 1.9 de la parte primera de estas Normas y reflejado en los planos correspondientes, queda garantizado para el suelo urbanizable con las previsiones establecidas en La Ley del Suelo para los Planes Parciales, matizados por las características socio económicas de la población previstas.

3.I-6.4 NORMAS ESPECIALES

Servidumbres de protección de comunicaciones y servicios

Definición: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, canales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, etc., en los que para defender tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones, y protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación.

Cañadas y Veredas

Son de propiedad pública y se respetarán en todo su recorrido con el ancho mínimo establecido, y fijado en documentación gráfica.

PARTE TERCERA - CAPITULO II

3.II - GESTION URBANISTICA

3.II-1 DE LOS REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION

3.II-1.1 Ejecución de determinaciones en Suelo Urbano

Las previsiones definidas en los Planos Especiales de Reforma Interior se ejecutaran definiendo Poligonos de ejecución mínima. Cuando no sea posible la determinación de un poligono con los requisitos establecidos en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanisticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

No podran delimitarse poligonos ni unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir en los referidos poligonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

3.II-1.2 Ejecución de determinaciones en Suelo Urbanizable

Se actuara mediante el Plan Parcial definido para cada sector como unidad mínima de planeamiento.

La ejecución se efectuará definiendo Poligonos como unidades de ejecución mínima dentro de cada sector.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mínimo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

### 3.II-1.3 ORDEN DE PRIORIDADES

3.II-1.3.1 La ejecución de los Planes de llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos.

3.II-1.3.2 Dentro de cada Plan se seguirá el orden de prioridades de unos polígonos respecto de otros, que aquel establezca, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos para el servicio aunque excedan de los necesarios para el servicio del polígono en que se actúe.

3.II-1.3.3 En la ejecución de los Planes Especiales se seguirá el orden de prioridad que en cada uno de ellos se establezca en función de los objetivos que pretenda conseguir.

### 3.II-1.4 SISTEMA DE ACTUACION

3.II-1.4.1 La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación.

### 3.II-1.5 CRITERIOS BASICOS DE ACTUACION

Se establecen criterios diferenciados de actuación para el suelo urbano y el suelo urbanizable.

#### 3.II-1.5.1 SUELO URBANO

En suelo urbano se define como régimen básico de actuación el sistema de Cooperación mediante la actuación directa del Ayuntamiento procediendo a la urbanización de las calles y repercutiendo sus costes mediante contribuciones especiales. -

En las zonas en que se definen unidades de actuación urbanística y polígonos exteriores, se registrará la actuación por el sistema de compensación mediante la formación de "ENTIDADES URBANISTICAS DE CONSERVACION", cuyas características se describen a continuación:

##### 1) Entidades Urbanísticas de Conservación

###### a) Constitución

En cada polígono o unidad de actuación será obligatorio que se constituya la entidad Urbanística de Conservación como condición previa a la iniciación de cualquier actuación urbanística, incluida la redacción de Proyectos de Urbanización u ordinarios de obra, al amparo de lo señalado en los artículos 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

###### b) Plazos

El plazo para la constitución e iniciación del trámite para la aprobación de estatutos y su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras no será superior a

dos meses desde al publicación en el BOP de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

c) Iniciativa y composición.

La formulación de estas Entidades se realizará por los particulares afectados en unidades y polígonos definidos en las Normas.

Todos los que resulten titulares de terrenos, parcelas, solares o edificaciones dentro de los polígonos o unidades de actuación formaran parte obligatoriamente de las Entidades Urbanísticas de Conservación.

d) Fines.

Los fines específicos de las Entidades Urbanísticas de Conservación que se constituyan en estos polígonos serán los siguientes:

- Sustituir a las Comunidades de Propietarios o Asociaciones preexistentes.
- Ostentar la representación del conjunto de los propietarios ante la Administración, a los efectos de la gestión y desarrollo de estos polígonos o unidades.
- Colaborar y participar con el Ayuntamiento y con las demás Entidades Urbanísticas de Conservación, en la ejecución y conservación de los Sistemas Generales de Urbanización, de acuerdo con lo estipulado en estas Ordenanzas.
- Completar las obras de urbanización existentes que precise la urbanización interior de cada polígono o unidad de actuación.
- Administrar y gestionar el reparto de los gastos que suponga tanto la ejecución de obras de los sistemas

temas generales e interiores imputables a cada polígono, como su conservación, entre todos los propietarios integrantes de la Entidad.

- Conservar las obras e instalaciones de infraestructura existentes y las que se fuesen ejecutando en desarrollo de los proyectos de obras, así como mantener en perfecto estado de ser utilizadas cuantas instalaciones, servicios públicos, zonas verdes y espacios libres de uso público existan en la urbanización.

e) Mancomunidades.

Será obligatoria la mancomunidad de las Entidades Urbanísticas de Conservación que se constituyan en cada polígono, para la ejecución y conservación de aquellos Sistemas Generales que les afectan conjuntamente.

f) Responsabilidades.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación serán directamente responsables frente al Ayuntamiento de cuantas obligaciones se le imponen en estas Ordenanzas, y en los casos de incumplimiento por sus miembros de las obligaciones y cargas impuestas en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá interesar su cobro por la vía de apremio.

2) Régimen Básico de Actuaciones.

a) Clasificación previa de sistemas.

A los efectos de deslindar en unidades y polígonos la diferente estructura que los componen y la forma de ejecutar su urbanización y su conservación, se hace la distinción previa de los sistemas existentes, entendiéndose en estos polígonos como sistemas el conjunto de superficies y elementos que

constituyen sus espacios libres y viarios, sus redes e instalaciones de infraestructura y demás servicios públicos.

- Sistemas Generales: son aquellos que definidos como tales en las Normas Subsidiarias, corresponden a sistemas que se utilizan y dan servicio conjuntamente a varias Entidades Urbanísticas o a propietarios no integrados obligatoriamente en las Entidades Urbanísticas.

- Sistemas Particulares: son aquellos que definidos como tales en las Normas, corresponden a sistemas de utilización exclusiva por la Entidad Urbanística del polígono.

- Sistemas Generales.

Vienen directamente descritos gráficamente en los planos de ordenación de Sistemas Generales.

- Proyectos de Obras.

Será preceptiva la redacción de oficio por el Ayuntamiento, de proyectos de obras ordinarios que detallen estos Sistemas Generales y pormemoricen su ejecución.

El plazo máximo para la redacción de estos proyectos será de 4 meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Sistemas Particulares.

Vienen directamente descritos gráficamente en los planos de ordenación de cada polígono.



- Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización que componen los sistemas particulares de cada polígono o unidad; exigirán la redacción y tramitación de proyectos de urbanización incluirán planos exactos con la base cartográfica adecuada de la parcelación real, con numeración de parcelas, linderos y superficie.

La aprobación definitiva de estos proyectos por el Ayuntamiento, requerirá previamente la aprobación definitiva de los proyectos de obras de los Sistemas Generales que les afecten.

El plazo máximo para la presentación a tramitación de estos proyectos será de 8 meses a partir de la publicación de la probación definitiva de las Normas Subsidiarias; transcurrido el cual sin su presentación el Ayuntamiento podrá optar por iniciar su redacción y tramitación de oficio aplicando el artículo 61 del Reglamento de Gestión Urbanística o bien aplicar lo señalado en el apartado 6. de estas Ordenanzas, a cargo en ambos casos de la Entidad Urbanística.

b) Tramitación obligatoria de los Proyectos.

Tanto los proyectos de obras ordinarios de sistemas generales como los Proyectos de Urbanización de cada polígono, una vez aprobados por el Ayuntamiento,

deberán ser enviados obligatoriamente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su conocimiento, dando cuenta de su aprobación.

En ambos casos la aprobación definitiva de estos proyectos requerirá la obtención previa de las autorizaciones exigidas por otros Organismos.

Así mismo en el momento de su aprobación es preciso que el Ayuntamiento determine la necesidad de no llevar a efecto reparcelaciones.

c) Modificaciones a las determinaciones aprobadas.

En el supuesto de que fuese necesario modificar o completar cualquier determinación de los Sistemas Generales descritos directamente en las Normas Subsidiarias se realizará a través de un Plan Especial de Infraestructura o una Norma Complementaria que tendrá el contenido que señala la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y deberán ser aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, pudiéndose tramitar independiente o bien simultáneamente a los proyectos de obras ordinarios de estos Sistemas Generales.

Las modificaciones que se pretendan efectuar sobre los sistemas particulares definidos en las Normas Subsidiarias, se podrán realizar directamente en el Proyecto de Urbanización de cada polígono, siempre y cuando correspondan a reajustes de los previstos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

3) Ejecución de las obras de urbanización que sea preciso completar.

a) Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales se ejecutarán directamente por el Ayuntamiento de acuerdo con los proyectos de obra, siendo el coste de estas obras a cargo de las Entidades Urbanísticas afectadas.

Se deberán ejecutar todos los tramos de las redes de los sistemas generales que se requieran para el funcionamiento de cada uno de los servicios de los sistemas interiores.

b) Sistemas Particulares.

Las obras de urbanización particulares de cada polígono que sea necesario completar y que se exijan como condiciones de urbanización en estas Ordenanzas, se gestionarán y ejecutarán directamente por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas a través de su Entidad Urbanística de Conservación, constituida a tal efecto, sin perjuicio de los acuerdos que pudiera tener cada Entidad con los promotores de la Urbanización.

4) Plazo máximo de terminación de las obras de urbanización

Los plazos máximos para completar la ejecución de las obras de los sistemas generales serán de 5 años en los casos de las redes viarias y de 2 años para el resto de los sistemas de abastecimiento, saneamiento o energía eléctrica, a partir de la publicación de la aprobación-

definitiva de estas Normas.

Los plazos para completar las obras de urbanización de los sistemas interiores serán de 3 años para los servicios de agua (captación, depósitos, redes), saneamiento (redes y depuración) y electricidad, y de 5 años para el alumbrado público y la pavimentación interior.

5.) Distribución de los costes de urbanización.

El reparto de los costos que suponga la ejecución de los sistemas generales, incluida la redacción de sus proyectos, ya se realice a través de convenios o con la aprobación de contribuciones especiales por el Ayuntamiento, se efectuará considerando para cada uno de los polígonos afectados la superficie bruta de su delimitación, salvo que específicamente para algunos servicios se convengan soluciones singulares entre las Entidades de Conservación Mancunadas, o el Ayuntamiento aprecie y justifique otro reparto en los expedientes de contribuciones especiales.

Los costes de los Sistemas Generales, al igual que la ejecución de los Sistemas Interiores se distribuirán en cada polígono por la Entidad Urbanística de Conservación, entre todos los propietarios en proporción a la superficie neta de las parcelas o del modo que reglamentariamente se regule en los Estatutos de cada Entidad.

6.) Cesiones y titularidad de las obras.

En el caso de Sistemas Generales serán de cesión obligatoria y gratuita al Municipio los viales públicos, así como los suelos correspondientes a los elementos de infraestructura de los servicios públicos que, pertenecientes a las Entidades de Conservación, se definen en los proyectos de obra que debe redactar el Ayuntamiento.

Si se trata de los Sistemas Particulares, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Municipio, de modo análogo al caso anterior, los viales y terrenos correspondientes a servicios públicos que, pertenecientes a las Entidades de Conservación, se definen en los proyectos de urbanización que deben ser redactados en esta ocasión por las citadas Entidades.

Así mismo las Entidades deberán ceder al Municipio una superficie correspondiente al 10% del suelo neto residencial, excepto si se sustituyera, previo convenio con el Ayuntamiento, dicha cesión de terreno por su equivalente compensación económica, a fin de que el Ayuntamiento asquiera suelo para destinarlo a usos de tipo recreativo, deportivo o de esparcimiento.

En ambos casos (Sistemas Generales y Particulares), las Entidades de Conservación efectuarán la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos definidos anteriormente como de cesión obligatoria y gratuita para su destino a dominio público municipal o su efectación a los usos

previstos en estas Normas y en los posteriores Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

La transmisión de estos suelos al municipio adquirirá eficacia en el momento en que el Ayuntamiento, con la aprobación de los proyectos de obras o de urbanización, señale innecesarias la reparcelación, siendo a partir de ese acuerdo el Ayuntamiento el titular de los terrenos de conformidad con lo señalado en el artículo 188.3 del Reglamento de Gestión.

En lo que se refiere a la cesión de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, es evidente que, al ser en este caso el propio Ayuntamiento quien los contrata y reciba provisional y definitivamente, no existe la obligación de efectuar tal cesión por las Entidades de Conservación, sino tan solo la de sufragar las obras. La titularidad de los mismos la ostentará el Ayuntamiento una vez efectuada su recepción definitiva.

Las obras de urbanización correspondiente a los sistemas particulares serán recibidas provisional y definitivamente por las Entidades de Conservación, según lo convenido en la contratación realizada con la Empresa o Empresas Constructoras.

Posteriormente, y en el plazo de tres meses a partir de la recepción definitiva del contratista, las Entidades de Conservación deberán ceder las obras al Ayuntamiento. Estas cesiones serán formuladas en actas administrativas a suscribir entre la Entidad de Conservación y el Ayuntamiento, ostentando a partir de ese momento el Municipio la titularidad de las obras.

La cesión al Ayuntamiento de los pozos de captación de aguas de cada polígono o de varios polígonos, no le facultará para que realice suministro de aguas a otros polígonos, quedando obligado a que estos suministros sean de exclusivo uso de los cedentes, salvo convenio específico.

7) Conservación

a) Sistemas Generales

Los Sistemas Generales serán conservados por el Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva.

Aquellos sistemas generales viarios que discurran por el interior o por el límite de un polígono y se utilicen como accesos directos a parcelas, serán conservados por la Entidad Urbanística de ese polígono.

b) Sistemas Particulares.

Los Sistemas Particulares serán conservados indefinidamente por la Entidad Urbanística de Conservación de cada polígono, distribuyéndose los costes conforme se señala en el apartado 3.5 de estas Ordenanzas.

En el supuesto de que el suministro de aguas realizado a través de las captaciones propias en cada polígono fuese en algún momento insuficiente, no se podrá exigir al Ayuntamiento dicho suministro, quedando obligada la Entidad de Conservación a realizar cuantas obras fueran necesarias o hacer frente a la adquisición del caudal preciso, para mantener el suministro mínimo de 250 litros/habitante/día.

8) DESARROLLO PRACTICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Proyectos y características específicas de las obras.

a) Sistemas Generales

Los proyectos de obras ordinarias de los sistemas generales se redactarán y tramitarán de oficio por el Ayuntamiento en los plazos que se señala en el apartado 3.4 de estas Ordenanzas, repercutiendo - sus costos entre las Entidades de Conservación de los polígonos afectados, conforme se señala en el apartado 3.5

La aprobación definitiva de estos proyectos exigirá que se establezca para cada tramo p fase de - ejecución la forma de financiación por el Ayuntamiento, indicando las contribuciones especiales que le corresponda pagar a cada polígono o simplemente estas cantidades justificadas en los casos de convenio.

Estos proyectos se podrán redactar por servicios - independientes, y comprenderán o bien la totalidad de los sistemas generales definidos en las Normas, o cuando se proyecte un servicio parcialmente al - menos comprenderá los tramos que se indican a con- tinuación, respetando en cualquier caso las caracte- rísticas específicas que se establecen sin perjui- cio del cumplimiento de las condiciones generales de urbanización que se imponen en el Capítulo III de estas Normas Urbanísticas.



a.1) Sistema General de Comunicaciones (Redes Viarias)

- Características especiales:

Anchura mínima:

8 metros, justificándose y definiéndose debidamente en el proyecto la anchura existente en los tramos con acceso directo a parcelas.

Pavimento:

Como mínimo se exigirá un macadan de 15 cm. y 3 riegos asfálticos u cualquier otro que se justifique debidamente.

a.2) Sistema General de Abastecimiento de Aguas.

Aún cuando estos sistemas tienen en su mayoría un carácter de sistemas particulares, por su incidencia en las posibilidades de desarrollo, se reflejan gráficamente en el plano de Sistemas Generales de Abastecimiento de Aguas la totalidad de las captaciones y depósitos de las urbanizaciones.

El caudal mínimo previsto será de 250 l./hab./día

a.3) Sistema General de Saneamiento.

El vertido de los terrenos calificados como urbanos, se efectúa por medio de entronque a la red municipal en las zonas de: Conservación de trazado y volumen - Z-1, Zona de influencia del casco y Unidades de actuación urbanística Z-2, en este último caso, el entronque y sus características se definirán en el PERI correspondiente.

Los Polígonos exteriores Z-4, tendrán vertido autónomo, de acuerdo con su ficha urbanística, se proyectará la red de saneamiento, no existente en la actualidad, y la depuración de vertidos, proponiéndose soluciones de reciclaje de los aguas para riego, o filtros verdes debidamente solucionados y justificados.

a.4) Sistemas Generales de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Estos sistemas no se definen gráficamente al tener unas alternativas de diseño muy amplias y estar condicionados a los criterios de suministro de la Compañía Suministradora.

b) Sistemas Particulares

El proyecto de urbanización que contemple los sistemas particulares de los polígonos, se redactará como documento completo para cada uno de ellos, incluyendo como planos y datos de información las infraestructuras existentes con todos sus detalles, dimensionado, características, etc..., y como proyecto de ejecución las obras que sean preciso completar.

b.1) Redes Viarias

- Proyectos:

Los proyectos contemplarán con detalle las alineaciones y sus conexiones a las redes generales, definiendo las anchuras actuales y las alineaciones propuestas:

- Características:

La anchura mínima será de 8 metros entre cerramientos, con aceras mínimas de 0,80 m. debiendo justificar debidamente el proyecto de urbanización las excepciones que hubiese de reducción de estas alineaciones en calles de fondo de saco o situaciones de hecho irreversibles. El proyecto justificará los giros y las rasantes y propondrá una pavimentación que no será de calidad inferior a la exigida para los sistemas generales viarios.

b.2) Redes de Abastecimiento de Aguas.

- Proyectos:

El proyecto contemplará los tipos de pozo y profundidades así como las necesidades de caudales en función del número de parcelas.

- Características:

El caudal mínimo exigidos será de 250 litros por habitante y día. El depósito tendrá una capacidad suficiente para garantizar el consumo mínimo diario de 1 m<sup>3</sup>/viv.

- Autorizaciones:

Se deberá acompañar, como condición indispensable de la aprobación del proyecto el certificado de Minas que justifique el aforo mínimo exigido, y la certificación de Sanidad sobre la potabilidad de esas aguas, así como la titularidad y registro del pozo.

La Entidad de Conservación acompañará una certificación del compromiso que asume de obligarse a proporcionar indefinidamente el caudal mínimo exigido sin que se pretenda reclamar al Ayuntamiento en su día este suministro por reducciones de los aforos actuales.

b.3) Redes de Saneamiento.

Se justificarán suficientemente los pozos, pendientes y secciones de las redes.

b.4) Redes Eléctricas y de Alumbrado.

Se exige que vayan subterráneas, pudiendo realizarse el alumbrado público con farolas de 3,5 metros y con unos niveles mínimos de iluminación de 3 lux.

9) Disponibilidad del Suelo.

Tanto en lo que se refiere a Sistemas Generales como a Sistemas Particulares, las Entidades de Conservación - deberán acreditar la disponibilidad de los terrenos ne cesarios para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, servicios o de equipamientos. Dicha - acreditación se hará en calidad de propietarios, median te simples autorizaciones o a través de la creación de servidumbres y tendrá lugar de modo singular o mancomu nado, según que los elementos de urbanización, servi cios o equipamientos afecten a una o varias Entidades - de conservación.

En los casos en que se justifique debidamente por las Entidades Urbanísticas la imposibilidad de facilitar - dichos suelos, el Ayuntamiento ejercerá las facultades que le atribuye la Legislación vigente en orden a ga rantizar la disponibilidad de los terrenos necesarios antes del inicio de las obras.

La Empresa Constructora que tenga a su cargo la ejecu ción de las obras de urbanización podrá ocupar el sue lo citado hasta que, una vez facilitados los mismos, - sean recibidos por la Entidad de Conservación o el - Ayuntamiento.

10) Contratación de las Obras.

En el caso de Sistemas Generales será el propio Ayun tamiento el que contrate las obras a ejecutar.

Si se trata de Sistemas Particulares serán las Entida des de Conservación las que deban realizar la contra tación con la Empresa o Empresas que se determinen, -

en virtud del acuerdo de sus propios Organos de Gobierno.

Tanto en uno como en otro caso, se seguirá en la preparación, adjudicación, formulización y ejecución del contrato la Legislación vigente, teniéndose especial cuidado en comprobar la disponibilidad del suelo necesario, así como la existencia de fondos suficientes para responder a los compromisos que van a adquirirse con la formalización del mismo.

11) Inspección de las Obras.

En el caso de Sistemas Generales incumbe al Ayuntamiento ejercer de un manera directa y continuada la inspección de las obras de urbanización durante su ejecución y plazo de garantía.

Las Entidades de Conservación auxiliarán al Ayuntamiento en esta vigilancia, dirigiéndose al mismo para denunciar los defectos que se abserven y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

Si se trata de los Sistemas Particulares, las Entidades de Conservación en interés del cumplimiento del Contrato suscrito con las Empresas Constructoras, deberán efectuar un seguimiento de las obras con el fin de que éstas se ejecuten de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados. Por su parte, el Ayuntamiento, en su función de Administración actuante, también deberá inspeccionar y vigilar la ejecución de las obras e incluso ordenar la demolición de las que no se ajusten al pro-

yecto. obligando a su nueva ejecución en la forma correcta, (Las órdenes pertinentes se encauzarán a través de la Entidad de Conservación, habida cuenta de que el Ayuntamiento deberá estar representado en los Organos de Gobierno de la misma).

Tanto en el caso de Sistemas Generales como Particulares, podrá ser ejercida la vigilancia de las obras por cualquier Organo de la Administración a quien la Ley del Suelo le otorgue dicha facultad. Por otra parte, deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de irbanización y una copia de los proyectos aprobados a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento, las entidades de Conservación o cualquier otro Organo autorizado para esta facultad de inspección. Así mismo, las Empresas Constructoras tendrán la obligación de facilitar esta acción inspectora.

#### 12) Recepción de las Obras.

En lo que respecta a las recepciones provisionales y definitivas de las obras de urbanización correspondientes a Sistemas Generales, será el Ayuntamiento el que las lleve a efecto, debiendo las Entidades de Conservación auxiliar a la Corporación Municipal en esta labor, al igual que en el caso de la inspección (es decir, dirigiéndose a la misma para denunciar los defectos que se observen).

Las recepciones provisional y definitiva de las obras de Sistemas Particulares, serán efectuadas por

las Entidades de Conservación, debiendo el Ayuntamiento formular de forma expresa y clara a través de los Organos de Gobierno de las Entidades de Conservación los inconvenientes observados por motivos de deficiencias técnicas.

Tanto en uno como en otro supuesto las recepciones tendrán lugar de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en la legislación aplicable y a las cláusulas específicas de cada contrato redactado en el marco de esta legislación.

La recepción de los Sistemas Particulares se podrá fraccionar por servicios completos.

Los Sistemas Generales se podrán recibir fraccionadamente por cada servicio y parcialmente por tramos independientes, siempre y cuando se realice la recepción de cuantos tramos sea preciso ejecutar para garantizar el correcto funcionamiento de los Sistemas Particulares que se pretendan utilizar.

13) EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

a) Concesión de licencias.

Para la concesión de las licencias de edificación será preciso que se completen totalmente las obras de urbanización correspondientes al agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento y depuración y hallan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento, acreditándose por los solicitantes haber cumplido sus obligaciones de participación económica en la ejecución de éstas.

También se podrán conceder licencias de edificación cuando se garantice la ejecución simultánea de estos servicios en los supuestos y en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No se permitirá ni concederá licencia a casetas provisionales, garajes o almacenes en tanto no exista aprobado el proyecto de la vivienda.

Se podrán realizar piscinas, pistas de tenis y fróntones siempre y cuando estos últimos estén ocultos en el terreno natural o se retranqueen de los linderos y calles una distancia igual a su altura.

En las zonas de equipamiento y zonas deportivas privadas que pudiesen incorporarse a cada urbanización en aplicación del apartado 8.7.6 de las Normas Urbanísticas, se permitirán los usos correspondientes a estos fines.

b) Condiciones para legalizar las Edificaciones.

Los proyectos de edificación exigibles para legalizar la situación actual de las edificaciones, deberán presentarse en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, entendiéndose con ello que existe un plazo de 2 meses desde los 8 que se dan para la presentación de los proyectos de urbanización, que sustituye al plazo que señala el apartado 3 del Artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aplicándose el apartado 4 del citado artículo a partir de este plazo. La conce



sión de licencias estará condicionada a que se cumpla previamente lo señalado en el apartado 5.1 anterior, pudiendo el Ayuntamiento en cualquier caso llevar a efecto las legalizaciones de oficio transcurrido los plazos establecidos.

### 3.II-1.5.2 SUELO URBANIZABLE

La actuación en suelo urbanizable se registra bien a requerimiento de los propietarios, iniciativa particular, bien por decisión del Ayuntamiento iniciativa pública.

En el primer caso la delimitación del polígono de ejecución dentro del sector se realizará por los propietarios debiendo ser aprobada dicha delimitación por el Ayuntamiento, que deberá comunicarlo y dar audiencia al resto de los propietarios del sector con el fin de que si lo consideran oportuno se incorporen a la ordenación que se proponga.

En este caso se registrará la actuación por el sistema de compensación en los terminos que establecen las reglamentaciones vigentes.

Si la delimitación la realizase el Ayuntamiento someterá dicho acuerdo a información pública durante un mes antes de su aprobación definitiva. En este caso el sistema de actuación será el de cooperación.

### 3.II-2 DE LOS COSTES

3.II-2.1 Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

3.II-2.2 El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuaciones o polígono.

Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.

3.II-2.3 Los particulares afectados por obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación, de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesio

narias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

- 3.II-2.4 Correrá igualmente a cargo de los titulares de terreno, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Plan que se ejecute.
- 3.II-2.5 También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente al coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.
- 3.II-2.6 Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo estos a aquellas, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.
- 3.II-2.7 Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán abonar los costes de urbanización se-

ñalados en los artículos anteriores y los de ejecución o -  
suplementos de las obras exteriores sobre los que se apoye  
cada actuación individualizada, en la forma y cuantía esta  
blecida al aprobar cada Plan Parcial.

### 3.II-3 DE LOS SERVICIOS

#### 3.II-3.1 Abastecimiento de agua

A efectos exclusivos de la aplicación de la redac-  
ción de las Normas Subsidiarias Municipales, se adoptarán  
las siguientes dotaciones de agua según las diferentes ca-  
tegorias de uso.

- a) En áreas de uso global, residencial o mixto con alguna  
industria inserta en la red de distribución colectiva,  
el caudal adoptado, deberá ser, como mínimo, 250 l/hab.  
/día.
- b) En zonas de promoción industrial, el caudal, deberá ser  
como mínimo, 20 m<sup>3</sup>/hab./día.

Sin embargo, siempre que se justifique debidamente  
la demanda pormenorizada de las distintas utilidades -  
del agua, se podrán adoptar otras dotaciones diferentes a  
las citadas anteriormente.

- 3.II-3.1.1 En los sectores delimitados, el abastecimiento se efectua-  
rá mediante suministro autónomo.

3.II-3.1.2 En cuanto al abastecimiento autónomo, situación y características, se definiran en el Plan Parcial y deberá acompañarse al mismo, bien concesión otorgada por la Comisaria de Aguas en que figure el aprovechamiento del caudal necesario, en el caso de aguas superficiales, bien, si se trata de aguas subterráneas estudio hidrogeológico redactado por técnico competente - en el que se justifique la capacidad del acuífero para suministrar el caudal demandado.

3.II-3.1.3 Se entiende por red primaria de abastecimiento de agua el conjunto de tuberías e instalaciones fundamentales necesarias para poner el agua en condiciones de utilización para cada uno de los sectores delimitados, así como los elementos de captación y reserva y regulación de los caudales.

No se incluye en esta definición las tuberías e instalaciones relativas al sistema de distribución del agua propio del sector, que se desarrollará en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

La localización y trazado exacto de estos elementos deberá realizarse en los Planes Especiales o Parciales que desarrollen las Normas Subsidiarias.

3.II-3.1.4 Con independencia de lo expresado en el apartado anterior relacionado con la ubicación de los elementos de la red primaria de abastecimiento, la capacidad necesaria para la reserva y regulación del suministro de agua para cada uno de los sectores con depósito específico para el sector, y en el caso de abastecimiento autónomo, la capaci-

dad mínima de almacenamiento necesario será aquella do  
ble del máximo consumo diario.

En el caso de almacenamiento correspondiente al  
de un sistema general con un depósito común para varios  
de los sectores, la capacidad mínima se podrá reducir -  
a la equivalente al máximo consumo diario.

### 3.II-3.2 Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales

3.II-3.2.1 El vertido de las aguas residuales procedentes de dicho  
ambito territorial, se realizará de forma autónoma.

Será en la redacción del Plan Parcial donde se definirá  
el sistema de depuración, proponiendo soluciones de re-  
ciclaje de las aguas para riegos o filtros verdes.

3.II-3.2.2 Se entiende por red primaria de saneamiento, la constituida por los colectores que recogen las aguas residuales procedentes de los diferentes sectores delimitados en las Normas Subsidiarias, así como aquellos colectores y emisarios que conducen las aguas procedentes de las anteriores hasta el punto de vertido. Así mismo, se consideran elementos integrantes de esta red primaria de saneamiento cualquier otra instalación fundamental del sistema y, en todo caso, la estación de tratamiento de aguas residuales. No se incluye en esta definición, a los colectores e instalaciones relativas al sistema de alcantarillado propio del sector, que se desarrollará en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

### II-3.3 Suministro de energía eléctrica

3.II-3.3.1 A efectos exclusivos de aplicación de las Normas Subsidiarias se adoptan las siguientes necesidades de potencia, según las diferentes categorías de uso:

En áreas de uso global residencial o mixto con alguna industria inserta en la zona, la potencia adoptada deberá ser, como mínimo, 0,60 Kw/hb.

Sin embargo siempre que se justifique debidamente la demanda pormenorizada de las distintas utilidades de la energía eléctrica, se podrá adoptar la dotación más conveniente.

II-3.3.2 Se entiende por red primaria de suministro de energía eléctrica la constituida por los elementos de alta tensión que afectaran el transporte de energía desde el punto de toma previsto en una línea general ya existente de la Empresa suministradora

hasta la red de distribución en alta del sector, incluyendo la subestación principal, cuando esta sea necesaria. No se incluye en esta definición a la red de alta tensión de alimentación, transformadores ni elementos de distribución en baja tensión en el interior del sector.

3.II-3.3.3 Previsiones para el desarrollo previsible

En función de las previsiones de suelo reflejadas en el apartado 2.5 de la memoria informativa, de los caudales de las distintas captaciones, apartado 1.8 de la memoria informativa y del número de viviendas previstos en función de las condiciones de volumen fijadas para los distintos tipos de suelo en el capítulo de Normas Urbanísticas se estimen los siguientes valores:

Techo poblacional en suelo urbano servido por la red municipal: 3.150 viviendas. Techo poblacional polígonos exteriores red autónoma: 500 viviendas.

Haciendo un caudal en función de una media familiar de 4 individuos, y partiendo de una dotación y caudal punta unitario determinados en la Tabla aneja, obtendremos el consumo diario y caudal punta totales, multiplicando el número de viviendas por la dotación y caudal punta unitario.

Nº habitantes del núcleo	1000	1001 a 600	6001 a 12.000	12.000
Dotación l./viv./día	630	945	1.260	1.575
Caudal punta l./viv./seg	0,030	0,030	0,040	0,045

Suelo urbano conectado a la red municipal:

$$3.150 \times 1.575 \times 0,045 = 223.256 \text{ l} = 223,2 \text{ m}^3.$$

Polígonos exteriores autónomos:

$$500 \times 945 \times 0,035 = 16.537,5 \text{ l.} = 16,5 \text{ m}^3.$$

Si el Ayuntamiento en función del gradual crecimiento lo estimase necesario, tiene la potestad de exigir previamente la aprobación de los nuevos Planeamientos, nuevas captaciones que cubran la posible deficiencia.



### 3.II-4 DE LA CONSERVACION

- 3.II-4.1 La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.
- 3.II-4.2 No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en los polígonos o unidades de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por acuerdo expreso de la Administración actuante.
- 3.II-4.3 TITULARIDAD Y FINANCIACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS

Las inversiones a realizar, en lo que se refiere a la ejecución de los sistemas generales y redes primarias de servicios de los sectores, unidades de actuación y polígonos exteriores son todas de carácter privado.

El control de la ejecución de las obras citadas corresponde a la Administración actuante.

La titularidad de los sistemas generales y redes primarias tiene carácter pública.

A estos efectos, tiene el carácter de públicas - aquellas obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión este prevista ser aceptada por el Ayuntamiento, siempre que sean susceptibles de recepción por encontrarse en buen estado, sin que ello implique la obligación de la conservación de las mismas por parte del Municipio.

CAPITULO III - NORMATIVA

III.3-1 NORMAS GENERALES

III.3-1.1 NATURALEZA

Las presentes Normas tienen carácter complementario del Planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley/sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 13/46, - de 9 de abril, y se ajustan a/los artículos 71,72,73,74 y 75 de dicha Ley y al título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana 2.159/1978 de/23 de Junio.

III.3-1.2 AMBITO DE APLICACION

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45,57 y 58 de la/Ley sobre Régimen de Seulo y Ordenación Urbana, - estas Normas serán de aplicación obligada para la redacción de planes parciales de extensión, reforma interior, ensanche, etc., así como para los proyectos de urbanización y de edificación tanto privados como de carácter - público que se pretendan realizar dentro del término municipal de Ventas de Retamosa.- TOLEDO.

III.3-1.3 PERIODO DE VIGENCIA

Estas normas entrarán en vigor el día siguiente al de - la publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia hasta la/publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio, sin perjuicio de su modificación o revisión.

### III.3-1.4 MODIFICACION Y REVISION

#### III.3-1.4.1 Modificación.

Las modificaciones puntuales de las presentes Normas por la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, habrán de seguir el mismo procedimiento fijado por la Ley para la aprobación de las mismas Normas.

#### III.3-1.4.2 Revisión.

La revisión de las presentes Normas tendrá lugar en los siguientes supuestos:

1. A los 15 años de su entrada en vigor.
2. A la aprobación de cualquier tipo de planeamiento de ámbitos superiores (comarcal, provisional, regional) y especialmente de un Plan Director de Coordinación Territorial, para la necesaria adaptación a los mismos, según lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley del Suelo.
3. Al alcanzar el padrón municipal los 10.000 habitantes.
4. Cuando el suelo urbanizable previsto en las presentes Normas se encuentre urbanizado en un 75% de su extensión territorial.
5. Cuando el suelo urbano previsto en las presentes Normas se encuentre ocupado en el 95% de su extensión territorial.

### III.3-2 NORMAS URBANISTICAS

#### III.3-2.1 AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas, con arreglo a las categorías del suelo previstas en la Ley del Suelo, establece la siguiente clasificación del término municipal de

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no Urbanizable

Se define a continuación la regulación urbanística en estos tres ambitos:

- Normas en Suelo Urbano
- Normas en Suelo Urbanizable
- Normas en Suelo no Urbanizable

#### III.3-2.2 NORMAS EN SUELO URBANO

Estas normas seran de aplicación en las zonas definidas en documentación gráfica como: Zona de conservación de trazado y volumen o casco urbano SUR-1, Zona de influencia del casco SUR-2. Unidades de actuación urbanística U.A.R. y U.A.I., Residencial e Industrial respectivamente.

III.3-2.2.1 Definiciones:

2.2.1-1 Solar Son las superficies de suelo urbano, aptos para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes
- b) Disponer de acceso rodeado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras la vía a la que de frente.

2.2.1-2 Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas, o en los Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo de éstas.

Pueden ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a.- Alineaciones exteriores Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

b.- Alineaciones interiores Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

2.2.1-3 Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2.2.1-4 Finca fuera de línea

Es aquella en la que la alineación oficial corre la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

2.2.1-5 Finca remetida

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

2.2.1-6 Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2.2.1-7 Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

2.2.1-8 Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.

2.2.1-9 Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2.2.1-10 Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

2.2.1-11 Altura de la edificación

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

2.2.1-12 Altura de planta

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.2.1-13 Altura libre de planta

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

2.2.1-14 Ancho de calle

Es el cociente entre la superficie comprendida entre dos calles transversales y la longitud - del tramo en el eje con las alineaciones oficia- les, o actuales en el caso de no existir aque- llas.

2.2.1-15 Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites defini- dos por la proyección vertical sobre un plano - horizontal de las líneas externas de toda la - construcción, incluso la subterránea y vuelos.- Las construcciones subterráneas debajo de los - espacios libres, destinadas exclusivamente a - aparcamientos se considerarán, a efectos de es- tas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocu- pada.

2.2.1-16 Superficie edificada

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

2.2.1-17 Superficie máxima edificable, ocupación máxima

Se fijará por la relación entre superficie ocu- pada y la de la parcela edificable.

2.2.1-18 Superficie total edificada a techo o suelo

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.



2.2.1-19 Espacio libre de parcela

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

2.2.1-20 Patio de manzana

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

2.2.1-21 Patio de parcela

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

- a- Patios cerrados
- b- Patios abiertos

2.2.1-22 Patio inglés

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terraza.

2.2.1-23 Pieza habitable

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, a todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, y aparcamientos.

2.2.1-24 Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

2.2.1-25 Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, se los hubiese.

2.2.1-26 Sótanos y semisótanos

a,- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b,- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a una cota no superior a 1 m.

A los efectos del computo total del nº máximo de alturas, sótano y semisótano no cuentan cumpliendo estos requisitos.

2.2.1-27 Edificio exento ó bloque abierto

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

2.2.1-28 Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por: la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o de metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas, o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

2.2.1-29 Profundidad o fondo máximo

La profundidad o fondo máximo que puede alcanzar la edificación, se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde de alineación exterior.

2.2.1-30 Condiciones generales de Uso

Dentro de los perimetros urbanos se establecen los siguientes grupos:

1) Uso de Viviendas.

Categoría: C1 Unifamiliar, C2 Colectiva o multifamiliar

2) Uso de Comercio, Almacenes y Oficinas.

Situaciones: S1 En edificio de viviendas, -  
S2 En naves o edificios independientes.

3) Uso de Industria.

Categorías: C1 Sin molestias para la vivienda, C2 Molestas para la vivienda, C3 Incom-  
patibles con la vivienda, C4 Agropecuaria.

4) Uso público o semipúblico.

Categorías: C1 Administrativo, C2 Cultural, C3 Religioso, C4 Benefico Sanitario, C5 Hos-  
telero, C6 Espectaculos, C7 De Relación, -  
C8 Deportivo.

## NORMATIVA

### 3-2.2.2 : Condiciones de la edificación en casco urbano : SUR-1

#### 2.2.2-1 Altura Máxima de la edificación

Viene dada en función del nº de plantas:

2 Plantas, Altura Max. = 7 m.

3 " " " = 10 m.

En el computo de plantas se contabiliza con tal todas las plantas, incluso los retranqueos, sótanos y semisótanos que sobresalgan mas de 1 m. en cualquier punto de la fachada.

#### 2.2.2-2 Número Máximo de plantas

Sera de: sótano o semisótano, bajo y dos plantas con altura máxima de 10 m., en calles de ancho mayor a 6 m. y de sótano o semisótano, bajo y una planta, con altura máxima de 7 m. - en el resto.

En edificaciones a dos calles en la misma parcela se tomara la altura correspondiente en cada vial, hasta el punto medio de la fachada.

Por encima de la altura permitida, las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y - en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de

escalera y chimenea. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima de la fachada, no pudiendo exceder la altura en más de 4 metros sobre la permitida.

2.2.2-3 Altura libre de planta mínima

Sera de 2,50 m. en vivienda y de 2,00 m. en garaje.

2.2.2-4 Cuerpos volados

La altura será siempre superior a 3,40 m., sobre la rasante de la acera a calzada en su caso, en todos los vuelos.

Asimismo, quedarn separados de las fincas contiguas, en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

1.- Cuerpos volados cerrados

- a) Prohibido en calles de ancho menor a 7 m.
- b) En calles de mas de 7 m. de anchura se permite un vuelo igual a un decimo del ancho de la calle, hasta un vuelo máximo de 1 m.

2.- Cuerpos volados abiertos

- a) En calles menores de 5 m. se permitira un vuelo máximo de 0,30 m.
- b) En calles comprendidas entre 5 y menos de 7 m., un vuelo máximo de 0,50 m.
- c) En calles de 7 m. en adelante se permitira un vuelo igual a un decimo del ancho de la calle, hasta un vuelo máximo de 1 m.

#### 2.2.2-5 Portales

Para viviendas colectivas en número superior a tres, el portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,80 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,20 m. de luz.

#### 2.2.2-6 Escaleras

Cumplirán las siguientes condiciones en vivienda multifamiliar:

- Distancia mínima entre paramentos 2,20 m.
- 16 alturas como máximo por tramo.
- Huella mínima 27 cm.
- Tabica máxima 19 cm.
- Ancho mínimo de tiro 1 m.
- Iluminación directa en edificios de tres plantas, se permite iluminación cenital.

#### 2.2.2-7 Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha.

La cocina podrá formar pieza única con el salón.

Las superficies mínimas admitidas son las siguientes:

- a) Dormitorio de una cama, 6 m<sup>2</sup>; de dos camas, -  
10 m<sup>2</sup>.
- b) Comedor o cuarto de estar, 10 m<sup>2</sup>.
- c) Cocina-comedor, 14 m<sup>2</sup>.

- d) Cocina, 5 m<sup>2</sup>. no pudiendo servir de paso a los dormitorios, salvo el de servicio.
- e) Baño, 3 m<sup>2</sup>.
- f) Aseo, 1,20 m<sup>2</sup>.
- g) Pasillos, 0,80 m. de ancho.

2.2.2-8 Entreplantas

Altura mínima en entreplantas procedentes de - la división de plantas bajas no vivideras, 2,20 m., con ocupación de no mas del 50% del local primitivo.

2.2.2-9 Patios de luces

Las dimensiones del patio minimo seran de 3x3m.

### III.3-2.2.3 Condiciones de uso y volumen en Suelo Urbano

#### 3.2.4-1 Zona de conservación de trazado y volumen, casco urbano: SUR-1

- Superficie: 21,87 Ha.
  - Actuación: a través de la Normativa definida para suelo urbano en el Apartado III.3-3.2.2.
  - Tramitación: Licencia de obra directamente.
  - Usos permitidos: Viviendas en categoría 1 y 2, Comercio en situación 1 y 2, Oficinas en situación 1 y 2, Industrias en categoría 1, Públicas en categorías 1,2,3,4,5,6 y 7.
  - Usos prohibidos: Todos los no permitidos.
- Tipología : Aislada(AS), Apareada(AP), Agrupada(AG)  
Abierta(AS)

#### 3.2.4-2 Zona de influencia del casco SUR-2

- Superficie: 48,10 Ha.
  - Tramitación: Licencia de Obra directamente.
  - Carácter: Residencial.
  - Tipología Edificación: Aislada (AS)
- 
- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 50% sobre parcela.
  - Nº máximo de plantas: 2
  - Altura máxima: 7 m.
  - Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.
  - Densidad: 20 viv./Ha.
  - Alineaciones: Las fijadas en planos.
  - Retranqueos: 3 mts. a cada lindero de parcela.



- Usos permitidos: Viviendas en categoría 1 y 2, Comercio en situaciones 1 y 2, Industria en categorías 1 y 2, Publico en categorías 1,2,3,4, 5,6,7 y 8.
- Usos prohibidos: Todos los no permitidos.

Zona de influencia del casco SUR-3.

- Superficie: 2.50 Ha.
- Tramitacion: Licencia de obra directamente
- Caracter: Industrial
- Tipologia: Aislada(AS) y Agrupada(AG)
- Parcela minima: 500 m2.
- Ocupacion maxima: 50 % sobre parcela
- Altura maxima: 8 m. ,dos plantas.
- Edificabilidad:0.8 m2/m2
- Alineacion: Las fijadas en planos
- Retanqueos: 5m. a vias principales y 3m. a fondo

#### 2.2.4-3 Zonas libres

- Tipología de edificación: Exenta (Ex)
- Parcela mínima: no se especifica.
- Ocupación máxima: 1% sobre parcela.
- Nº de plantas: 1
- Altura máxima: 3 m.
- Edificabilidad: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela
- Usos permitidos: Parques y jardines, áreas de juego y recreo, Areas peatonales.
- Usos tolerados: Comercio situación S2 Kioscos, Publico categoría C2.
- Usos Prohibidos: Todos los no permitidos.

#### 2.2.4-4 Zonas Deportivas

- Tipología de edificación: Altura (AB)
- Parcela mínima: no se especifica.
- Ocupación máxima: 20% sobre parcela.
- Nº de Plantas: 2
- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.
- Usos tolerados: Viviendas en categoría 1, una por instalación, comercio en situación S1 kioscos, Publico en categoría 6,7 y 8
- Usos prohibidos: todos los no permitidos.

#### 2.2.4-5 Unidades de Actuación Urbanística

Sera de aplicación la normativa para suelo urbano apartado III. 3-2.2 particularizada por la ficha urbanística correspondiente.

En el caso de la Unidad de Actuación U.A.R.-13-EX. denominada " Las Rosas ". además de las condiciones fijadas en la ficha correspondiente, viene afectada por la vigente Ley de Carreteras en lo que a continuación se detalla.

1.- La zona de afección de la autovía está formada por dos franjas de 100 m. contados a partir de la arista exterior de la explanación. Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección del talud del desmonte o del terraplen con el terreno natural.

2.- La línea de edificación se sitúa a 50 m. medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía (línea blanca de separación entre calzada y arcén).

3.- La línea de cerramiento diáfano sin obra de fábrica alguna, se sitúa a 25 m. de la arista exterior de la explanación anteriormente definida.

4.- Por delante de la línea de edificación anteriormente definida, no se podrá realizar ningún tipo de edificación.

5.- Todas las conducciones subterráneas de agua luz alcantarillado, etc, no podrán situarse por delante de la zona de servidumbre. La zona de dominio público



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA INDUSTRIAL U.A.I. - 1

SUPERFICIE DE ORDENACION 18500 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO  
EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

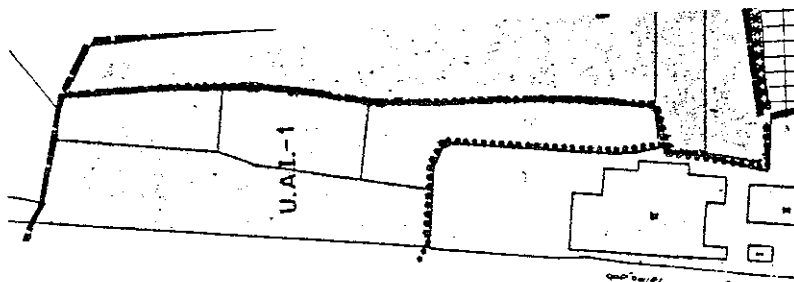
% OCUPACION MAXIMA	60
m2/m2 EDIFICADIBILIDAD MAXIMA	0.8
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	8
M2. PARCELA MINIMA	500

TIPO DE ORDENACION

INDUSTRIAS EN EDIFICACIONES AISLADAS O ADOSADAS  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- INDUSTRIAS EN CATEGORIAS : 2-3-4
- RETRANQUEOS A VIAS PRINCIPALES : 5 M.
- RETRANQUEOS A FONDO : 3 M.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA INDUSTRIAL U.A.I. - 2

SUPERFICIE DE ORDENACION 38300 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

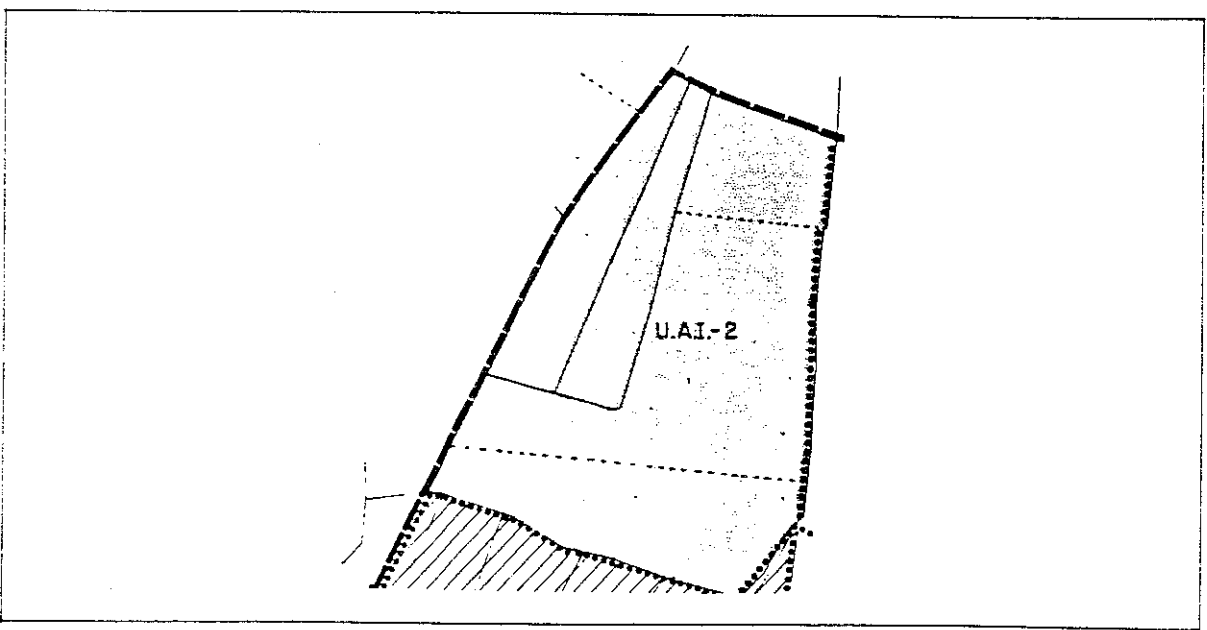
CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	60
m2/m2 EDIFICADIBILIDAD MAXIMA	0.8
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	8
M2. PARCELA MINIMA	500

TIPO DE ORDENACION INDUSTRIAS EN EDIFICACIONES AISLADAS O ADOSADAS  
 GESTION : PERI  
 MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- INDUSTRIAS EN CATEGORIAS : 2-3-4
- RETRANQUEOS A VIAS PRINCIPALES : 5 M.
- RETRANQUEOS A FONDO : 3 M.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA INDUSTRIAL U.A.I. - 3

SUPERFICIE DE ORDENACION 40900 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

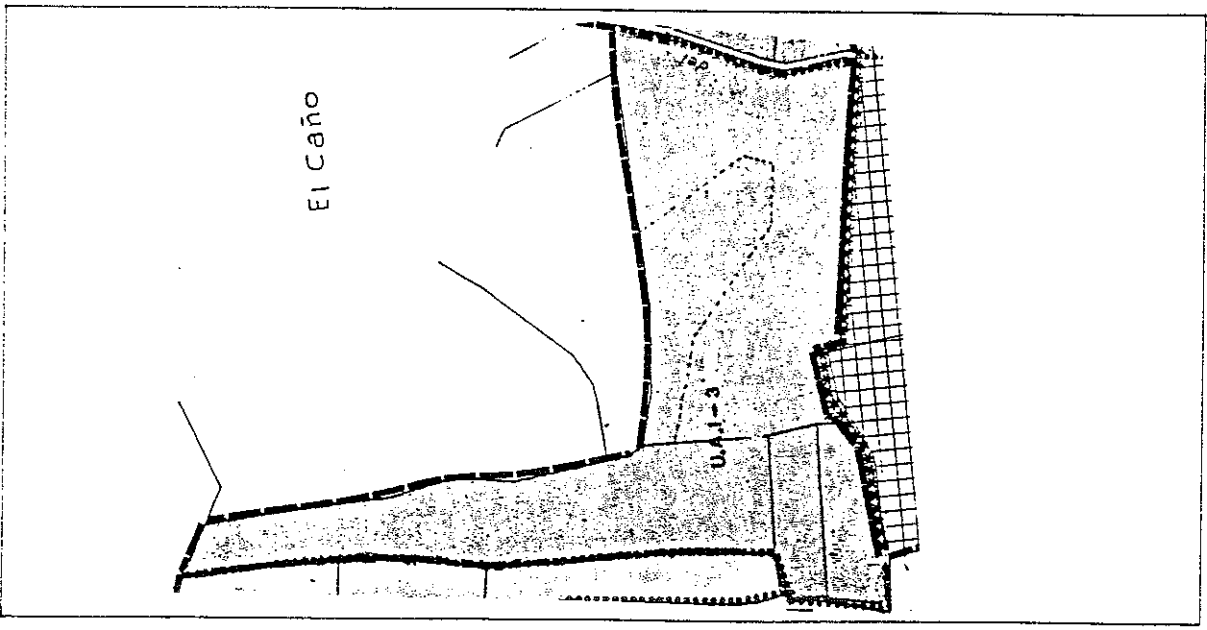
CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	60
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.8
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	8
M2. PARCELA MINIMA	500

TIPO DE ORDENACION	INDUSTRIAS EN EDIFICACIONES AISLADAS O ADOSADAS GESTION : PERI MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES

- INDUSTRIAS EN CATEGORIAS : 2-3-4
- RETRANQUEOS A VIAS PRINCIPALES : 5 M.
- RETRANQUEOS A FONDO : 3 M.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA INDUSTRIAL U.A.I. - 4

SUPERFICIE DE ORDENACION 23900 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO  
EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

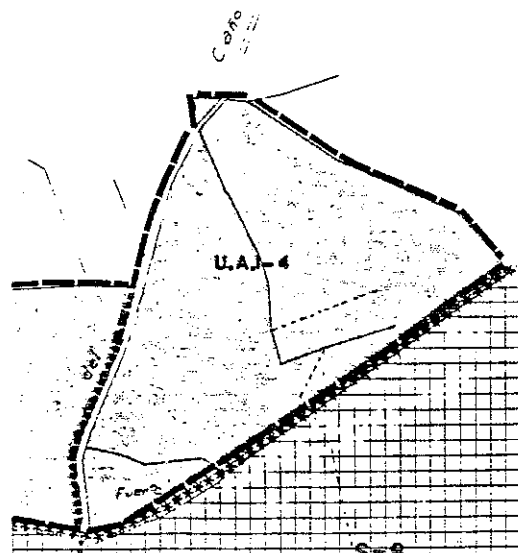
% OCUPACION MAXIMA	60
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.8
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	8
M2. PARCELA MINIMA	500

TIPO DE ORDENACION

INDUSTRIAS EN EDIFICACIONES AISLADAS O ADOSADAS  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- INDUSTRIAS EN CATEGORIAS : 2-3-4
- RETRANQUEOS A VIAS PRINCIPALES : 5 M.
- RETRANQUEOS A FONDO : 3 M.





# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 5

SUPERFICIE DE ORDENACION 20200 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

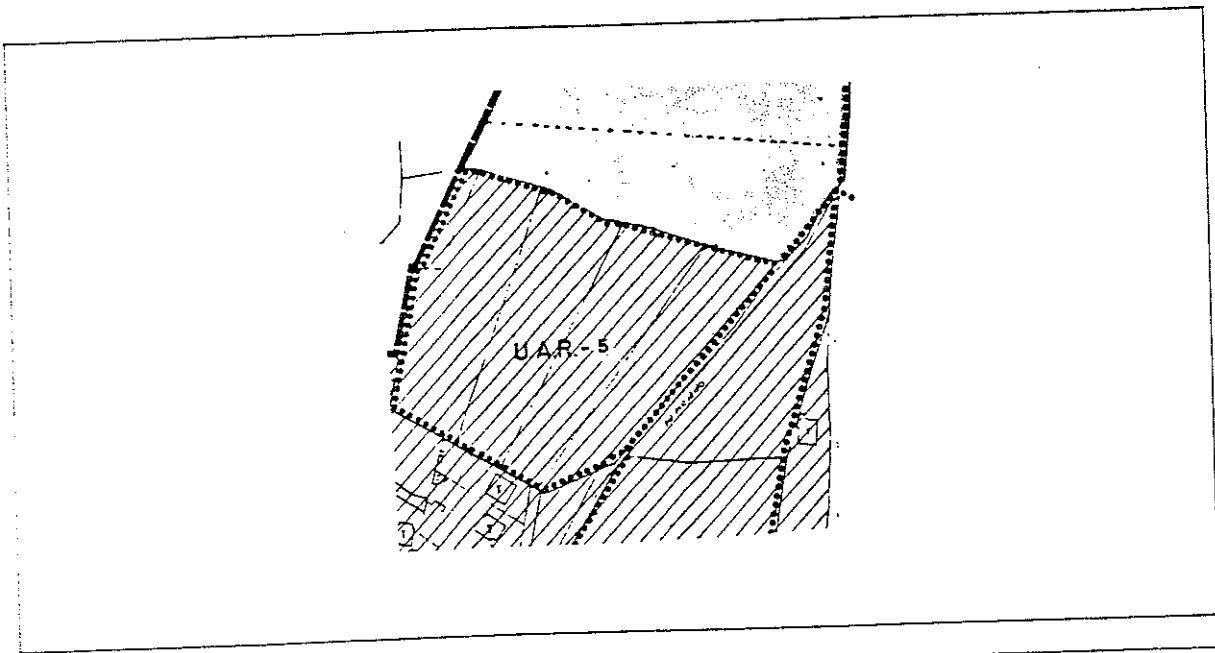
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
 GESTION : PERI  
 MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1

- PUBLICO CATEG. C.1,2,3,4,5,6,7,8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 6

SUPERFICIE DE ORDENACION 23100 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO  
EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

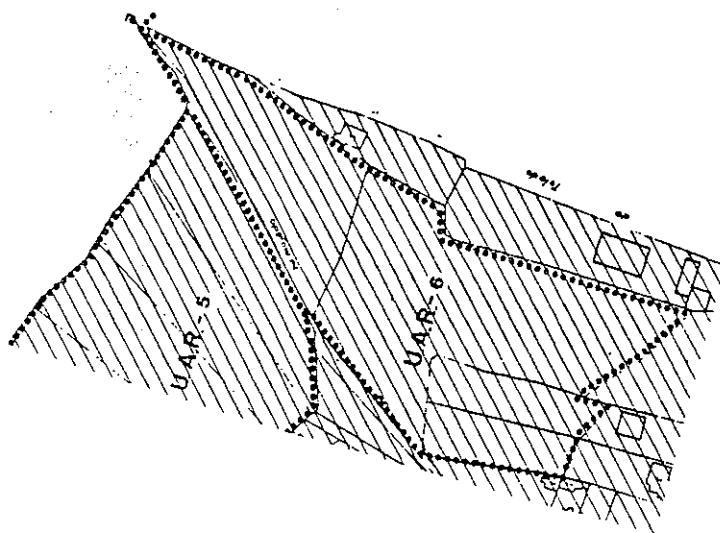
TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1

- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 7

SUPERFICIE DE ORDENACION 11700 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

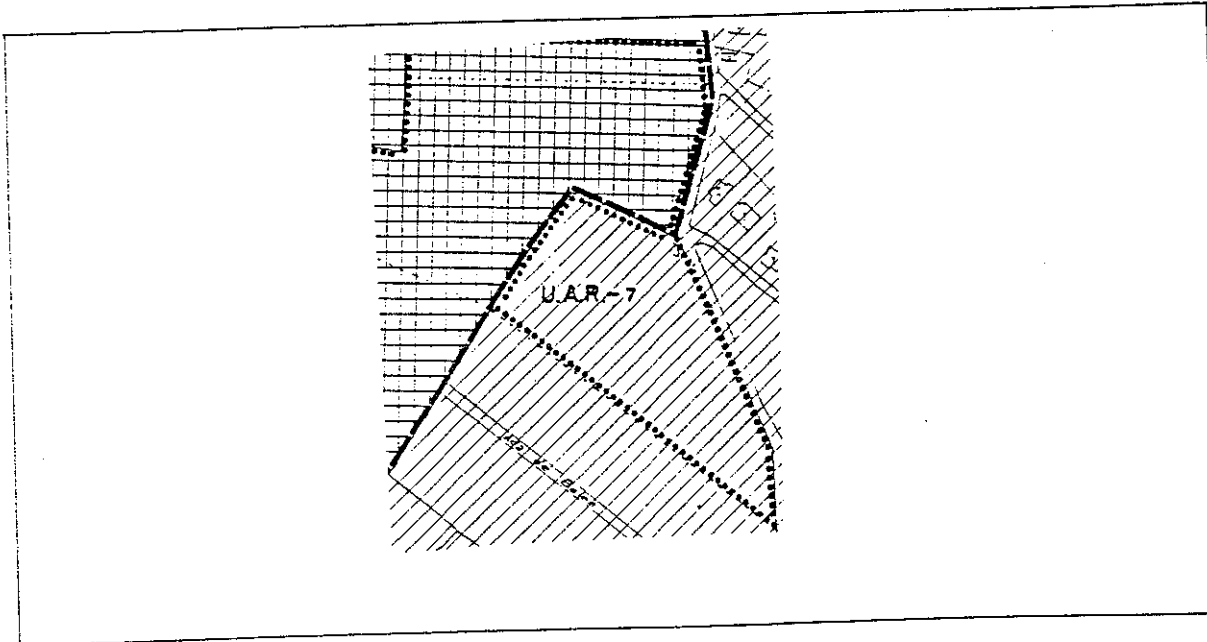
CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
 GESTION : PERI  
 MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1
- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO – LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 8

SUPERFICIE DE ORDENACION 16000 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

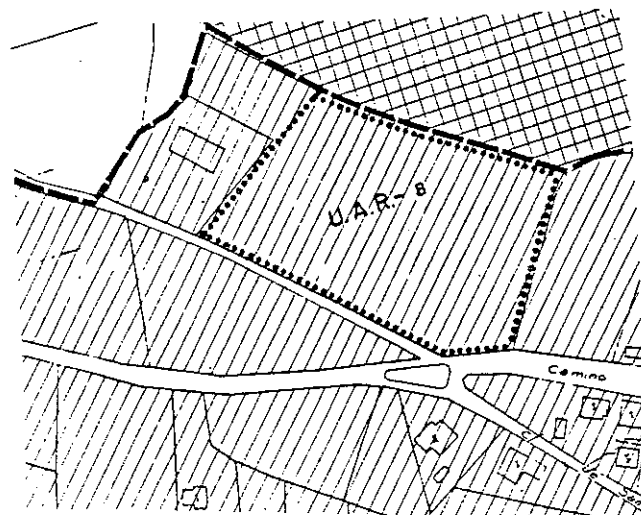
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2</li> <li>- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2</li> <li>- INDUSTRIA EN CATEG. C.1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.</li> <li>-RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3:1.</li> <li>- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 9

SUPERFICIE DE ORDENACION 17500 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

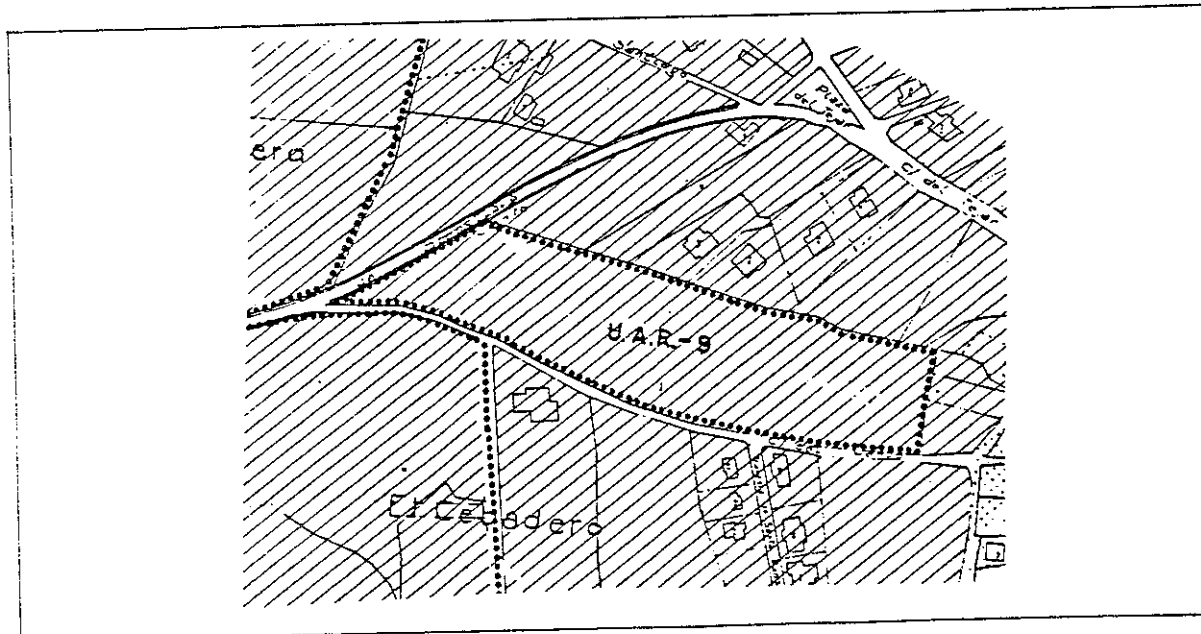
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1
- PUBLICO CATEG. C.1,2,3,4,5,6,7,8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 10

SUPERFICIE DE ORDENACION 63900 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

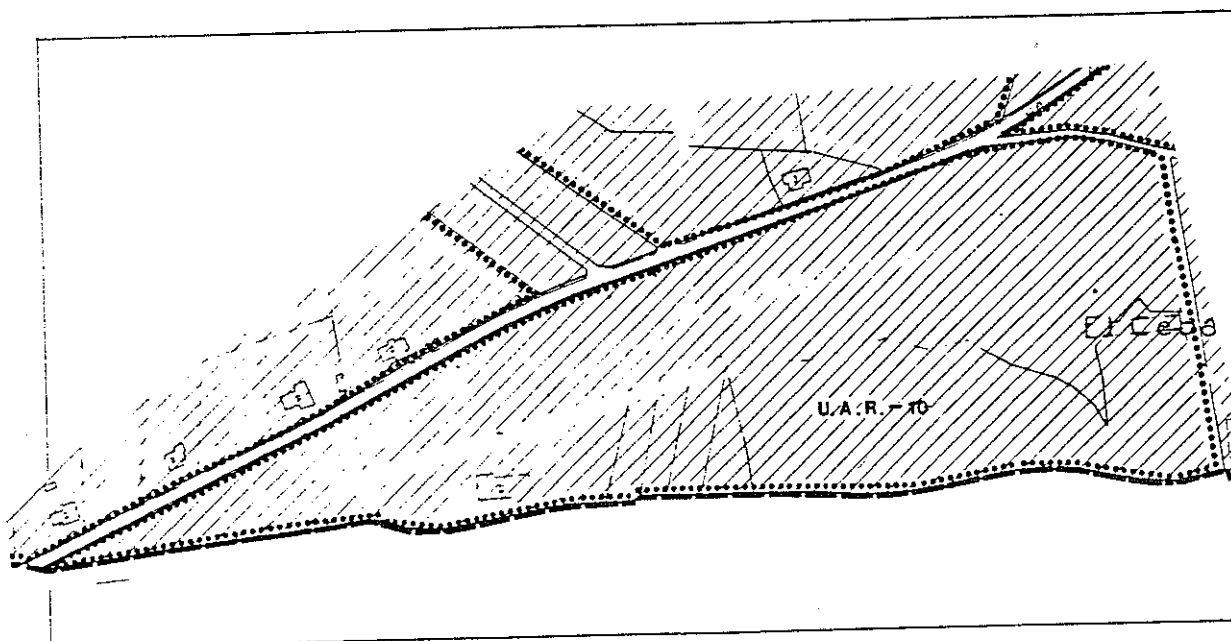
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2</li> <li>- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2</li> <li>- INDUSTRIA EN CATEG. C.1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.</li> <li>- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.</li> <li>- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 11

SUPERFICIE DE ORDENACION 32300 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

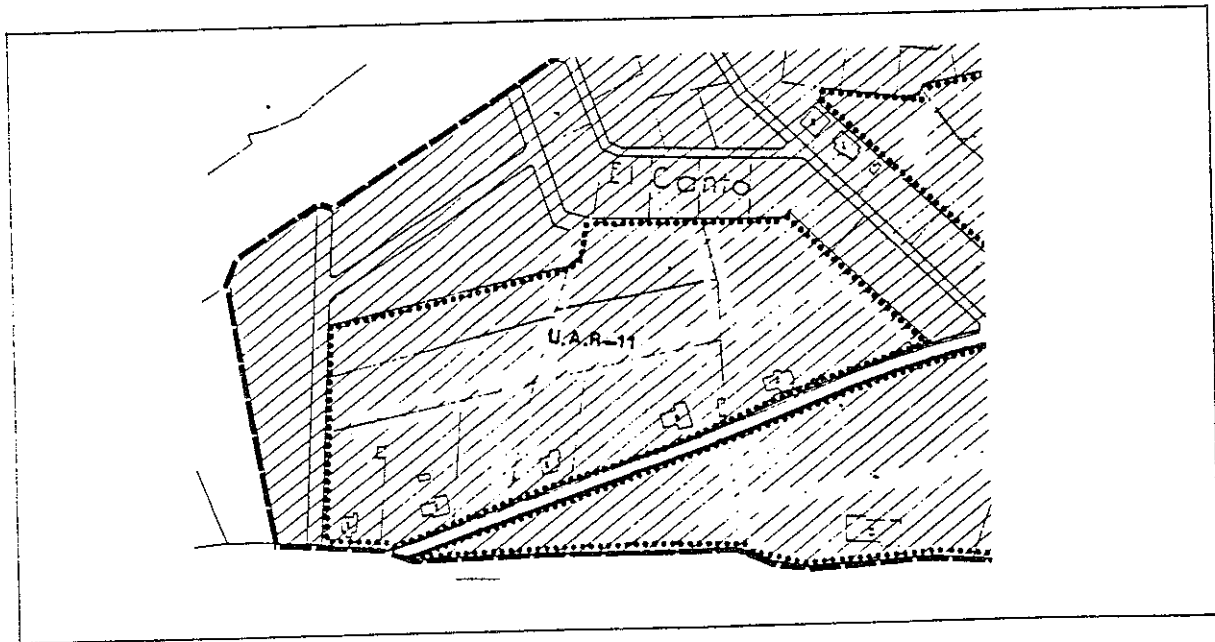
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1
- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 12

SUPERFICIE DE ORDENACION 65300 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

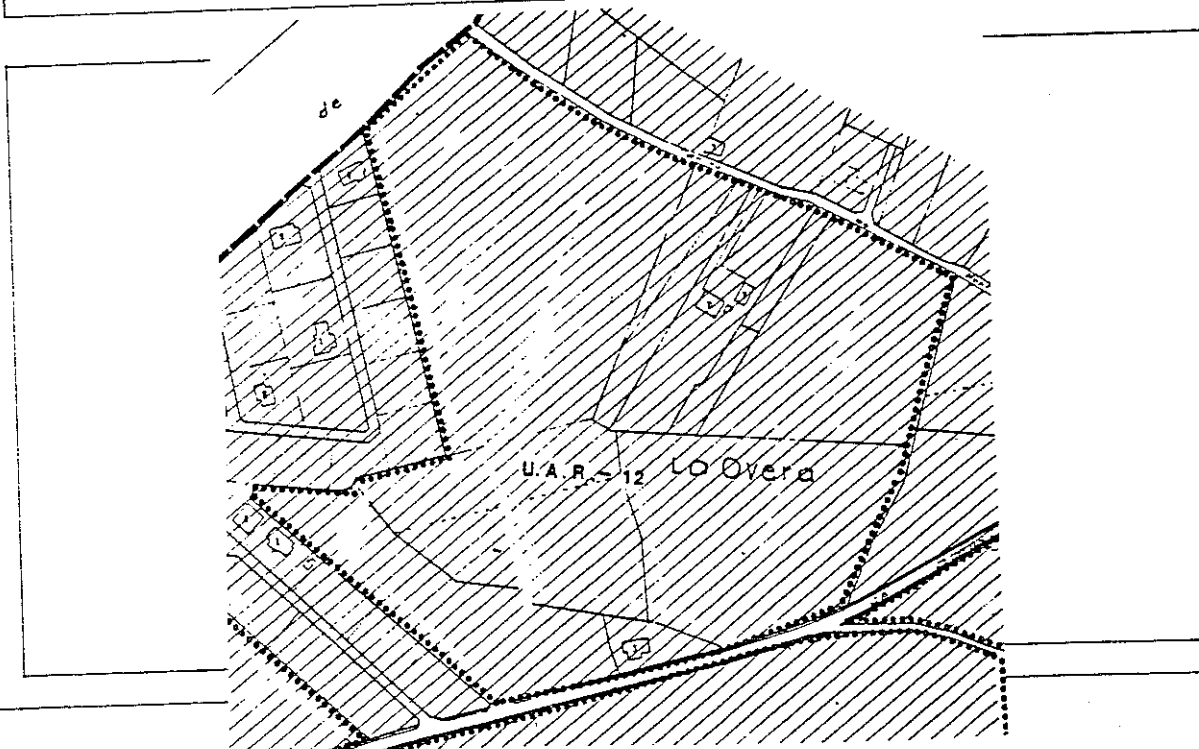
TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1

- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS





# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 13

SUPERFICIE DE ORDENACION 35800 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

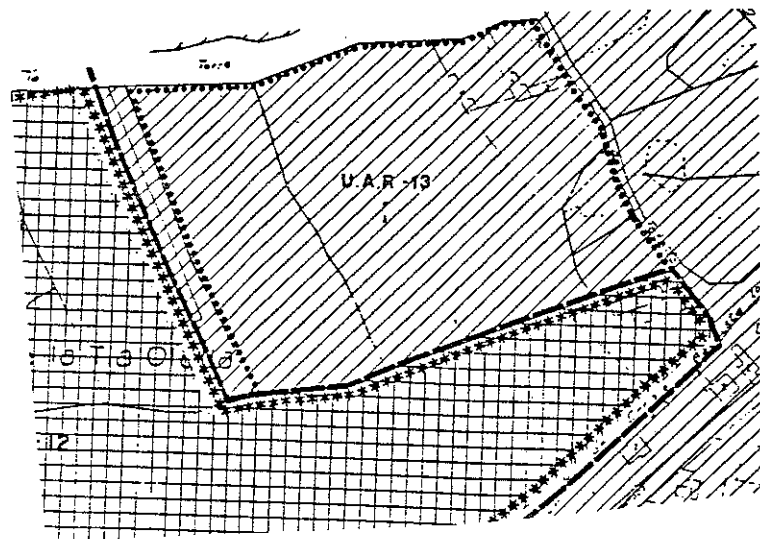
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2
- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1
- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.
- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.
- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO – LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. – 14

SUPERFICIE DE ORDENACION 27000 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

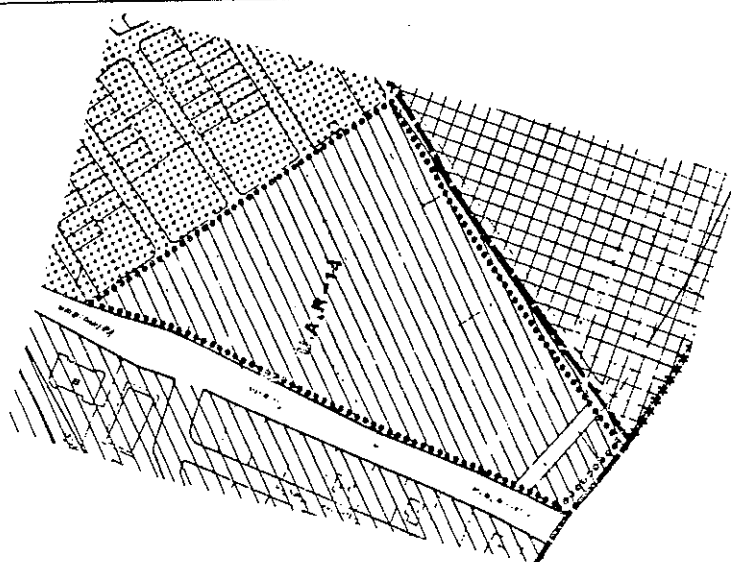
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2</li> <li>- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2</li> <li>- INDUSTRIA EN CATEG. C.1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.</li> <li>- RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.</li> <li>- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO – LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 15

SUPERFICIE DE ORDENACION 46600 M2.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

10 % DE CESION PARA EQUIPAMIENTO  
EN ACTUACIONES POR PERI.

CONDICIONES URBANISTICAS

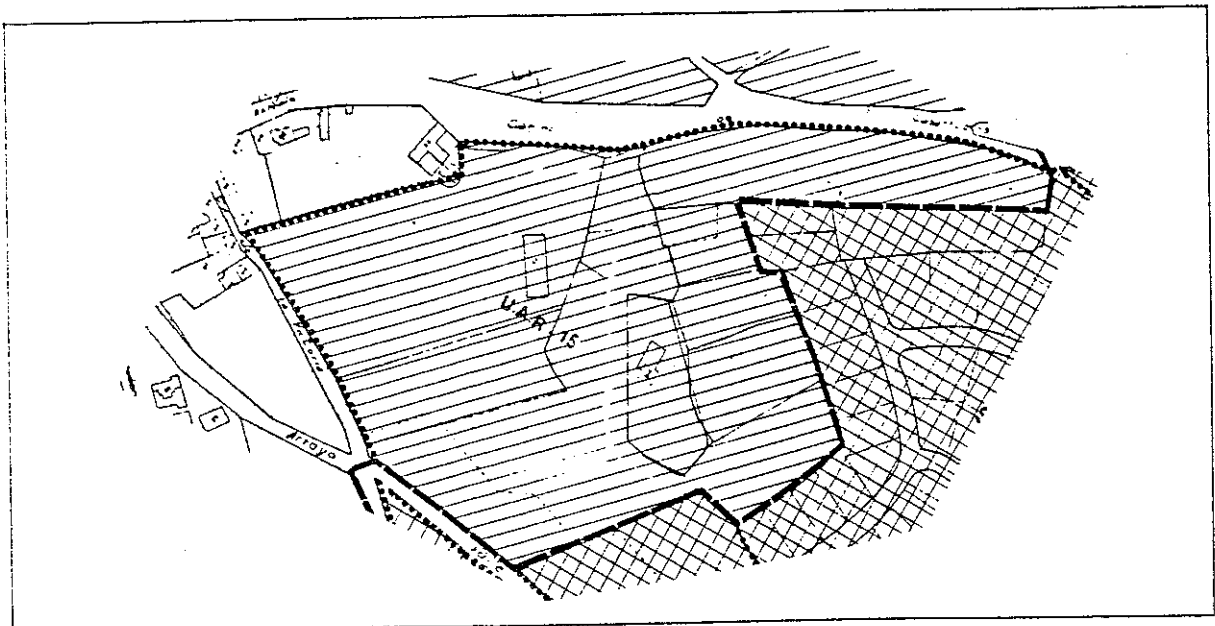
% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.7
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	20

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
GESTION : PERI  
MIN. ACTUAC. PERI. 10000 M2. SALVO PLIG. RESIDUAL

CONDICIONES PARTICULARES

- |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- VIV. EN CATEGORIAS C.1 Y C.2</li> <li>- COMERCIO EN SITUAC. S.1 Y S.2</li> <li>- INDUSTRIA EN CATEG. C.1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- PUBLICO CATEG. C.1.2.3.4.5.6.7.8.</li> <li>-RETRANQUEOS A VIALES Y A FONDO 3M.</li> <li>- PARC. MIN. 400 M2. EN ACT. DIRECTAS</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO

DENOMINACION LAS ROSAS

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 11 - Ex.

SUPERFICIE DE ORDENACION  
NETA 68550.M2

CESIONES DE SISTEMA LOCAL

M2

VIALES

7930

CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA

50

m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA

0.5

NUMERO MAXIMO DE ALTURAS

2

M. ALTURA MAXIMA

7

NUMERO MAX. DE VIV./HA

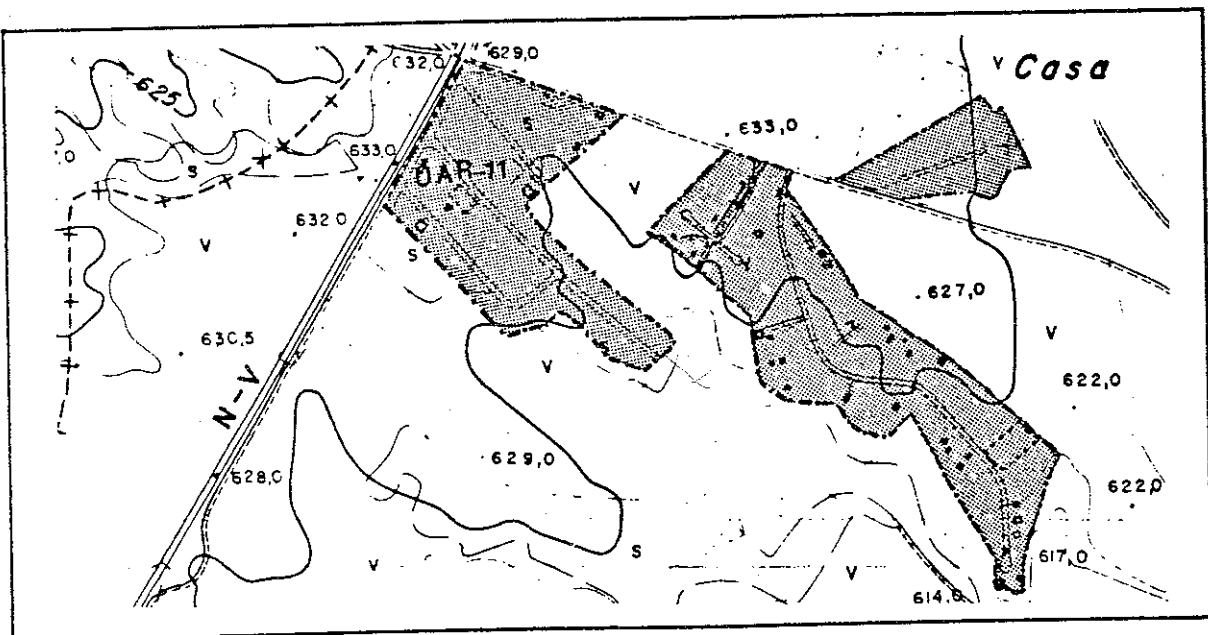
16

TIPO DE ORDENACION

- VIV. UNIF. AISLADA O PAREADA
- GESTION : PTO. DE URBANIZACION

CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIA C1
- COMERCIO EN SITUACIONES S.1 Y S.2
- INDUSTRIA EN CATEG. C.1
- PUBLICO CATEG. C.1,2,3,4,5,6,7,8.
- RETANQ. A VIALES 5M. Y A FONDO 3M.
- PARCELA MINIMA 1000 M.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE I LANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS		
-----------------------------------	--	--

SUELO URBANO

DENOMINACION LAS BOLAS

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - 12 - Ex

SUPERFICIE DE ORDENACION NETA	119640.M2
-------------------------------	-----------

## CESIONES DE SISTEMA LOCAL

M2 VIALES	8560
ZONA LIBRE USO PUBLICO	2000

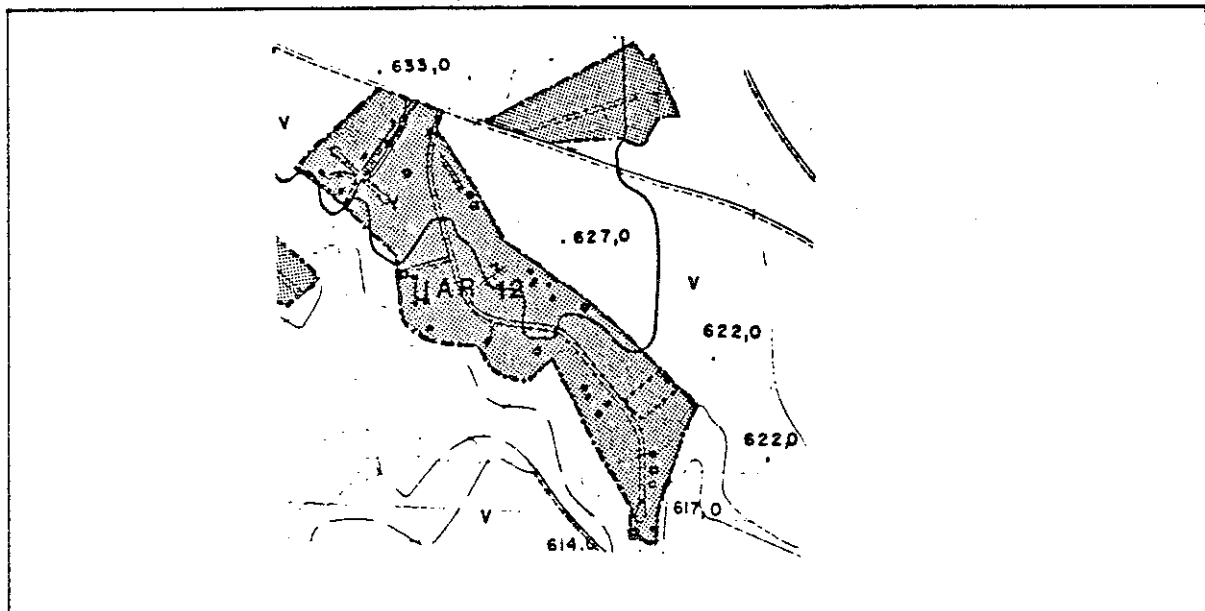
## CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.5
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	16

TIPO DE ORDENACION	- VIV. UNIF. AISLADA O PAREADA - GESTION : PTO. DE URBANIZACION
--------------------	--------------------------------------------------------------------

## CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIA C1 COMERCIO SIUAC S.1-S.2 - INDUSTRIA EN CATEG. C1	- PUBLICO CATEG. C.1,2,3,4,5,6,7,8. - RETANQ. A VIALES 5M. Y A FONDO 3M. - PARCELA MINIMA 1000 M.
------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS TECNICAS

SUELO URBANO DENOMINACION LA PELELA  
 UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA RESIDENCIAL : U.A.R. - B - Ex.

SUPERFICIE DE ORDENACION 33738.M2

### CESIONES DE SISTEMA LOCAL

M2 VIALES	2465
ZONA LIBRE USO PUBLICO	2817

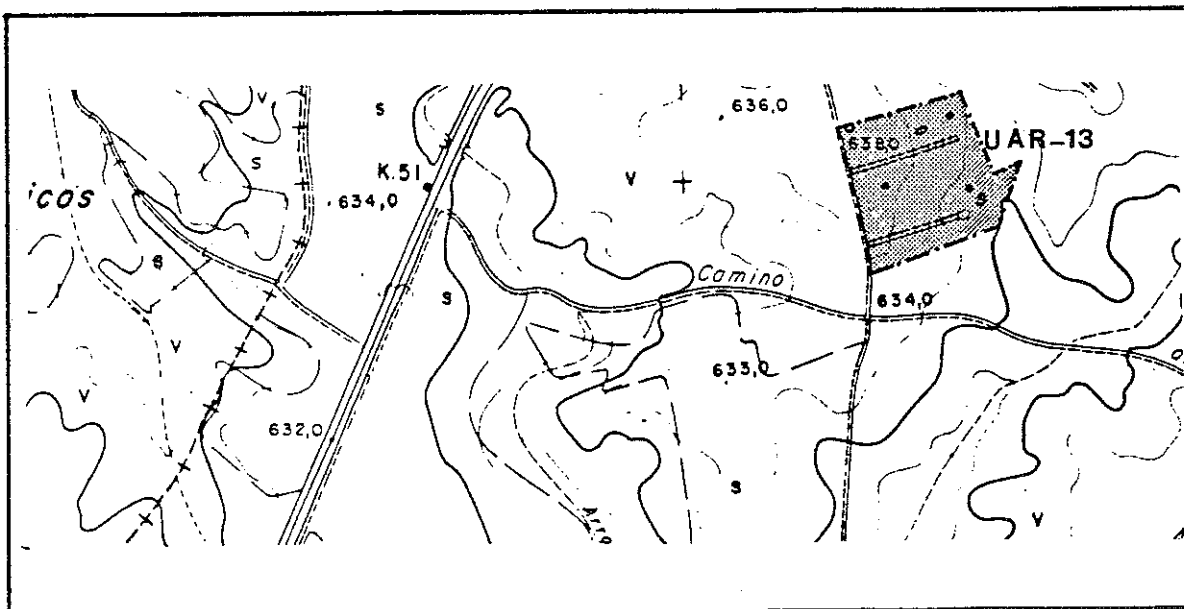
### CONDICIONES URBANISTICAS

% OCUPACION MAXIMA	50
m2/m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.5
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
M. ALTURA MAXIMA	7
NUMERO MAX. DE VIV./HA	16

TIPO DE ORDENACION	- VIV. UNIF. AISLADA O PAREADA - GESTION : PTO. DE URBANIZACION
--------------------	--------------------------------------------------------------------

### CONDICIONES PARTICULARES

- VIV. EN CATEGORIA C1 - COMERCIO EN SITUACIONES S.1 Y S.2 - INDUSTRIA EN CATEG. C1	- PUBLICO CATEG. C.1,2,3,4,5,6,7,8. - RETANQ. A VIALES 5M. Y A FONDO 3M. - PARCELA MINIMA 1000 M.
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------



III.3-2.3 NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable esta sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustara a lo previsto en la Ley del Suelo, estando estos suscritos por técnico competente y visado colegial, conforme a las disposiciones vigentes.

El Sector será la unidad mínima de planeamiento y - el Polígono la unidad mínima de ejecución, definidos ambos según los criterios establecidos en la Ley del Suelo.

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-1

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.4050

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	46200
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	6930
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12 X 74	888
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 74

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-2

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.4050

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	60200
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	9030
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12 X 97	1164
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 97

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.

- PUBLICO SEGUN DOTACIONES

- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-3

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.4050

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	43400
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	6510
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12 X 70	840
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 70

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-4

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.4275

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	60600
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	9090
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X97	1164
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 97

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-5

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3825

TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	28700
----	-----------------------------------	-------

CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	4305
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X46	552
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 46  
 USO RESIDENCIAL  
 USOS COMPLEMENTARIOS :  
 - COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.  
 - PUBLICO SEGUN DOTACIONES  
 - UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-6

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3825

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	45800
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	6870
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X74	888
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 74

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-7

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3375

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	40400
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	6060
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X65	780
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 65

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-8

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3375

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	65600
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	9750
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X85	1020
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 85

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-9

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3375

### TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	51100
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	7665
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X82	984
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 82  
 USO RESIDENCIAL  
 USOS COMPLEMENTARIOS :  
 - COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.  
 - PUBLICO SEGUN DOTACIONES  
 - UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-10

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.2700

### TAMAÑO DE ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	64400
----	-----------------------------------	-------

### CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	9660
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X103	1236
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

### CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

### TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

### OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 103

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-11

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.2700

TAMAÑO DE ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	69200
----	-----------------------------------	-------

CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	10380
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X111	1332
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 111

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - LAS VENTAS DE RETAMOSA

## FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR : S-12

APRVECHAMIENTO MEDIO GENERAL	0.3882
APROVECHAMIENTO MEDIO PARTICULAR	0.3150

TAMAÑO DE LA ORDENACION

M2	SUPERFICIE A ORDENAR PLAN PARCIAL	93000
----	-----------------------------------	-------

CESIONES SISTEMA LOCAL

M2	ZONA VERDE MINIMA	14085
M2	EQUIPAMIENTO VARIO 12X149	1788
%	APROVECHAMIENTO MEDIO	15

CONDICIONES URBANISTICAS

%	OCUPACION MAXIMA	40
	m2/M2.EDIFICACION MAXIMA	0.5
	NUMERO MAXIMO DE ALTURAS	2
	DENSIDAD MAX.DE VIV./Ha BRUTAS	16

TIPO DE ORDENACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

GESTION : PLAN PARCIAL - PTO. DE URBANIZACION

OTRAS CONDICIONES

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = 149

USO RESIDENCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS :

- COMERCIO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS P.P.
- PUBLICO SEGUN DOTACIONES
- UNA PLAZA DE GARAJE CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

III.3-2.4 NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

2.4-1 Actuación en el suelo no urbanizable

Queda rigurosamente prohibido todo acto de parcelación, y subsiguiente urbanización en el suelo no urbanizable. La edificación de esta clase de suelo queda sujeta sujeta a las limitaciones siguientes, encaminadas a evitar la posibilidad de formación de un núcleo de población:

Se entendera por "Núcleo de población" en este tipo de suelo el constituido como mínimo por seis viviendas - siempre que se de alguna de las dos condiciones que a continuación se citan:

- a) La superficie delimitada por la poligonal formada - uniendo los centros de gravedad de las plantas de - cada una de las seis viviendas sea inferior a 5 Ha.
- b) Las distancias entre los centros de gravedad de dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de seis viviendas an tes citadas, sea menor de 100 m.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano - en suelo no urbanizable con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigira que toda vivienda nueva a construir, cumpla las siguientes condiciones:

- 1) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de cinco viviendas, proximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió anteriormente.

- 2) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1 Ha.
- 3) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades - deberá ser superior a 100 m. y su separación a los linderos superior a 20 m.
- 4) La altura máxima permitida será de 6 m. sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación correspondiente a dos plantas.
- 5) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo ser el retranqueo a linderos 30 m. como mínimo.
- 6) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda habra de contar con suministro de agua potable y de energía eléctrica.

#### 2.4-2 Construcción de utilidad pública o interés social

Las construcciones al amparo de la utilidad pública o interés social serán conformes y se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 86 de la Ley del Suelo y Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 2.4-3 EDIFICIOS O CONJUNTOS HISTORICO-ARTÍSTICOS

Los edificios y conjuntos que estén declarados monumentos o conjuntos histórico-artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en Catálogos aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, estarán sujetos a la Ley de Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello el Ayuntamiento se abstendrá de conceder licencias para realizar las obras que afecten a tales edificios o conjuntos hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumentos o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el catálogo y/o en el Inventario antes citado, tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrá en cuenta por el Ayuntamiento las siguientes recomendaciones, si bien se estima conveniente solicitar previamente informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

a) Las nuevas construcciones se ejecutaran respetando las características generales de la edificación tradicional en el conjunto arquitectónico en que estas se encuentren.

No se excluyen las soluciones actuales de la arquitectura que deberán estar debidamente justificadas y caracterizadas por su naturalidad.

b) Si se trata de obras de reforma, estas se realizarán procurando conservar en su lugar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, devolviéndole su aspecto originario cuando este hubiera resultado modificado en anteriores reformas.

c) Cuando se trate de un edificio que se estime tenga cierto caracter tipico, el ayuntamiento antes de conceder licencia de derribo, deberá pedir informe a la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Historico-Artístico.

Relación de edificios y conjuntos o areas urbanas catalogadas hasta la fecha en el inventario del Patrimonio Arquitectónico de interes Historico-Artístico del Ministerio de Cultura.

En el termino de Las Ventas de Retamosa, no se encuentra incluido en inventario ningún edificio ni existe relación de bienes de interes cultural.

#### 2.4-4 Suelo de Especial Protección

Se incluyen en este apartado todas las vias pecuarias que a continua ción se describen.

La actuación en cualquier terreno que se vea afectado por las citadas vias, ha de contar con el permiso correspondiente de la Consejería de Agricultura.

1º CAÑADA REAL SEGOVIANA.- entra en este término procedente del de Camarena (poco despues de dar salida de esta Cañada, dentro del término de Camarena, a la Via Pecuaria denominada La Cañadilla). por el pagage conocido - por el nombre de Coto Felipe, al incorporarse en la Cañada el camino de - El Gallo.

Camina sirviendo de límite a las jurisdicciones de Ventas de Retamosa por la izquierda y Camarena a la derecha por el parage denominado Fuente Arroyo, yendo la mitad de la Cañada por cada término. Sigue por terre nos de viña y cereal y a los ochocientos cincuenta metros de haber servido de linea de términos llega a la linde de un vecino de Camarena y tierra de Basilio Sanchez y entra de lleno en jurisdicción de las Ventas de Retamosa sin intrusión notable. atraviesa Cordel de Hormigos y el camino de Méntrida , dejando aproximadamente en el centro del Cordel y de la Cañada "La Laguna", frente a la cual sale tambien de las Vias Pecuarias el camino de Valdehuerto o de El Parador.

Pasa entre los parajes de El Canto por el lado derecho y El Tambor por el lado opuesto, saliendo, al terminar este último paraje, el camino de la Overa y al lado contrario al de los tempranos. Cruza seguidamente el camino vecinal y a unos cien metros del mismo el camino de Méntrida. Sigue apa rentemente con la anchura reglamentaria y con las mismas características -

- de cultivo a entrar en el paraje denominado la Cruz de Los Muertos y sin dejarlo llega al camino de La Torre de Esteban Hambrán a Casarrubios del Monte, al cruzar el cual se interna en la jurisdicción de Casarrubios por donde continua.

A esta Vía Pecuaria le corresponde una anchura uniforme de setenta y cinco metros con veintidos centímetros equivalentes a noventa varas y con la misma se le considera necesaria para lo sucesivo.

Su recorrido dentro de este término municipal es de unos tres kilómetros y medio.

### VÍAS PECUARIAS EXCESIVAS

1º CORDEL DE HORMIGOS.- Entra en este término procedente del de Casarrubios del Monte, siguiendo la dirección del camino de Casarrubios Ventas de Retamosa, por el paraje denominado Las dos Cuestas y la Vega de la Pichona, con terreno de cereal a ambos lados de la Vía Pecuaria. Pasa seguidamente por el olivar de La Reguera del Caño, después de haber atravesado el reguero de Bañares y con una anchura inferior a veinticinco varas, recibe por la derecha el reguero del Caño y sube la cuesta de las eras Altas, ya con más anchura que anteriormente pero desde luego sin pasar de las veinticinco varas. Sale del cordel por el lado izquierdo el camino de Barrientos y ya en las eras altas sale por el lado derecho el camino de el Caño y El Logio. Baja la cuesta del Caño, se estrecha y entra en el pueblo por donde también afluye la carretera de Valmojado; pasa junto a la Iglesia que queda al lado derecho y por la calle de José Antonio primero y la de Arrenal después, sale de nuevo del pueblo. Hay dentro de la vía pecuaria al lado izquierdo de la misma un pozo llamado de la Villa, atraviesa el camino de Los Legios va por el Cebadero, sube una cuesta por donde llaman El Canto, y donde existe un hito de grandes dimensiones aproximadamente en el centro de la vía pecuaria.

Sigue un trayecto de unos quinientos metros y llega a "La Laguna" en donde cruza a la Cañada Real Segoviana y continua entre viñas de Macario Avila por la derecha y Luis León enfrente, siguiendo la dirección del camino de la Torre a Ventas de Retamosa y con una anchura media de dieciseis varas. Continua entre viñas al bajar la cuesta del Escribano y más tarde sube la de La Alameda y la baja a dar con el arroyo de La Alameda o de los



Fontarrones, antes de cruzar el cual sale a la izquierda el camino de La Casa del tío Pablo o camino de la Torre de Esteban Hambran. Pasado este arroyo y a unos doscientos metros sale a la derecha el arroyo de las Pastoras y seguidamente sube la cuesta del LLano del camino de la Torre y con una anchura media de siete varas, deja a la derecha la Cruz de las Bolas y llega a la carretera de Extremadura en el Km. cin cuenta y dos hectómetros uno, frente a donde sale el camino vecinal de la Torre.

Da un giro en angulo recto hacia la izquierda y con la carretera dentro del Cordel y una anchura media media de cinco metros libre de intrusión, atraviesa el valle de Las Cuarenta y sigue con la carretera hasta que en La Laguna del tío Román, recibe por la derecha el camino de la Torre de Esteban Hambran y por donde continua.

A esta vía pecuaria le corresponde una anchura de treinta y sie te metros con sesenta y un centímetro, equivalente a cuarenta y cinco varas.

En atención a que los rebaños que hoy circulan por esta vía pecuaria no son muy numerosos, a que tiene que atravesar el pueblo e ir uni da a la carretera, para lo sucesivo se le considera necesaria con la anchura uniforme de veinticinco varas equivalentes a veinte ochenta y nueve metros.

La dirección general de esta vía pecuaria es de E. a O. y su recorrido dentro de este término de unos siete Km. y medio.



### III.3-2.5 VINCULACION DE LAS NORMAS

La obligatoriedad de estas Normas impone, conforme el art. 58-1 de la Ley del Suelo, la limitación del uso de los predios al destino previsto en las mismas, no pudiendo efectuarse en ellos otro uso en pugna, con su calificación urbanística o de modo distinto al regulado en las Normas, ni en contra de la legislación especial que, en su caso, fuera de aplicación. En todo caso, las nuevas construcciones se ajustarán a la aprobada.

No obstante, si no hubiesen de dificultar el planeamiento previsto en estas Normas, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras de carácter provisional en las condiciones del artículo 58-2 de la Ley del Suelo

2.5-2 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas o de los Planes Parciales que se aprueben para su desarrollo, que resulten disconformes con los mismos, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

PARTE TERCERA - CAPITULO IV

ANEXO A NORMATIVA PARA PLANES Y PROYECTOS

IV.3-1 REDACCION DE PLANES PARCIALES

IV.3-1.1 Redacción y tramitación:

La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo y especificado en estas Normas en los capítulos precedentes.

Los planes irán por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes ministeriales de 21 de diciembre de 1.968 y 19 de octubre de 1.970 y disposiciones concordantes.

IV.3-1.2 Dotaciones:

Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquellos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios.

IV.3-1.3 En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

IV.3-1.4 En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
- Servicio de interés público y social.
- Aparcamientos.

IV.3-1.5 En suelo destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

- Primera: Que se prevean solamente usos terciarios.
- Segunda: Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a centros docentes.

IV.3-1.6 En función de los usos de suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público las siguientes zonas:

a) en Suelos residenciales:

- Jardines.
- Areas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales:

- Jardines:

c) En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:

- Jardines.
- Areas peatonales.

d) En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:

- Jardines.
- Areas de juego y recreo para niños.
- Areas peatonales.

IV.3-1.7. Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10,11 y 12 del presente Anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Areas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Areas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de

30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluida en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40 por 100 de la superficie de éste. - En los restantes planes parciales este límite no podrá ser superior al 20 por 100.

IV.3-1.8 La reserva para Centros Docentes, a prever en los planes parciales en que sean necesarios, se diferenciará, en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente Anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Prescolar y Guardería.
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

IV.3-1.9 La agrupación de las reservas de suelo para Centros Docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente Anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas.

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería.

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica.



E.G.B. de 8 unidades: 5.000 m<sup>2</sup>.  
E.G.B. de 16 unidades: 10.000 m<sup>2</sup>.  
E.G.B. de 18 unidades: 11.000 m<sup>2</sup>.  
E.G.B. de 22 unidades: 12.000 m<sup>2</sup>.  
E.G.B. de 24 unidades: 14.000 m<sup>2</sup>.

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente.

B.U.P. de 12 unidades: 9.000 m<sup>2</sup>.  
B.U.P. de 18 unidades: 12.000 m<sup>2</sup>.  
B.U.P. de 24 unidades: 16.000 m<sup>2</sup>.

IV.3-1.10 La reserva para Servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10,11, 12 del presente Anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

IV.3-1.11 La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9,10,11 y 12 del presente Anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

IV.3-1.11 La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

IV.3-1.12 A los efectos de fijar en este Anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

- Unidad elemental: hasta 250 viviendas.
- Unidad Básica: hasta 500 viviendas.
- Unidad integrada: hasta 1.000 viviendas.

- IV.3-1.13 La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente Anexo, se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial.
- IV.3-1.14 Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este Anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este Anexo.
- IV.3-1.15 Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en planes parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuren en el cuadro anejo al presente Anexo, - bajo el epígrafe de artículo 10.
- IV.3-1.16 El módulo mínimo de reserva para Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

IV.3-1.17 La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

IV.3-1.18 Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este Anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

b) Servicios de interés público y social.

El módulo mínimo de reserva será de el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6, de este Anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo: 2 por 100
- Equipamiento comercial: 1 por 100
- Equipamiento social: 1 por 100

c) Aparcamientos.

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

IV.3-1.19 Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en los cuadros que figuren en el apartado 5.1.12.4.

IV.3-1.20 Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

IV.3-1.21 En el sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 de este - Anexo, las siguientes zonas:

- Jardines.

- Areas peatonales

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo un 60 por 100 de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios.

10.- MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL.

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		CENTROS DOCENTES		SERVICIO DE INTERESES PUBLICO Y SOCIAL		PLAZAS DE APARCAM.	OBSERVACIONES
	Areas de Jardines m2 suelo/ vivienda	Areas de Juego y recreo de niños.m2 suelo/viv.	Preescolar M2.suelo/ vivienda	E.C.B. M2.suelo/ vivienda	D.U.P. M2.suelo/ vivienda	Parque deportivo m2 suelo/ vivienda		
Unidad elemental	15	3	10	10	-	2	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros Docentes y para Servicios de interés público y social.
Unidad basica	15	3	2	10	6	1	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
Unidad Integrada	15	6	2	10	-	2	4	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva del equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 Viv.	15	6	2	10	-	3	6	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva del equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 Viv.	15	6	2	10	4	4	6	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva del equipamiento social, distinguiendo al menos usos religiosos, asistenciales, administrativos y clubs de ancianos.

Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial, la cifra de 5.000 viviendas estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.

Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios.

SITUACION	USOS TERCARIOS		USO RESIDENCIAL		OBSERVACIONES
	Sistema de espacios libres de dominio y uso publico %	Servicio de interés público y social %	Plazas de aparcam. nº/100 m2 edificacion	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento	
Primera	10	4	1	-----	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del art. 1º de este anexo
Segunda	10	6	1	Módulos del Art. 1º de este Anexo.	

#### IV.3-1.23 Ancho y características de las viales.

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

- Sendas o accesos para peatones ..... 1,20 m.
- Calles de peatones ..... 4,00 m.
- Calles de reparto (inclinación max. 15%) 8 a 10 m.
- Calles colectores (inclinación max. 10%) 12 a 14 m.
- Arterias principales ( " max. 7% ) 24 a 30 m.
- Calles industriales ( " max. 7% ) 18 a 24 m.

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

#### IV.3-2 REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

##### IV.3-2.1 Redacción y tramitación:

La redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo y especificado en estas Normas en los capítulos precedentes.

Tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los Planes Parciales o, en su -



caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización al no estar dotado de los servicios urbanos mínimos exigidos, caso de los polígonos y unidades de actuación en suelo urbano, sujetos a Planes Especiales.

#### IV.3-2.2 Abastecimiento de agua.

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

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

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por 2,5.

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

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

#### IV.3-2.3 Evacuación de residuales y pluviales.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantari-llado unitario o separativo, según convenga a las caracte-rísticas del terreno y de la ordenación. En desarro-llos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cune-ta lateral a la calzada con posterior vertido a las va-guadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso - público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., - deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico - de mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas. Las urbani-zaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de dos años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las si--guientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con - capacidad de 0,50 m<sup>3</sup>. para las alcantarillas de - 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup>. como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de direc-ción y de rasante y en alineaciones rectas a dis-tancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones, menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

#### IV.3-2.4 Suministro de energía eléctrica.

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

Las cargas total correspondientes a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Polígonos residenciales	
Nº de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos industriales

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coefficiente de simultaneidad
------------------------------------------------------------------	-------------------------------

1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

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

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km<sup>2</sup>.

En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla 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 deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseja la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la compañía suministradora de energía que no oponga a lo aquí establecido.

#### IV.3-2.5 Alumbrado.

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

Nivel técnico (valores mínimos en servicio)

	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
PARAMETROS	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zonas exclusivas peatones
Iluminaria	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad:				
Min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento ( )	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4.000K	4.000K	4.000K	4.000K
Rendimiento en color				

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

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

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

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

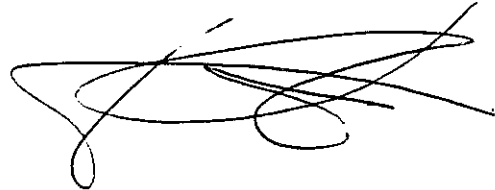
Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las

instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores " y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o - aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes así como aquellas existentes en los municipios en que se hayan enclavadas.

EL ARQUITECTO

Ventas de Retamosa, Marzo 1991

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the typed name.

Fdo.: Lorenzo Rodriguez Rodriguez