

# BOLETIN OFICIAL



## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Se publica todos los Lunes, Miércoles y Viernes. Administración: Excmo. Diputación Provincial, Pza. Moreno nº 10. Teléfonos: 949 88 75 72.

### INSERCIONES

- Por cada línea o fracción: .....	0,52 €
- Anuncios urgentes .....	1,04 €

### EXTRACTO DE LA ORDENANZA REGULADORA

La Administración anunciante formulará orden de inserción en la que expresará, en su caso, el precepto en que funde la exención, no admitiéndose invocación genérica a Ley o Reglamento, o los preceptos de la Ley 5/02, 4 de abril reguladora de los B.O.P. o a los de la Ordenanza Reguladora. En este caso no se procederá a la publicación y se concederá plazo para subsanación, que transcurrido se archivará sin más trámites.

Los particulares formularán solicitud de inserción.

Las ordenes y solicitudes junto con la liquidación y justificante de ingreso, en su caso, se presentará en el registro general de la Diputación.

**Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL - Directora: Ana Cristina Guarinos López**

# A N E X O

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

### ANUNCIO

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2012, acordó aprobar el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, que queda con la siguiente redacción:

949

### INDICE GENERAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL
TITULO I. CAPITULO I
NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL PGOU
ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN
ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN GENERAL. OBLIGATORIEDAD

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

ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN GENERAL

ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL. CONTRADICIONES ENTRE LA DOCUMENTACION

DEL PLAN GENERAL

ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANISTICAS

ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL

ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL P.G.O.U

TITULO I. CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANISTICO. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS. ADQUISICION Y EXTINCION DE DERECHOS URBANISTICOS

ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 12. SUELO URBANO

ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 14. SUELO RUSTICO

ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. SU OBTENCION

ARTICULO 16. DEFINICIONES DE ALGUNOS TERMINOS INCLUIDOS EN NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I. CAPITULO III

SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 18. NORMAS PARA PLANES PARCIALES

TIPOS DE VIAS

ARTICULO 19. NORMAS PARA PLANES ESPECIALES

ARTICULO 20. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 21. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

ARTICULO 22. NORMAS PARA PROYECTOS DE PARCELACION

ARTICULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACION

ARTICULO 24. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION

ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL P.G.O.U

ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION

ARTICULO 27. SISTEMAS DE EXPROPIACION

ARTICULO 28. REPARCELACIONES

ARTICULO 29. UNIDADES DE EJECUCION

ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS

ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

ARTICULO 32. LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 33. PLAZOS PARA LA PETICION DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 34. CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACION. CASOS DE LICENCIAS SIMULTANEAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

ARTICULO 35. DOCUMENTACION PARA LAS LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 36. APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y LICENCIAS

ARTICULO 37. TRAMITACION DE LICENCIAS

ARTICULO 38. CADUCIDAD DE LICENCIAS

ARTICULO 39. TERMINACION DE OBRAS

ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO

ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACION

ARTICULO 42. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

ARTICULO 43. CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA

ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACION DE RUINA

ARTICULO 46. DECLARACION DE RUINA

ARTICULO 47. ACCION SUSTITUTIVA

ARTICULO 48. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS

TITULO I. CAPITULO CUARTO. NORMAS GENERALES PARA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO

ARTICULO 49. AMBITO

ARTICULO 50. PREMISAS BASICAS DE LAS NORMAS DE CONSERVACION

ARTICULO 51. OBJETIVOS DE LA CONSERVACION

ARTICULO 52. RECOMENDACIONES ESTETICAS

ARTICULO 53. INSTRUMENTOS PARA LA ACTUACION EN EL CASCO HISTORICO

ARTICULO 54. VALORES URBANISTICOS DE LA EDIFICACION

ARTICULO 55. TIPOS DE ACCIONES

ARTICULO 56. TIPOS DE OBRAS

ARTICULO 57. PROCEDIMIENTO E INSTRUMENTACION

ARTICULO 58. OBRAS A AUTORIZAR

ARTICULO 59. OBRAS EN LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

ARTICULO 60. OBRAS EN EDIFICIOS SITUADOS EN LOS AMBIENTES URBANOS CATALOGADOS

ARTICULO 61. OBRAS EN LUGARES CON RESTOS ARQUEOLOGICOS

TITULO I. CAPITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

ARTICULO 62. CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES

ARTICULO 63. USO RESIDENCIAL

ARTICULO 64. USOS PRODUCTIVOS

ARTICULO 65. USO INDUSTRIAL

ARTICULO 66. USO TERCIARIO

ARTICULO 67. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

ARTICULO 68. USO DOTACIONAL

ARTICULO 69. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE

ARTICULO 70. NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES INOCUAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

ARTICULO 71. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EMISORAS DE RUIDOS Y VIBRACIONES

ARTICULO 72. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (NORMAS M.I.N.P.)

TITULO I. CAPITULO SEXTO. NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

ARTICULO 73. DOTACIONES DE SERVICIOS A LOS EDIFICIOS

ARTICULO 74. DETERMINACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS

ARTICULO 75. DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACION

ARTICULO 76. MEDICION DE ALTURAS

ARTICULO 77. ORDENANZA ESPECIAL DE CAMARAS BAJO CUBIERTA

ARTICULO 78. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS

ARTICULO 79. CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

ARTICULO 80. CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTICULO 81. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

ARTICULO 82. CONDICIONES ESTETICAS ESPECIFICAS

ARTICULO 83. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES

TITULO II. NORMATIVA URBANITICA ESPECIFICA PARA LOS DISTINTOS SUELOS

TITULO II. CAPITULO I. NORMATIVA URBANITICA PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 84. CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 85. DERECHOS Y DEBERES ESPECIFICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

ARTICULO 86. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ARTICULO 87. DIVISION EN ZONAS PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

ARTICULO 88. LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

ARTICULO 89. EL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. LAS UNIDADES DE EJECUCION Y LAS AREAS DE OPORTUNIDAD (AO)

ARTICULO 90. CONDICIONES DE GESTION Y URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

ARTICULO 91. CONDICIONES COMUNES A LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCION

ARTICULO 92. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA UNIDAD DE EJECUCION

TITULO II. CAPITULO 2. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 93. DEFINICION DEL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 95. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y REGIMEN DE TOLERANCIAS

ARTICULO 96. CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 97. REGIMEN JURIDICO Y EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

ARTICULO 98. CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 99. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS POLIGONOS Y SUS DATOS

ARTICULO 100. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

TITULO II. CAPITULO 3. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO

ARTICULO 101. DEFINICION Y REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

ARTICULO 102. PARCELACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 103. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y NORMAS PARA EVITAR SU FORMACION EN SUELO RUSTICO

ARTICULO 104. PARCELACIONES RUSTICAS

ARTICULO 105. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RUSTICO

ARTICULO 106. REGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RUSTICO

ARTICULO 107. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO

ARTICULO 108. ACTOS SUJETOS A LICENCIA EN SUELO RUSTICO

ARTICULO 109. PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO RUSTICO

ARTICULO 110. SUELO RUSTICO DE RESERVA (Se señala en los planos SRR)

ARTICULO 111. CLASIFICACION DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION

ARTICULO 112. ENTORNO DE POBLACION (SRP.1)

ARTICULO 113. ENCLAVES NATURALES (SRP.2)

ARTICULO 114. SUELOS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA (SRP.3)

ARTICULO 115. CURSOS FLUVIALES (SRP.4)

ARTICULO 116. CAÑADAS O VIAS PECUARIAS (SRP.5)

ARTICULO 117. AREAS NATURALES RECREATIVAS (SRP.6)

ARTICULO 118. ENTORNO DE BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SRP.7)

ARTICULO 119. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PROYECTADAS (SRP.8)

ARTICULO 120. VERTEDEROS (SRP.9)

TITULO III. APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS

LAS AREAS DE REPARTO Y LOS APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS

1. INTRODUCCION

2. DIVISION Y NOMENCLATURA DE LAS AREAS DE REPARTO

3. JUSTIFICACION Y CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION

4. CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

4. SUELO URBANO CON CONSTRUCCION CONSOLIDADA

5. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A REESTRUCTURAR (ARE)

6. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO QUE INCORPORA PLANEAMIENTO ANTERIOR (ARI)

7. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO REMITIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR PARA USOS ESPECIALES EN BORDE DE AUTOVIA (ARP.)

8. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL NUCLEO URBANO PRINCIPAL (ARP.)

9. AREAS DE REPARTO EN EL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (ARP)

TITULO I. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

CAPITULO 1 - NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 3 - SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION,

CONSERVACION Y REHABILITACION DEL-CASCO

HISTORICO

CAPITULO 5 - NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO 6 - NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

TITULO I. CAPITULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL

**Sección Primera: Objeto y naturaleza del PGOU. Ámbito. Efectos. Fuera de ordenación.**

ARTICULO 1. OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA DEL PGOU.

El objeto de este Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de GUADALAJARA, como instrumento complementario a la legislación estatal y autonómica de carácter urbanístico. Una vez publicada su aprobación definitiva, este Plan General será automáticamente ejecutivo.

El cumplimiento y desarrollo de las previsiones del Plan, puede exigir la redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Reparcelación y Proyectos de Compensación, Planes Especiales, Programas de Actuación y Proyectos de Expropiación, en los distintos tipos de Suelo, Sectores y unidades que se establecen en el propio Plan.

En las Normas de Planeamiento de Desarrollo y en las Ordenanzas de Tramitación, se indican también los procedimientos obligatorios para los demás actos que requieran licencia en relación con el Uso del suelo.

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACION.

1. Este Plan General regirá en todo el Término Municipal de GUADALAJARA desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva.

2. El presente PGOU deroga y sustituye al Plan General anterior. Los Planes Parciales y Especiales aprobados con anterioridad a la presente revisión y adaptación quedan recogidos íntegramente por éste, salvo los ajustes puntuales derivados de la nueva ordenación.

ARTICULO 3. EFECTOS DEL PLAN GENERAL. OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas, aprobadas con arreglo a la misma.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en los Planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos, se concedieran.

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

1. La disconformidad con las determinaciones del presente PGOU producirá la calificación de “Fuera de Ordenación” única y exclusivamente en el caso de edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el PGOU o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

b) Hayan sido calificados expresamente como Fuera de Ordenación en este PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle.

c) Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento o que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental establecidas por la normativa de aplicación.

2. A los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios a Proteger no les es de aplicación la calificación de Fuera de Ordenación.

3. La calificación de Fuera de Ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación y, en general, de cualesquiera obras, con excepción de las siguientes:

a) Obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble.

b) Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de Fuera de Ordenación del Inmueble.

c) Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación en ningún caso será indemnizable.

#### **Sección Segunda: Documentos del Plan General. Interpretación del Plan General. Cédulas, Informaciones y Consultas Urbanísticas.**

#### ARTICULO 5. DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN GENERAL.

1. Este Plan General está constituido por los documentos preceptivos siguientes:

**Información Urbanística y Planos de Información**, que describen y reflejan el estado actual del territorio, las características y usos del medio natural, las infraestructuras existentes y su estructuración, la edificación consolidada y las afecciones y compromisos existente hasta la redacción del Plan

**Memoria del Diagnóstico, Criterios y Objetivos** iniciales, así como justificativa de la Ordenación, que de-

finen el modelo territorial elegido y las características del proyecto futuro que comporta el Plan General.

**Planos generales de Ordenación urbanística**, que definen los elementos de la estructura orgánica del territorio y de los núcleos urbanos, la clasificación del Suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.

**Planos de detalle de la Ordenación urbanística**, en los que se detalla la calificación del Suelo para su regulación de uso y edificación, según un régimen normativo concreto, la localización de los usos dotacionales y las alineaciones para el Suelo de actuación directa.

**Planos complementarios**, para la gestión, la actuación en áreas específicas y la ordenación de aspectos sectoriales concretos

**Normas urbanísticas**, incluyendo las Ordenanzas edificatorias, que definen las condiciones generales y particulares de la actuación pública y privada en las diferentes clases y categorías de Suelo

**Programa de Actuación** que completa las determinaciones de los planos de gestión relacionando las acciones previstas con su modo de gestión, su valoración, su prioridad, su plazo y su financiación

**Estudio Económico-financiero**, que evalúa económicamente los costes de las acciones programadas y las compara con la capacidad financiera de las administraciones o agentes urbanos actuantes.

**Catálogo de la Edificación de Interés a Proteger**, que mediante listados, planos y fichas individuales establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico, urbano y natural.

2. Cualquier ciudadano tiene derecho a examinar la totalidad de los documentos que integran el Plan General y a solicitar la reproducción autenticada de los documentos que lo integran, que les será entregada, previo pago de las tasas que correspondan, en el plazo de un mes, salvo imposibilidad por razones de servicio.

#### ARTICULO 6. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL. CONTRADICCIONES ENTRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

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

1. La intencionalidad de las Normas de este Plan se interpretaran atendiendo al contenido, finalidades y objetivos expresados en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera lo contrario.

3. Cada uno de los documentos del Plan predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos definidos en el artículo 5 de estas Normas.

4. En las interpretaciones del Plan prevalecerán como criterios más válidos y deseables los siguientes: el equilibrio entre aprovechamientos urbanísticos y equipamien-

tos urbanos, la mejor conservación del patrimonio urbano, el menor deterioro del ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana, el interés más general de la comunidad.

5. El Pleno del Ayuntamiento será el órgano municipal competente para resolver sobre las dudas e interpretaciones posibles que se planteen en la aplicación del Plan.

#### ARTICULO 7. CEDULAS, INFORMACIONES Y CONSULTAS URBANISTICAS.

1. La cédula urbanística constituye el documento público administrativo por el que se acredita el régimen legal aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector incluido dentro del término municipal. La cédula urbanística podrá referirse tanto a terrenos como a edificios e incluirán para cada uno de ellos la información que se enumera a continuación en la medida en que resulte aplicable a la finca:

- a) Situación y linderos.
- b) Existencia de edificación.
- c) Planeamiento aplicable.
- d) Clase de suelo.
- e) Área de reparto, unidad de ejecución o sector en que, en su caso, se encuentre.
- f) Uso e intensidad del mismo atribuido por el planeamiento.
- g) Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre.
- h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas en la fecha de expedición de la cédula.
- i) Sistema de actuación aplicable.
- j) Sector o unidad de ejecución en que, en su caso, se hará efectivo el aprovechamiento.
- k) Otras circunstancias que incidan en la utilización de la finca.

2. Para solicitar cédula urbanística no es necesario acreditar interés legítimo alguno, bastando con formular solicitud con arreglo a lo previsto en este artículo y satisfacer las tasas que correspondan. La solicitud de cédula se realizará mediante instancia en la que consten:

- a) Datos personales del solicitante, dirección completa y, en su caso, teléfono.
- b) Identificación inequívoca de la finca sobre la que se solicita la cédula.

3. La expedición de la cédula urbanística deberá realizarse en el plazo máximo de un mes, contado a partir del siguiente día al de la presentación de la solicitud.

4. Con independencia de lo anterior, cualquier ciudadano podrá presentar por escrito consultas sobre aspectos concretos del Plan General, que deberán facilitarse en el plazo de un mes.

5. A solicitud de los interesados, el Ayuntamiento señalará individualmente las alineaciones y rasantes que estén fijadas por el planeamiento vigente.

6. Georeferencia urbanística: para el mejor control urbanístico de las actuaciones sobre la ciudad, los interesados en el desarrollo de instrumentos urbanísticos (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de

Urbanización, de Delimitación de Unidades de Ejecución o de su Modificación, Proyectos de Reparcelación, Compensación, de Ejecución de Obras de Nueva Planta y cualesquiera otro de naturaleza análoga) solicitarán del Ayuntamiento las coordenadas X,Y,Z de los vértices más cercanos a la localización de los terrenos y el fichero en forma digital diferenciado por capas de los diferentes elementos cartográficos que puedan afectarles.

#### Sección Tercera: Vigencia y Modificaciones del PGOU.

##### ARTICULO 8. VIGENCIA TEMPORAL.

El Plan General tendrá vigencia indefinida. La alteración o sustitución de todos o algunos de sus documentos, se hará mediante la revisión o modificación de los mismos, siguiendo los supuestos que la legislación y el propio Plan establecen. Solamente el Programa de Actuación habrá de revisarse obligatoriamente cada cuatro años.

##### ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y SUPUESTOS DE REVISION DEL P.G.O.U.

Las modificaciones que puede exigir la evolución de los problemas urbanos, no podrán afectar a la Estructura orgánica general del territorio o del núcleo urbano, sus Sistemas Generales, o a los parámetros que regulan la densidad de aprovechamiento de los terrenos incluidos en un Polígono o Unidad. Procurarán exclusivamente la adaptación de los objetivos generales, o particulares de cada zona, a las nuevas circunstancias que se presenten.

Para prevenir futuros inconvenientes, a la hora de aplicar un Planeamiento más detallado y preciso por medio de los instrumentos de desarrollo del Plan, se establecen distintas medidas que pueden considerarse un Régimen de tolerancias, para que las diferencias no se consideren Modificaciones del Plan General. Tales alteraciones o ajustes resultarán únicamente del estudio más minucioso que realizarán los planes y proyectos que desarrollen el Plan General, referidos a elementos territoriales como topografía, caminos, cursos de agua, ajustes en los límites parcelarios y cualquier otro de naturaleza análoga. A continuación se establecen las siguientes:

Superficies de Unidades de Ejecución, Sectores o polígonos, áreas de reparto...: Podrán modificarse en un 10%, o establecerse subunidades o subpolígonos de acuerdo con lo que se establece en los artículos 89, 94 y 95.

Datos de aprovechamientos o número de viviendas. Podrán modificarse entre unos márgenes que se establecen en el artículo 89 y 95. En los supuestos en que, como consecuencia de los ajustes de delimitación de las Unidades de Ejecución o polígonos se incrementara el número de viviendas, se aumentarán también, en la proporción equivalente, la superficie de suelo destinada a espacios verdes públicos o privados o dotaciones públicas, a fin de mantener en todo caso los porcentajes previstos en este Plan General.

Posición y geometría de las vías. Cualquier modificación deberá justificarse por razones constructivas o jurídicas, pero no alteraran los criterios funcionales en relación con el conjunto del barrio y de la ciudad. Sus dimensiones se atenderán a lo establecido en el artículo 18 para los diferentes tipos de vías, aunque podrán establecerse modificaciones que afecten a los aparcamientos según su interés o su sustitución por otro tipo de diseño. En todo caso, serán vinculantes los trazados de las vías correspondientes a la red urbana principal. La modificación de dichos trazados será objeto de la correspondiente modificación del Plan General.

Asignación de Usos. No podrán modificarse los Usos característicos. Para los Usos complementarios y compatibles, las modificaciones cumplirán las condiciones del artículo 62.

Las asignaciones de Zonas de Espacios libres o de Dotaciones no podrán modificarse en sentido negativo, teniendo como limite de referencia los módulos del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Tampoco tendrán la consideración de modificación o revisión del PGOU la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados de este Plan General.

Dentro del régimen de tolerancias que establece el presente Plan General no tendrá la consideración de modificación del Plan General la variación de la altura reguladora en una planta, en más o en menos, por exclusivas razones de diseño y composición urbana para obtener una mejor coordinación de los nuevos volúmenes edificables respecto de los preexistentes en fincas colindantes; siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico atribuido por el presente Plan General; ni el resto de condiciones de uso o de aplicación de la Ordenanza correspondiente.

Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretenden alterar.

Fuera de los supuestos anteriores se recurrirá a la Revisión del Planeamiento, como procedimiento de enfocar las circunstancias concurrentes. En forma más concreta y como indica la propia ley, dejamos aquí reseñados los motivos que justificarían la Revisión de este Plan General o bien de su Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero; según se afecte al modelo territorial aprobado y a sus sistemas generales, o bien a los plazos y circunstancias económicas que conlleva su ejecución, respectivamente:

1. La superación de la propuesta de Crecimiento o su incumplimiento dentro de los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

2. Cuando se agoten las reservas de Suelo Urbano o Urbanizable, susceptibles de acoger nuevos desarrollos; o bien no lleguen a desarrollarse en los plazos establecidos en el Programa.

3. Cuando las inversiones de Infraestructuras generales aconsejen una mejor distribución o amortización de los costos, sobre las superficies servidas.

4. Cuando los medios técnicos aportados por el Plan, no colaboren suficientemente a la conservación y rehabilitación del Ambiente, sobre todo en el Casco Histórico.

5. Cuando peligre la conservación de las zonas de "Suelo Rústico", próximas al casco urbano.

6. Si los nuevos trazados de Carreteras o vías de otro tipo, modifican el modelo territorial aprobado.

7. Cuando se pueda constatar la no obtención de un grupo importante de objetivos, fijados en el documento de Diagnóstico y en la Memoria.

8. Cuando las deficiencias en el Suelo Urbano o las necesidades de nuevas dotaciones de carácter general, hicieran conveniente una intervención a nivel de la totalidad del mismo.

## TITULO I. CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 10. CONCEPTO DE REGIMEN URBANÍSTICO. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS. ADQUISICIÓN Y EXTINCION DE DERECHOS URBANISTICOS.

### 1. Régimen urbanístico de la propiedad

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el conjunto de Deberes y Derechos, Beneficios y Cargas y en general de las Facultades y Limitaciones urbanísticas de la utilización del Suelo, establecidos por la legislación de Ordenación Territorial y Urbanística y por remisión de ella, el Planeamiento. Este régimen es consecuencia de los siguientes principios:

- Función Social de la propiedad
- Ordenación no indemnizable del uso de los terrenos
- Uso ordenado de la utilización del Suelo
- Participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la propia Ciudad
- La equidistribución entre los afectados de los beneficios y cargas del Planeamiento.

### 2. Derechos de los propietarios.

A) Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones establecidas en la Ley del Suelo. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.

B) Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan General no darán lugar a indemnización por constituir la determinación del contenido normal del derecho de propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.

C) Los derechos de los propietarios se concretan en: derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación.

D) La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el epígrafe siguiente.

### 3. Deberes de los propietarios.

La adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación:

A) Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entenderá que se ha dado cumplimiento a esta obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.

B) Elaboración y presentación de los documentos de Reparcelación y Compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que éste deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de estos proyectos.

C) Realización efectiva de las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y de los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma y casos que establezca la legislación urbanística aplicable, según resulten de las determinaciones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

D) Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos, y que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

E) Solicitud de licencia de acuerdo con el uso e intensidad previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos por el mismo.

F) Edificación en los plazos y condiciones previstas en las licencias urbanísticas.

G) Utilización de los predios con arreglo a las determinaciones del planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

H) También quedarán obligados los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y la normativa sobre rehabilitación urbana.

### 4. Adquisición y extinción de derechos.

La adquisición, reducción o extinción de derechos se producirá con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

### 5. Régimen urbanístico contenido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

No obstante lo dispuesto en los cuatro epígrafes anteriores, será de directa aplicación el régimen jurídico-ur-

banístico, derecho y deberes previstos en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

### ARTICULO 11. CLASIFICACION DEL SUELO.

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

- Suelo Urbano. (S.U.)

- Suelo Urbanizable, programado y no programado. (S.P.) y (S.N.P.)

- Suelo Rústico. (S.R.)

### ARTICULO 12. SUELO URBANO.

1. Constituye el suelo urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en el plano a escala- 1/5.000, de Clasificación del Suelo, detallados en la serie de planos a escala 1/1.000, de Ordenación, por entender que reúnen los requisitos del artículo 10 de la Ley del Suelo.

2. Los propietarios del suelo urbano podrán ejercer su derecho a edificar previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo o Estudios de Detalle, en los casos en que proceda y siempre que se hayan dando cumplimiento a los deberes que les correspondan con arreglo a la Ley y a este Plan General. Para su edificación habrá de tener consideración de solar, es decir, contar con los servicios antes indicados, salvo en los supuestos de edificación y urbanización simultánea legalmente previstas.

3. La utilización de este Suelo se regirá por las Normas particulares previstas en el Título II, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

### ARTICULO 13. SUELO URBANIZABLE.

1. Constituye el suelo urbanizable el que este Plan General ha designado y señalado como tal, en el plano a escala 1/5.000, de Clasificación del Suelo. Este suelo puede urbanizarse para los usos y con las condiciones que se fijan en estas Normas, siendo preceptivo la aprobación de un Plan Parcial de los mismos y cualquier utilización exigirá la realización de un Proyecto de Urbanización o la justificación de la dotación de servicios infraestructurales.

Dentro de esta clasificación se establece por el Plan dos clases de suelos:

a) Programados: lo constituyen aquellos sectores cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto por el Programa de Actuación que acompaña al Plan. En estos suelo no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes planes parciales y se hayan completado las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la legislación de urbanismo y el presente Plan General.

b) No programados: lo constituyen aquellos suelos que solo pueden ser objeto de Ordenación y Urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación urbanística.

2. La utilización del suelo urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas particulares incluidas en el Título II, Capítulo II de estas Normas Urbanísticas.

**ARTICULO 14. SUELO RÚSTICO.**

1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos señalados en el plano a escala 1/10.000, de Estructura orgánica de Territorio (Término municipal), por considerar que no deben ser objeto de urbanización y sí objeto de protección en razón de los valores naturales o productivos que encierran (Suelos Rústicos protegidos) o por no resultar necesarios para satisfacer las necesidades de suelo previstas a medio plazo para el Municipio (Suelos Rústicos de reserva). Por exclusión, es aquel Suelo que no está clasificado como Urbano o Urbanizable, y tiene totalmente prohibida su urbanización (art. 24 R.P.).

2. A efectos de la regulación del uso de este Suelo Rústico y por tanto de los diferentes grados de protección necesarios, se distinguen los siguientes niveles o categorías:

Nivel 1: Suelo Rústico de Reserva.

Nivel 2: Suelo Rústico Protegido.

Categoría 1: Entorno de núcleo de población.

Categoría 2: Enclaves Naturales

Categoría 3: Suelos de Alta Productividad agrícola

Categoría 4: Cursos fluviales

Categoría 5: Cañadas o Vías pecuarias

Categoría 6: Áreas naturales recreativas

Categoría 7: Entorno de Bienes inmuebles de interés cultural en Suelo Rústico.

Categoría 8: Infraestructuras existentes o proyectadas.

Categoría 9: Vertederos.

3. La utilización del Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en las Normas particulares incluidas en el Título II, Capítulo III, de estas Normas Urbanísticas.

**ARTICULO 15. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. SU OBTENCION.**

Definición del Suelo destinado a los "Sistemas Generales" de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que estén al servicio de toda la población, sin perjuicio de la clasificación urbanística del Suelo.

Estos Sistemas Generales se distinguen precisamente de los "Sistemas locales", en El Plan General señala como, una de sus determinaciones más importantes la que estos últimos estarán al servicio de la población incluida en los barrios, sectores o polígonos, aunque deban tener carácter complementario a los del Sistema General.

El Suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante los mecanismos previstos en la Ley del Suelo, bien mediante cesión gratuita, mediante expropiación o mediante ocupación directa.

Los terrenos destinados a las dotaciones locales no incluidos en Unidades de ejecución se obtendrán mediante los mecanismos previstos en la Ley del Suelo, mediante transferencias de aprovechamiento, expropiación y ocupación directa

Los terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión gratuita, y se obtendrán con la aprobación definitiva de los correspon-

dientes proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

**ARTICULO 16. DEFINICIONES DE ALGUNOS TERMINOS INCLUIDOS EN NORMATIVA URBANISTICA.**

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

**1 - AMBITOS DE ORDENACION ESPECIAL.**

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

**2 - APROVECHAMIENTO REAL**

Se define como la superficie o volumen edificable que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del Plan en este emplazamiento.

**3 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

Es la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de la parte del Aprovechamiento real, es decir de los usos e intensidades permitidas por el Plan, susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la Ley del Suelo y en este Plan

**4 - APROVECHAMIENTO TIPO**

Es el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en m<sup>2</sup>. construibles, del uso y tipología característicos de un área dividido por la superficie total del Área de Reparto, excluidos solamente los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes, tanto generales como locales. Los equipamientos públicos proyectados, no se consideran a efectos de aprovechamiento (numerador), si de suelo (denominador).

**5 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUCEPTIBLE DE APROPIACION.**

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

**6 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO**

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

**7 -. AREA DE REPARTO**

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

**9 - AREAS DE OPORTUNIDAD**

Áreas urbanas intersticiales, de borde, de encuentro de tejidos urbanos diferentes o con urbanizaciones heredadas y obsoletas, que deben ser reordenadas por su interés en el conjunto de la Ciudad, por suponer una notable recualificación general y de su entorno más inmediato

**10 - COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS**

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

**11 - COEFICIENTE DE ZONA ENTRE LOCALIZACIONES**

Son coeficientes que homogeneizan Valores de Suelo por razón de posición.

**12 - COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

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

**13 - DIMENSIONES MÁXIMA Y MÍNIMA DE FACHADA Y PARCELA MÍNIMA.**

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

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

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

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

**14 - EDIFICABILIDAD.**

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

La edificabilidad puede ser limitada:

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

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

**15. ESTUDIO DE DETALLE.**

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

**16 - DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO.**

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

En cuanto a los sistemas locales que se proyecten en los Planes Parciales, se reflejará el carácter público o privado de las dotaciones, con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos. El ANEXO al Reglamento de Planeamiento

(Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes parciales) especifica en determinadas dotaciones estos mínimos de carácter público.

**17 - NORMAS URBANÍSTICAS.**

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

1/ atienden los aspectos generales o detallados de:

- Régimen urbanístico del Suelo
- Usos del Suelo
- Edificación de las zonas ordenadas o susceptibles de ello
- Régimen de Protecciones
- Planeamiento de Desarrollo derivados del Plan General
- Sistemas normativizados de actuación
- Otras obligaciones derivadas del Plan

2/ se refieren a localizaciones muy concretas señaladas en el Plan.

**18 - ORDENANZAS.**

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

1/ regulan los aspectos más particulares y detallados de:

- Tramitación de autorizaciones y licencias
- Desarrollo del Planeamiento
- Limitaciones y Protecciones referentes a los Usos
- Higiene y Seguridad
- Estética
- Detalles constructivos

2/ su aplicación no necesita específicamente referencia espacial; pueden ser de ámbito municipal total y pueden ser exigidas en todos los casos en los que sean congruentes

**19 - PARCELA.**

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

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

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

#### 20 - PARCELA MINIMA.

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

#### 21 - PLAN PARCIAL

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

#### 22 - PLAN ESPECIAL

Es el instrumento previsto por la Ley para desarrollar Planes Territoriales sin necesidad de aprobar un Plan General o para desarrollar Planes Generales sin necesidad de aprobar un Plan Parcial, El objetivo de estos Planes Especiales podrá ser:

- implantar infraestructuras básicas,
- proteger conjuntos o núcleos históricos,
- mejorar el medio urbano, rural o natural,
- conservar el paisaje
- y cualesquiera finalidades análogas.

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

#### 23 - PROYECTO DE URBANIZACION.

Conjunto de instrucciones, diseños, detalles constructivos, valoraciones y prescripciones técnicas, necesarios para la realización de las obras de Se definen seis clases de estos Planes especiales, a los que se fijan finalidades, infraestructuras viarias, sanitarias o de suministro, propias del Suelo urbano o del Suelo Urbanizable Programado.

#### 24 - SISTEMAS DE ACTUACION.

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

#### 25 - SISTEMAS ESTRUCTURALES, GENERALES Y LOCALES

Los Planes Generales distinguen, como una de sus determinaciones mas importantes, el Suelo destinado a los "Sistemas Generales" de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, por estar al servicio de toda la población y sin perjuicio de la clasificación urbanística

del Suelo. Por contra, los "Sistemas locales", son aquellos que están al servicio de la población incluida en los barrios, sectores o polígonos, aunque estos deban tener carácter complementario a los del Sistema General.

#### 26 - SECTOR.

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

#### 27 - SOLAR.

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

#### 28 -SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

#### 29 - SUPERFICIE OCUPADA.

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

#### 30 - TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Constituye el procedimiento para ajustar las diferencias por exceso o defecto entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares y el aprovechamiento real de la parcela de que se trate. Estas transferencias son de aplicación, con carácter general en las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, se realizan en el momento de solicitar la correspondiente licencia de obra, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo para actuaciones sistemáticas.

#### 31-. UNIDAD DE EJECUCION

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

2. El ámbito territorial de las Unidades de Ejecución podrá tener carácter continuo o discontinuo.

#### 32 - VIVIENDA UNIFAMILIAR.

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

#### 33 - VIVIENDA COLECTIVA

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

## 34 - ZONA.

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

## TITULO I. CAPITULO III.

## SISTEMATICA DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

**Sección Primera: Instrumentos del Planeamiento de desarrollo del P.G.O.U.**

## ARTICULO 17. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

## A) DEFINICION.

Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.

## B) CONTENIDO.

El contenido de los Programas de Actuación Urbanística será similar en cuanto al nivel de detalle, cuando menos, al utilizado por el PGOU para los suelos urbanizables programados, con el fin de posibilitar su posterior concreción mediante Planes Parciales. A este respecto, contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y estarán reflejadas, como mínimo, en la documentación exigida al efecto en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.

## C) SISTEMA DE EJECUCION.

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se efectuará de conformidad con las determinaciones previstas en el Título V de la Ley 2/1.998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

## ARTICULO 18. NORMAS PARA PLANES PARCIALES.

## A. DEFINICION

Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la Ordenación que permite el comienzo de la fase posterior, de urbanización y edificación, de los Suelos Urbanizables programados, o Urbanizables no programados que cuenten con Programas de Actuación Urbanística aprobados

## B. NORMAS GENERALES

1. Los Planes Parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales, esquema general viario, equipamiento y condiciones de la edificación que se especifican en Plan General, para el Suelo Urbanizable, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores programados.

2. Los Planes parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley 2/1.998, LOTAU.

3. La documentación de los Planes Parciales deberá contener como mínimo los documentos exigidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1/1000 e incluirán necesariamente la cartografía catastral.

4. Los Planes Parciales que desarrollen Polígonos especificados en la clasificación de suelo del Plan General, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso, las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan General, la ubicación de las reservas de dotaciones del Sistema local de equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, permaneciendo como vinculante la Red Viaria principal y de ambiente así como la localización de centralidades, señaladas como tal en los planos del Plan General, todo ello sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 17,B), b) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

## C. NORMAS DE REDACCION.

Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones previstas en los artículos 26.2 y 30 de la Ley 2/1.998, LOTAU, y se reflejarán en los siguientes documentos:

**A) Memoria.** Que contendrá las razones que aconsejan la redacción del Plan Parcial y los objetivos que se pretenden alcanzar en orden al mejor servicio de la Comunidad y la ordenación urbana del conjunto habitado. Se establecerá la "filosofía"- estrategia conceptual - seguida para la definición del espacio urbano, de forma clara y sencilla. Se detallará el dimensionamiento de los servicios urbanos y los criterios para la asignación de usos. Se justificarán técnica y económicamente las soluciones de las necesarias infraestructuras y su integración en los Sistemas Generales existentes.

**B) Ordenanzas.** En las que se establecerán las condiciones de la edificación con suficiente detalle para que puedan ser interpretadas por cualquier Propietario o Técnico, sin casuísticas deformantes o abusivas. En cualquier caso las Ordenanzas de los Planes Parciales vendrán referenciadas a las que el Plan General establece para el Suelo Urbano.

**C) Plan de Etapas** para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable.

**D) Estudio Económico-financiero.** Que evalúe el costo económico de la ejecución de la ordenación y la atribución de obras y servicios al sector público y al privado, de forma que pueda ser base de los posibles Sistemas de Actuación, o de los sucesivos proyectos de Compensación o Reparcelación.

**E) Planos de Ordenación.** Referidos a los aspectos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planea-

miento. En ellos quedará claramente explícitos los elementos que han de realizarse y que definen las actuaciones de todos los implicados, en cuanto a sus derechos de aprovechamiento y sus obligaciones de cesiones y pagos.

**F) Plano de Conservación**, con asignación de cada uno de los espacios resultantes a cada uno de los titulares presentes o futuros de la conservación de la urbanización.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá que la definición definitiva de los aspectos siguientes se confíe a la redacción de los proyectos de Urbanización:

- alineaciones de calzadas y aparcamientos
- ciertas delimitaciones de jardines medianas o glorietas
- Parcelas o edificaciones de infraestructuras

#### D. NORMAS DE DISEÑO.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la clasificación viaria establecida en este Plan general, adoptando los perfiles allí descritos y que figuran a continuación:

### TIPOS DE VIAS.

#### 1. VIAS INTERURBANAS.

La función de tráfico rodado es prioritaria. Son vías de titularidad distinta a la municipal y por lo tanto, sus características en cuanto a limitación de accesos, velocidad específica, geometría y afecciones serán las reglamentadas por el organismo titular de la carretera, en cada caso.

#### 2. VIAS URBANAS PRINCIPALES.

El trazado resultante de los planos de ordenación del Plan General es vinculante. La función de tráfico rodado es prioritaria. Incluye, según los casos, aparcamiento y parada de autobús urbano. Se admiten velocidades hasta 40 km/h. Para las nuevas vías se admiten dos categorías.

##### **Perfil 1ª categoría.**

No se admiten accesos directos. El perfil mínimo (30,00 mts.), constará de:

- 2 calzadas de 7,0
- 0 mts.(2 carriles de 3,50 mts).
- 1 mediana de 1,00 mt.
- 2 aparcamientos de 2,50 mts.
- 2 aceras de 5,00 mts. con alcorques.

La mediana se sustituirá por un bulevar de dimensiones a determinar en cada caso, según la intención de diseño que se encuentra grafiada en los planos del Plan General, con un mínimo funcional de 9,00 mts. de sección.

##### **Perfil 2ª categoría .**

Se admiten accesos directos, limitándose la distancia entre ellos en función de las características geométricas y el nivel de tráfico de la vía

El perfil mínimo (25,00 mts.) constará de:

- 1 calzada de 14,00 mts. (4 carriles sin separación de 3,50 mts.)

2 aparcamientos de 2,50 mts.

2 aceras de 3,00 mts. con alcorques.

Según el diseño del Plan General pueden tener mediana o bulevar en algunos casos. Procede indicar lo mismo que para las vías de 1ª categoría.

##### **Vías Urbanas de reparto.**

Son las vías que, manteniendo su función prioritaria de tráfico rodado, sirven para acceder desde las vías principales a los distintos polígonos o unidades urbanas.

Se admiten velocidades de hasta 40,00 kms./ hora.

El perfil tipo constará siempre de dos sentidos de circulación; pudiendo existir aparcamientos en línea o en batería, y su sección se ajustará, dependiendo del número de elementos que la compongan, a las siguientes dimensiones:

Carril de circulación: 3,50 mts.

Aparcamiento en batería: 5,00 mts.

Aparcamiento en línea: 2,50 mts.

Acera: 2,50 mts. con alcorques.

##### **Vías interiores de acceso.**

Son las vías de acceso a las unidades edificadas.

La función de tráfico rodado es prioritaria, limitándose la velocidad a 40,00 kms./ hora. Podrán ser de uno o dos sentidos de circulación. El perfil tipo se ajustará, dependiendo del número de elementos que lo compongan, a las siguientes dimensiones:

Carril de circulación: 3,50 mts.

Aparcamiento en batería: 5,00 mts.

Aparcamiento en línea: 2,50 mts.

Acera: 2,00 mts.

##### **Vías eje de animación y ambiente.**

Las funciones de tráfico rodado y peatonal son equitativas. Se admite una velocidad máxima de 20,00 km/h. El perfil será muy vario, pero dentro de las siguientes características:

- Recorridos de disuasión del tráfico por quiebros de direcciones de las calzadas, acentuadas por alineaciones en secuencia de calles y plazas.

- La organización de la edificación a lo largo de la calle no ha de ser necesariamente simétrica.

- Aparcamientos y lugares estanciales estarán al servicio de los puntos más comerciales o de reunión.

##### **Calle Residencial de Ciudad Jardín..**

Función de tráfico prioritaria. Se programan para las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas. La independencia de las viviendas y de la calle debe proporcionar motivos para el exorno de la calle y su uso para peatones y bicicletas. Velocidad máxima 40 km/h.

##### **Perfil 20 mts.**

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

2 aceras de 1,5 mts.

2 separaciones verdes con arboles de 5 mts.

##### **Perfil 14 mts.**

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

2 aceras de 1,5 mts.

2 separaciones verdes con arboles de 2 mts.

**Calle perimetral agrícola.**

Conectan los caminos agrícolas entre sí y podrán sustituir a las cañadas en los suelos Urbanos o Urbanizables. La función de tráfico ha de compaginarse con el paso de ganado y vehículos agrícolas. Velocidad máxima 40 km/h.

**Perfil 21 mts.**

1 calzada de 7 mts. (2 bandas 3,5 mts.)

1 aparcamiento de 2,5 mts.

1 acera de 1,5 mts

1 paso de ganado de 10 mts..

**Calle peatonal o mixta en zonas residenciales.**

La función principal es el paso de peatones. En algunos casos puede preverse el paso de vehículos de suministro o de residentes. En cualquier caso no se destinará espacio diferenciado al uso rodado. Aunque su perfil es variable se establece para conexiones entre parques o zonas verdes una dimensión mínima de 3,50 ms.

**Perfil solo peatonal**

1 calzada de 5 mts.

**Perfil para mezcla de usos**

1 calzada de 8 mts.

**Carril de bicicletas.**

Por su uso debe independizarse tanto de las calzadas rodadas como de las aceras peatonales. Pueden acompañar a las vías o discurrir por zonas verdes o de protección.

**Perfil mínimo**

1 calzada de 2,50 mts.

**E. OTRAS NORMAS DE DISEÑO**

modificadas siempre que se justifique suficientemente por razones topográficas o Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser de uso.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para aparcamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso para los exigidos como aparcamiento privado en cada uso. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, serán las establecidas en las Ordenanzas generales de la Edificación, de estas Normas. Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en las vías serán:

- Aparcamiento en línea.....mínimo 2,2 m

- Aparcamiento en batería.....mínimo 5 m

Además de las indicadas en los planos o en las fichas de Normativa para estos Planes, las condiciones de uso y volumen de la edificación permitida se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en las Normas de Suelo Urbanizable y en las Normas específicas de zona que sean de aplicación.

Tendrán también en cuenta el concepto espacial que pretende conseguir la edificación respecto a los siguientes aspectos:

- Conservación del marco urbano típico

- Relaciones espaciales como: vistas, referencias y focos

- Superficies envolventes del espacio urbano (fachadas, arbolado, pavimentos).

- Edificaciones y su articulación en formas complejas y completas.

En cuanto a las dotaciones y servicios, se ajustarán a los estándares dotaciones previstos en la Ley 2/1.998, LOTAU. .

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Planes Parciales la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,

- Accesibilidad en la Vía pública

- Itinerarios peatonales accesibles

- Mobiliario urbano

- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

**F. PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA.**

Los Planes Parciales podrán ser promovidos por particulares en las condiciones previstas en el artículo 38.1.A) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

Para la tramitación de Planes Parciales de iniciativa particular será preciso que vengán acompañados de la siguiente documentación:

1. Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.

2. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.

3. Relación de propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.

4. Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.

5. Relación de fincas incluidas en la actuación.

6. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

7. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

8. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

9. Compromisos que se contraigan entre el promotor y el Ayuntamiento en orden a asegurar la realización de las obras de urbanización y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.

10. Garantía económica suficiente para el exacto cumplimiento de estos compromisos.

11. Cuando los promotores representen más del 60% de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de la Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

**G. INFORMES.**

1. Los servicios Técnicos Municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:

- a) Contenido material del Plan Parcial.
- b) Contenido formal del Plan.
- c) Adecuación a las previsiones del Plan General y de la legislación de urbanismo.

2. El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto del Plan Parcial siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en este Plan General y en la legislación aplicable así como la vialidad técnica, económica y jurídica del mismo; en caso contrario, lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas. La aprobación de los Planes Parciales se efectuará de conformidad con los trámites previstos en la Ley 2/1.998, LOTAU.

#### H. NOTIFICACIONES.

Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de los planes tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de los mismos.

#### I. PLAZOS.

La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo dentro del cuatrienio al que hayan sido asignados por el Programa de Actuación del Plan General. Se entenderá cumplida esta exigencia siempre que se produzca la aprobación inicial dentro del cuatrienio señalado.

#### J. OTRAS CONDICIONES.

Cuando lo exigiese el Ayuntamiento o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentará "Avance" del Plan Parcial en el que se exprese los criterios, objetivos y líneas maestras sobre los que se asienten las determinaciones posteriores, tanto en cuenta a los resultados construidos, como en las relaciones de las infraestructuras proyectadas con la urbanización existente.

#### ARTICULO 19. NORMAS PARA PLANES ESPECIALES.

##### A. OBJETO.

Los Planes Especiales podrán redactarse para alguna de las finalidades previstas en el artículo 29 de la Ley 2/1.998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en concreto, podrán elaborarse para las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea la elaboración de tal clase de planes.
- b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
- c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- d) Reforma interior en suelo urbano.
- e) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- f) Saneamiento de poblaciones.

#### B. CONTENIDO.

1. El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 2/1.998, LOTAU, y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones del presente PGOU.

2. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

#### C. PLAZOS.

1. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.

2. Cuando se trate de planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.

3. En el supuesto de Planes Especiales de iniciativa municipal los plazos se entenderán referidos a la aprobación definitiva, siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a la Administración Autonómica.

#### D. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y DE SANEAMIENTO.

La formulación de Planes Especiales de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

- 1. Plano de situación en relación con la ciudad.
- 2. Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1/500.
- 3. Plano de ordenación vigente, extraído del presente Plan General.
- 4. Planos actualizados de estado de los terrenos, edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1/1000.
- 5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1/500.
- 6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima 1/1000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
- 7. En los casos a que se refiere el párrafo anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

8. Determinación de plazos para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

#### E. PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.

Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

#### F. LIMITACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales, sea cual fuera su naturaleza, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17.C) de la Ley 2/1.998.LOTAU, no podrán:

- a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstas en el presente Plan General.
- b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.
- c) Reducir la superficie destinada a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.
- d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación del suelo contenida en este Plan.

#### G. PLANES ESPECIALES DE INICIATIVA PRIVADA, INFORMES Y NOTIFICACIONES.

Los particulares podrán promover Planes Especiales en los términos previstos en el artículo 38.1.A) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

Respecto de los informes y notificaciones, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior para los Planes Parciales.

#### H. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTE TIPO DE PLANES,

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Planes Especiales, la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

### Sección Segunda: Instrumentos de Ejecución

#### ARTICULO 20. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE.

##### A. DEFINICION.

Los estudios de Detalle constituyen solamente un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose justo en

medio de las determinaciones de las Normas para el Suelo Urbano y las licencias de edificación.

##### B. AMBITO TERRITORIAL.

Los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en SUELO URBANO, o en SUELO URBANIZABLE con Plan Parcial aprobado, en las Unidades de Ejecución delimitadas, por planeamiento de rango superior, o que se delimiten a posteriori (según el procedimiento previsto en la L.S.) En lo referente a alineaciones, podrán, si no estuvieran determinadas por planeamiento de rango superior, establecerse por los Estudios de Detalle cuando la situación general, de hecho, esté claramente definida.

También podrá utilizarse este instrumento urbanístico en las Actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano que requieran un ajuste volumétrico de los aprovechamientos o corrección puntual de las alineaciones.

##### C. APLICACION

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

- a. Cuando las Normas que desarrollan así lo ordenen.
- b. Para completar alguna de las determinaciones del Plan General, pudiendo referirse a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
- c. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan General contenga a estos efectos, para su mejor diseño, reparcelación y posterior construcción.

##### D. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle no podrán:

- a. Cambiar la clasificación del suelo.
- b. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en las zonas que desarrollan o complementan.
- c. Establecer nuevas Ordenanzas.
- d. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, aunque se pueda redefinir el viario interior de reparto, en áreas en las que no esté definido por el Plan General. Este viario será en todo caso de titularidad y conservación privada.
- e. Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.
- f. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido, y, en su caso, la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
- g. Alterar el uso exclusivo, característico o predominante, asignado al ámbito del Estudio de Detalle.
- h. Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

##### E. DOCUMENTACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.

La Memoria constará de:

- a. Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b. Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres

d. Si se trata de ordenar volúmenes en Suelo Urbano, incluirá qué especificaciones desarrolla, referidas al Plan General,

e. Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, la ocupación de suelo, las alturas, el aprovechamiento urbanístico asignado al área, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.

f. Cuando se trata de Estudios de Detalle cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

Los Planos se redactaran cómo sigue:

A escala mínima de 1/500 (los señalados como c/, d/ y e/) en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle. Este incluirá como mínimo:

- a. Plano de situación en relación con la ciudad.
- b. Plano de ordenación vigente.
- c. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación.
- d. Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, y las alineaciones de la red viaria.
- e. Plano parcelario existente y de Parcelación propuesta.

#### F. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTUDIOS DE DETALLE,

Como criterio de diseño, se incorporarán también a los Estudios de Detalle, las Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

#### G. TRAMITACION.

Los Estudios de Detalle podrán ser tramitados a iniciativa de particulares o de la Corporación Municipal.

La tramitación de los Estudios de Detalle se rige por lo especificado en la Ley del Suelo.

#### ARTICULO 21. NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

##### 1. ASPECTOS GENERALES

##### A. OBJETO

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la transformación en solares del Suelo Urbano y del Urba-

nizable Programado, con Plan Parcial aprobado, como desarrollo de este Plan General.

##### B. TRAMITACION.

Se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y a lo señalado en sus Reglamentos. Los proyectos vendrán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial.

##### C. CONTENIDO.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como las canalizaciones para red de gas, telefonía y de televisión por cable, pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

##### D. REDACCION.

Los Proyectos de Urbanización se redactaran de acuerdo con el Pliego de Bases que aprobará el Ayuntamiento y con los elementos normalizados que se establezcan para las distintas redes de servicio..

##### E. CONDICIONES Y GARANTÍAS.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

##### F. CONDICIONES ACCESIBILIDAD EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Como criterio de diseño, se incorporarán también a los Proyectos de Urbanización, las Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos establece

la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

##### 2- DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

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

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

Como criterio general las redes tendrán disposición mallada, con las válvulas necesarias para crear pequeños sectores que en el caso de averías permitan mantener el resto de la red en servicio.

La presión mínima a pie de parcela será de 2,5 Kg/cm<sup>2</sup>

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo punta para el cálculo

lo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

En general y salvo estudio autorizado por los servicios municipales, la red de agua potable se montará en fundición dúctil y la velocidad de cálculo no será superior a 1,5 m/sg.

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.

### 3- PROYECTOS DE EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarilla unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En Suelo Urbano y Urbanizable no se permite el uso de fosas sépticas debiendo conectarse siempre a la red municipal de saneamiento.

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

Velocidad máxima a caudal punta: 3'00 m/sg. Se incluirá el cálculo de la velocidad y caudales, tanto para el caudal punta, como para el máximo previsto en la red.

Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5,00 m/sg.

Velocidad mínima: la que evite la sedimentación a caudal medio, que es 0,7 m/sg. En estos casos extremos se dispondrá en cabecera cámara de descarga.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0'6 m<sup>3</sup>. para las alcantarillas de 0,30 m. Ø y de 1,2 m<sup>3</sup>. como mínimo para las superiores.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o P.V.C. para secciones menores de 0'60 m. de diámetro y de fibrocemento o hormigón armado para secciones iguales o mayores. Para diámetros superiores a 0,80 mts se dispondrán ovoides. La estanqueidad de las tuberías se garantizará por empalmes del tipo enchufe-campana con junta elástica prohibiéndose las juntas realizadas con corchetes de ladrillo.

Diámetro mínimo de alcantarilla pública de 0'30 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Todas las acometidas a parcelas deberán estar provistas de registro en la acera, para su inspección y limpieza. Conectarán con la redes pozos de registro.

### 4- PROYECTOS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

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 O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

#### POLÍGONOS RESIDENCIALES.

Nº de acometidas conectadas	Coficiente 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	Coficiente 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 y publicación de nuevas Normativas, se aplicaran los coeficientes que en ellas se establezcan

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones de viviendas colectivas y en las urbanizaciones de viviendas unifamiliares.

En las nuevas urbanizaciones se dejará canalización entubada para futuras e hipotéticas ampliaciones o modificaciones de estas redes en los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos municipales o/y de la Compañía suministradora.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armoniza-

rá con el carácter y edificación de la zona. En caso de que no exista otra opción podrán ubicarse en zonas verdes que excedan de los mínimos dotacionales exigibles, pero en estos casos serán obligatoriamente subterráneos. En el resto de los suelos dotacionales públicos podrán ser enterrados o de superficie, pero estarán siempre en parcelas independientes, comprendidas en el exceso del mínimo dotacional previsto.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa del Ayuntamiento y de la Compañía su-

ministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

#### 5- PROYECTOS DE ALUMBRADO PUBLICO.

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

Nivel técnico; valores mínimos de servicio

	TRAFICO RODADO		TRAFICO PEATONES	
	PARAMETROS	EXIGENCIAS	EXIGENCIAS	ZONAS SEGURIDAD
Iluminancia				
Recomendable:	30 lux			20 lux
Admisible:		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	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K

(\*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado": M.V. 1.965

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 en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE
- soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento
- lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación,

Se consultará al Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento la homologación de los diferentes equipos de la instalación.

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. Igualmente se consultará al servicio de alumbrado municipal

En todo caso la situación de los Centros de mando será la más próxima al C.T. y tal que ocupe un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la

producción de ruidos molestos. Estos Centros de mando, a la intemperie estarán forrados de un material que armonice con el entorno.

Se dotará al Centro de mando de reloj astronómico para el encendido - apagado, y la instalación dispondrá de un sistema fiable (cabecera, punto a punto, etc..) de reducción de flujo (consumo)

Las redes de distribución y alumbrado público serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

Se comunicará mediante canalización subterránea los diferentes circuitos de los Centros de mando, en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de líneas.

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.

#### 6- PROYECTOS DE PAVIMENTACION DE VIAS.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas de base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, como norma general.

En las calles de carácter arquitectónico, estético y pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado o adoquinado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados o adoquinados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos. Se emplearán los materiales definidos por el Ayuntamiento, para asegurar su reposición y mantenimiento.

Se deberá presentar un plano de señalización viaria, contemplando en su caso la instalación de semáforos que deberá dejarse prevista y el estudio de la demanda de tráfico en relación con las calles colindantes.

#### 7- PLANTACIONES.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies vegetales idóneas y del porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización. Para ello se requerirá proyecto específico, con informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. El Proyecto incluirá, en todo caso, la red de riego.

#### 8 - MOBILIARIO URBANO

Los Proyectos de Urbanización, contendrán un apartado de Obras complementarias en el que se incluirán, las correspondientes al mobiliario urbano de los espacios libres (bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de beber, etc.) que sea necesario, dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

#### 9. - TELEFONIA Y GAS.

Los Proyectos de Urbanización también contendrán los correspondientes proyectos de canalización telefónica y gas. Estos proyectos se redactarán de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras y la legislación general aplicable del Ministerio de Industria.

#### 10. - ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA.

Tanto la Memoria como los planos y demás documentos de los Proyectos de Urbanización contendrán las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en la Ley, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de elementos utilizadas.

### ARTICULO 22. NORMAS PARA PROYECTOS DE PARCELACION.

#### A. DEFINICION.

Se considera Parcelación Urbanística, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los Suelos clasificados como Urbanos, por el Plan General.

En los suelos Urbanizables las Parcelaciones se podrán incluir entre los planos de Ordenación como efecto de su definitiva transformación en suelo urbano.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que contravengan las condiciones de parcelas mínimas y de

edificabilidad en cuanto a número de viviendas fijadas por las Normas y Ordenanzas. En los suelos urbanizables no programados y no urbanizables queda prohibida la realización de parcelaciones urbanísticas.

#### B. CONTENIDO.

Los Proyectos de parcelación, necesarios para la concesión de licencias de parcelación contendrán:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamenta, debiéndose hacer patentes que son aptas para el uso y edificación que se les asigna.

b. Plano de estado actual a escala mínima de 1:500 donde se reseñen, las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, arbolado y sus existentes.

c. Plano de parcelación a escala 1:500 como mínimo en el que aparezcan perfectamente identificadas las parcelas resultantes.

d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

#### C. OBLIGACIONES.

La licencia de Parcelación Urbanística, es obligación expresa en los casos que se indican en las Normas por ser base de su Ordenación y si la división de los terrenos no figurara en Estudios de Detalle o Proyectos de Reparcelación o Compensación previamente aprobados, aunque no suponga modificación de los mismos.

Toda división en parcelas, deberá contar con la preceptiva licencia de parcelación y su falta se imputará como infracción urbanística.

Se exceptúan de la licencia de parcelación los supuestos de declaración municipal de innecesariedad de la licencia.

### ARTICULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACION.

#### A. DEFINICION.

Son aquellos Proyectos arquitectónicos que tienen por objetivo definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos.

#### B. CLASIFICACION.

A efectos de su tramitación y de la Normativa que para dichos trámites sea exigible según la Ley del Suelo, o las disposiciones que acuerde el Ayuntamiento, los Proyectos de Edificación se clasifican de la siguiente manera:

#### **Obras en los edificios**

Dentro de este grupo se distinguen los siguientes tipos:

Obras de Restauración: las obras de restauración tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demoli-

ción parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo en relación a las necesidades de uso a que fuere destinado.

**Obras de Conservación o Mantenimiento:** son las que tienen por objeto restablecer en el edificio las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura o distribución.

**Obras de Consolidación o Reparación:** son las que tienen por objeto afianzar, reforzar, o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

**Obras de acondicionamiento:** son las que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas.

**Obras de Reestructuración;** son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no algunas de las acciones anteriormente mencionadas.

**Obras Exteriores:** Son las que tienen por objeto la realización de obras que, no estando incluidas en alguno de los tipos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la morfología o volumetría general de los mismos.

**Obras de nueva edificación .** Dentro de este grupo se incluyen:

**Obras de Reconstrucción:** son las que tienen por objeto la reedificación de un edificio preexistente o parte del mismo, en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

**Obras de Nueva Planta:** Son las que tienen por objeto la nueva construcción sobre solares vacantes.

**Obras de Ampliación:** Son las que tiene por objeto incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

**Obras de demolición:**

Son las que tienen por objeto la desaparición de lo edificado, bien en su totalidad (demolición total), o bien en parte (demolición parcial). Salvo en los supuestos de declaración de ruina en que se acuerde la demolición de las edificaciones o instalaciones, no se podrán conceder licencias de demolición de edificios sin la tramitación simultánea de la licencia correspondiente a las obras de nueva planta. A estos efectos será suficiente la aprobación de un Proyecto Básico de la nueva edificación.

**Obras Complementarias**

Son aquellas que se realizan en el interior de las parcelas, bien para adecuar el terreno de forma previa a las

obras de edificación, o para acondicionar las porciones no edificadas de las parcelas o señalar el borde de las mismas. Comprenden las obras de explanación, cerramiento, o acondicionamiento de espacios no edificados.

**Obras provisionales**

Son aquellas que se refieren a instalaciones de utilización transitoria que deban ser objeto de licencia independiente de la obra principal. Comprenden obras como instalaciones de maquinaria auxiliar, cerramientos de obra, andamiajes, grúas, publicidad con carteleras, etc.

**Obras en edificios catalogados**

Será de aplicación lo establecido en el Título 1 Capítulo Cuarto (Normas Generales Para La Protección, Conservación Y Rehabilitación del Casco Histórico.) de las presentes Normas.

**Obras en edificios fuera de ordenación**

1. Las edificaciones e instalaciones que resulten afectadas por precisiones de vialidad, equipamientos, dotaciones y zonas verdes o espacios libres de dominio y uso públicos, correspondientes a los sistemas generales o locales del presente Plan General quedarán fuera de ordenación, sujetos al régimen urbanístico establecido en la Legislación del Suelo. En estos casos sólo se autorizarán las obras necesarias para el mantenimiento del edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato; sin que éstas hayan de suponer incremento del valor de expropiación del inmueble o instalación.

2. Todas las edificaciones e instalaciones establecidas al amparo de la normativa anteriormente aplicable, con la excepción de los casos conceptuados en el apartado inmediatamente anterior, quedan recogidos íntegramente por el presente Plan General. En virtud de ello podrán autorizarse en ellas todo clase de obras que no supongan incremento de edificabilidad, altura, ocupación o cambio de uso fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que las edificaciones e instalaciones subsistan en razón del estado de agotamiento de sus elementos componentes.

3. No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente documentados, podrán autorizarse obras de consolidación si no estuviera prevista la expropiación o demolición del edificio o instalación afectados en el plazo de 10, años a contar desde la fecha de solicitud de las obras que se pretendan.

**C. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.**

Los Proyectos de obra de Edificación contendrán las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas u Ordenanzas que fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes o de su entorno, tanto en sus aspectos materiales, como ambientales y estéticas. Contendrán cuanta información y detalles exigen las disposiciones legales vigentes para la concesión municipal de licencias y se expondrá en los siguientes documentos:

a) Memoria urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan General, acompañada de fotocopia de la ordenación vigente y zonificación con la localización de la finca en el mismo.

b) Memoria descriptiva y justificativa de las características de la obra, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.

c) Presupuesto estimativo, en función de la cuantificación de las partidas que componen la obra, ajustado a sus costes de ejecución.

d) Planos, debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.

f) Otros documentos gráficos o escritos que se precisen para la ejecución de la clase de obra que se pretende realizar, o se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

En el caso de proyectos edificatorios de más de 2.500 m<sup>2</sup>, deberá incluirse un refundido en tamaño DIN - A3 que recoja las condiciones urbanísticas de la obra.

#### D. CONDICIONES ESPECIALES EN ESTE TIPO DE PROYECTOS,

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Edificación, en la medida que les corresponda, la Normas y características técnicas que sobre

- Clasificación de Edificios
- Accesibilidad a edificios públicos
- Accesibilidad a edificios de viviendas
- Reserva de viviendas de promoción o protección oficial

Que establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

#### Sección Tercera: Instrumentos de Gestión.

#### ARTICULO 24. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Para la ejecución del Plan General y de su planeamiento de desarrollo y de acuerdo a las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Ejecución, se actuará con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

2. La determinación del Sistema, cuando no venga fijado por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la Unidad de Ejecución o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### ARTICULO 25. ACTIVIDAD DE EJECUCION DEL PGOU.

La ejecución del PGOU se efectuará:

1. Mediante actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias, en los términos previstos en los artículos 99 y 100 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en

Castilla-La Mancha. La ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas por el PGOU o que se delimiten posteriormente, así como los diferentes sectores de suelo urbanizable, se efectuará mediante actuaciones urbanizadoras.

2. Mediante actuaciones edificatorias, definidas en el artículo 102.1 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, se ejecutarán aquellas que tienen por objeto un único solar o parcela para su edificación, con previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización precisas. **ARTICULO 26. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION.**

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación:

a) De la ordenación urbanística pormenorizada en función de la clase de suelo de que se trate.

b) Del Programa de Actuación Urbanizadora, en el supuesto de ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de aquellas actuaciones que deban realizarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y las que se desarrollen en régimen de obras públicas ordinarias.

c) Del Proyecto de Urbanización, salvo en el supuesto de ejecución por actuaciones edificatorias que, por la escasa entidad de las obras de urbanización a ejecutar para la calificación de los terrenos como solar, puedan éstas integrarse en el Proyecto de Edificación.

#### ARTICULO 27. SISTEMA DE EXPROPIACION.

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

#### ARTICULO 28. REPARCELACIONES.

1. Se entenderá por Reparcelación la agrupación de fincas incluidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, así como la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones.

3. Para la reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la Ley del Suelo y artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los planos serán redactados a escala mínima 1/500.

4. La compensación económica se limitará a los casos indicados en la Ley del Suelo. No resultará necesaria la

reparcelación en los casos previstos en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 de dicho Reglamento.

5. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

6. No obstante lo dispuesto en los epígrafes anteriores, se estará, en primer lugar, a la regulación de la reparcelación contenida en los artículos 92, 93, 94 y 95 de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, LOTAU.

#### ARTICULO 29. UNIDADES DE EJECUCION.

1. Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan General y en la legislación urbanística, a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la Ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará mediante las Unidades de Ejecución que se delimiten dentro de cada Area de Reparto, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos, o se trate de la ejecución de Proyectos de Singular Interés o de actuación en régimen de obras públicas ordinarias.

3. La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en este Plan General, ni en los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y en el artículo 3838 del Reglamento de Gestión.

4. Las Unidades de Ejecución podrán tener carácter continuo o discontinuo y se delimitarán de forma tal que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

5. Cuando en Suelo Urbano no pueda delimitarse una Unidad de Ejecución que permita el cumplimiento conjunto de los deberes a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de la misma los terrenos, tanto con aprovechamiento lucrativo como dotaciones locales, que resulten necesarios. A los terrenos excluidos con arreglo a lo previsto en este apartado le será de aplicación el régimen previsto para las actuaciones asistemáticas.

#### ARTICULO 30. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en Suelo Urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución. Las actuaciones asistemáticas podrán efectuarse, según proceda, bien mediante actuaciones edificatorias o bien mediante obras públicas ordinarias.

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

#### ARTICULO 31. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.

1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.

2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.

3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte superior al patrimonializable, podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.

4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos, los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.

b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.

c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.

d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.

e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.

5. Recibida la solicitud los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de la solicitud de transferencia será de 15 días.

6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa, los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que lo acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

7. La transferencia de aprovechamientos realizada simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.

8. No obstante lo dispuesto en los epígrafes anteriores, las transferencias de aprovechamientos se ajustarán a lo dispuesto al respecto en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, LOTAU.

#### **Sección Cuarta. Control de las actuaciones.**

#### **ARTICULO 32. LICENCIAS URBANISTICAS.**

##### **1. TRAMITES REGULADOS.**

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en las Normas Urbanísticas del Plan General, o sus instrumentos de desarrollo y gestión, por cuantas Ordenanzas o Instrucciones estén aprobadas por el Ayuntamiento, así como lo dispuesto por la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Como complemento a la Normativa de solicitud de licencias de obra mayor, será preceptivo:

- la presentación de la Cédula urbanística.
- la Alineación oficial, del solar objeto de la solicitud
- la justificación del Aprovechamiento patrimonializable, o lo que es lo mismo susceptible de apropiación, en relación con el definido en el Area de Reparto.

##### **2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público, debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. A este respecto y sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetos a licencia, con carácter enunciativo y no limitativo, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo. También las obras complementarias.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que ta-

les actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

m) La modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.

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

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) La corta de árboles integrados en masa arbórea o espacio boscoso, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.

q) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.

r) Las instalaciones o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizados.

s) La realización o apertura de caminos o senderos, la extracción de áridos, apertura de pozos, la explotación de canteras y minas, el vallado o cercado de parcelas, la realización de instalaciones de regadío y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

En el Suelo Rústico pueden aparecer otra clase de acciones que por su naturaleza y efectos exigen un control y vigilancia específicos. Por ello en el artículo 108 reseñamos los actos sujetos a licencias en esta clase de Suelo. En dichos casos las obras no autorizadas deberán ser suspendidas y demolidas, con anulación de licencia si procediere.

##### **3. TRAMITES ABREVIADOS.**

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial abreviada, para las obras menores, atendiendo a sus características y escasa incidencia urbanística.

##### **4. RESPONSABILIDADES.**

El promotor, constructor de las obras y el Técnico encargado de las mismas, serán responsables de las infracciones que cometieran al ejecutarlas, en los términos previstos por la Ley.

##### **5. OBRAS ABUSIVAS.**

Son aquellas realizadas sin licencia, o con licencia concedida, pero alterando las condiciones fijadas por la normativa del Plan General. En dichos casos las obras deberán ser suspendidas y demolidas, si no fueran susceptibles de legalización.

##### **6. HALLAZGOS ARQUEOLOGICOS.**

La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la paraliza-

ción de las actividades que se desarrollen en el terreno y la suspensión provisional cautelar de las licencias de obras, caso de que existieran, hasta que por la autoridad competente pueda establecerse las condiciones de la actualización o concesión de unas nuevas licencias para la continuación definitiva de las obras.

#### 7. CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION.

Las obras de edificación se clasifican, a efectos de la concesión de licencias, en los siguientes grupos:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

#### ARTICULO 33. PLAZOS PARA LA PETICION DE LAS LICENCIAS.

1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen o por la legislación urbanística, y las obras deberán iniciarse y terminarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos por el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causa imputable al titular de los terrenos, determinará la reducción del 50% del aprovechamiento con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

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

#### ARTICULO 34. CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACION. CASOS DE LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

1. Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario:

- a) Que la parcela merezca la calificación de solar.
- b) Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias,
- c) Que se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondientes, en el caso de parcelas incluidas en Unidades de Ejecución.
- d) Que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

Tendrán consideración de solar las parcelas que, no estando incluidas en una Unidad de Ejecución reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar totalmente urbanizados las vías o espacios públicos a los que dé frente a la parcela, contando con pavimentación de calzada y encintado de acera.

b) Contar con servicios de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

c) Tener fijadas alineaciones y rasantes.

2. Para autorizar en suelo urbano la iniciación de la edificación sin tener los terrenos la consideración de solar, en el caso de actuaciones “directas o asistemáticas”, será preciso, para garantizar la urbanización, que el particular interesado, se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) Realizar simultáneamente la urbanización y edificación de la parcela fijando un plazo menor para la terminación de las obras de urbanización.

b) Realizar la urbanización que le corresponda efectuar, teniendo en cuenta que esta urbanización comprenderá las obras necesarias para dotar a la edificación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, y pavimentación de aceras y calzadas hasta enlazar con las redes generales que estén ya en funcionamiento

c) Prestar fianza por un 100 % del costo de la urbanización que corresponda, a la fase u obras que queden por desarrollar.

d) A la no utilización de la edificación, hasta que no esté terminada la urbanización y a establecer dicho compromiso en las cesiones del derecho de propiedad.

3. En el caso de actuaciones “sistemáticas” por el Sistema de Cooperación, en las que es el Ayuntamiento es el ejecutor de la urbanización, y supuesto que el Ayuntamiento considere que al término del plazo de las obras de edificación la parcela estará dotada de urbanización, será necesario que el particular interesado se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) No utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización que afecte a la parcela y a transmitir este compromiso en las cesiones de propiedad o de uso que se efectúen en todo o parte del edificio.

b) En caso de ser necesaria la reparcelación, que hubiera ganado firmeza en la vía administrativa, el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

c) A prestar fianza de la cuota provisional de urbanización que tenga asignada la parcela en cuestión.

4. En el caso de actuaciones “sistemáticas” por el Sistema de Compensación, en las que las obras de urbanización dependan de una Junta de Compensación, en el caso de licencias simultaneas a dichas obras, será necesario que el particular interesado se comprometa en la solicitud de licencia a:

a) No utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización que afecte a la parcela y a transmitir este compromiso en las cesiones de propiedad o de uso que se efectúen en todo o parte del edificio.

b) Que hubiera ganado firmeza en la vía administrativa, el acuerdo de aprobación de la Compensación.

c) Que el Ayuntamiento considere previsible que al término del plazo de las obras de edificación la parcela estará dotada de urbanización.

d) A prestar fianza por el importe de la totalidad de la cuota de urbanización asignada a la parcela,

5. En el caso de tratarse de una actuación dentro del Sistema de Compensación, sin constitución de Junta de Compensación, por pertenecer todos los terrenos a un mismo propietario, la fianza deberá cubrir la obra de urbanización necesaria para el enlace de la parcela en cuestión a las redes de servicio y viario ya existentes.

6. En Suelo Urbanizable, cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, respecto de suelo urbano solar. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en los epígrafes anteriores para las actuaciones sistemáticas por cooperación o compensación.

#### ARTICULO 35. DOCUMENTACION PARA LAS LICENCIAS URBANISTICAS

La solicitud de licencia de edificación se realizará por medio de instancia y aportando la documentación exigible con arreglo a las Ordenanzas Municipales de Procedimiento que se incluyen como Anexo con el presente Plan.

#### ARTICULO 36. APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y LICENCIAS.

1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencias de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico, disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.

2. Salvo previsión expresa especial en contrario de este Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen el carácter de obligatorios, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.

3. En los supuestos de reconstrucción debido a fuerza mayor, se considerará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la totalidad del aprovechamiento del edificio preexistente. Esta regla no será de aplicación a los edificios que se hallen fuera de ordenación, en cuyo caso se considerará como patrimonializable el derivado del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

#### ARTICULO 37. TRAMITACION DE LICENCIAS.

1. El otorgamiento de licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Procedimiento aprobadas por el Ayuntamiento de Guadalajara, en desarrollo de la Ley del Suelo, artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y artículos 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Las resoluciones denegando las licencias urbanísticas deberán ser motivadas.

#### ARTICULO 38. CADUCIDAD DE LICENCIAS

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.

2. La declaración de caducidad se producirá, de oficio

o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del preceptivo expediente con audiencia del interesado. Caducada una licencia, para iniciar o terminar las obras deberá solicitarse y obtenerse nueva licencia.

3. Podrá acordarse la caducidad en los casos siguientes:

Las licencias de obras, en los siguientes supuestos:

I. Si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de aquellas, si la misma se hubiese notificado al solicitante o, en caso contrario, desde la fecha de pago de los tributos, salvo que la no iniciación obedezca a resolución de tribunal competente, fuerza mayor o cualquier otra circunstancia justificada y no imputable al titular de la licencia.

II. Cuando iniciadas las obras, éstas se interrumpieran durante un periodo superior a tres meses, salvo las mismas excepciones previstas en el apartado anterior.

III. Cuando transcurran tres meses desde la notificación de la liquidación de los tributos correspondientes sin retirar la licencia, sin perjuicio de su cobro por la vía ejecutiva.

IV. Las de demolición de construcciones, a los dos meses, contados a partir de su concesión, salvo las mismas excepciones previstas en el epígrafe I.

V. Las de obra menor, a los seis meses, contados a partir de su concesión.

VI. Las de obra mayor, a los dieciocho meses, contados a partir de su concesión.

4. Si la importancia de la obra o la complejidad de su ejecución requiriera un plazo superior a los establecidos en los apartados IV, V y VI, del punto 4, deberá el interesado solicitar expresamente, con la petición de licencia el señalamiento de un plazo mayor especial, que podrá concederse a la vista de los informes emitidos al respecto por los servicios técnicos municipales.

5. En los supuestos previstos en los apartados I, II, IV, V y VI, del punto 4, podrá ampliarse el plazo de caducidad siempre que los interesados soliciten esta ampliación dentro del periodo de vigencia de la licencia y justifiquen la imposibilidad del comienzo, continuación o terminación de las obras en los plazos establecidos.

En los supuestos previstos en los apartados I y II, del punto 4, la prórroga no podrá exceder de tres meses.

En el resto de los supuestos, no podrá exceder de un plazo igual al concedido inicialmente.

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

#### ARTICULO 39. TERMINACION DE OBRAS.

1. Terminada la construcción de un edificio, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará certificado o documento de final de obra. Se exceptúa de esta licencia

únicamente el supuesto de que el edificio se destine a establecimiento mercantil o industrial a que se refiere el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en cuyo caso la licencia de primera ocupación se sustituirá por la licencia de apertura o de funcionamiento.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de conformidad con las determinaciones del proyecto y, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si su uso es conforme con las previsiones del planeamiento.

3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación o en su defecto de apertura del edificio.

#### ARTICULO 40. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO.

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

### Sección Quinta. Normas de Conservación del Patrimonio Edificado.

#### I. DEBER DE CONSERVACION

##### ARTICULO 41. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACION.

1. Se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, carteles e instalaciones, así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.

2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, carteles e instalaciones de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la licencia de primera ocupación.

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

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección

contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o bienes.

En el caso de edificios abandonados, estos deberán mantenerse de forma tal que se impida el libre acceso al interior; por tanto, los huecos de estos edificios al exterior deberán permanecer cerrados.

2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:

a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc, deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.

b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de parásitos y roedores, escombros y basura, que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

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

##### ARTICULO 43. CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES.

El deber de conservación de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 2/1.998, LOTAU.

#### II. RUINA DE LAS EDIFICACIONES

##### ARTICULO 44. ESTADO DE RUINA.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o instalación corresponde al Ayuntamiento.

##### ARTICULO 45. EFECTOS DE LA DECLARACION DE RUINA.

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

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación, salvo que la edificación estuviera en situación de fuera de ordenación, o a la demolición, cuando se trate

de una construcción no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a su catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

#### ARTICULO 46. DECLARACION DE RUINA.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### ARTICULO 47. ACCION SUSTITUTIVA.

1. En el caso de que los propietarios no atiendan los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, incluidas obras de demolición y conservación, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, se seguirá el procedimiento de apremio.

#### ARTICULO 48. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

1. En el supuesto de incoarse expediente sobre posible estado ruinoso de Bienes declarados de Interés Cultural, o con expediente de declaración iniciado, la tramitación del expediente sobre posible estado ruinoso de las construcciones se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

2. La declaración de ruina de inmuebles incluidos en el Catálogo del PGOU conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.3.B) b) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

## TITULO I. CAPITULO CUARTO.

### NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO.

#### ARTÍCULO 49 - AMBITO.

Serán de aplicación en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico de Guadalajara, delimitadas en el Plano General de Zonificación y en los específicos del Casco Histórico. También serán de aplicación estas Normas, para Edificios catalogados fuera de este Área, incluidos en otras zonas e incluso en Suelo Rústico del término municipal

#### ARTÍCULO 50 - PREMISAS BASICAS DE LAS NORMAS DE CONSERVACION.

Cualquier actuación en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico, estará dirigida con tres finalidades claramente coincidentes:

- La protección de todo lo que debe conservarse como legado que hemos de transmitir a las futuras generaciones.
- La conservación del ambiente urbano, con todo lo que entraña de permanencia de la vida y actividad de su utilización.

- La coherencia entre el edificio nuevo o renovado y el área urbana del Casco histórico en que se encuentra.

Estas hipótesis de partida nos permiten sacar unas consecuencias operativas que sirven de base a las decisiones planificadoras que vendrán a continuación.

Se parte de la necesidad de compatibilizar la conservación de la estructura urbana, en su doble aspecto espacial y social, con las necesarias acciones de mejora y modernización del Casco histórico. Esto expresa la aplicación de un concepto de conservación activa, en el que los propios usuarios del Casco histórico y los distintos usos en él localizados, serán los protagonistas y colaboradores de su Rehabilitación.

Como orientación del procedimiento es fácil comprender que en el Casco histórico, por la multiplicidad de situaciones, de estados y de valores, es necesario contemplar un amplio espectro de políticas de intervención, a aplicar en cada caso para alcanzar los objetivos.

#### ARTICULO 51 - OBJETIVOS DE LA CONSERVACION.

En términos más concretos y como objetivos a obtener a través de esta Normativa y su aplicación, el Diagnóstico previo nos impone estos objetivos:

- Se trata de recuperar el Casco Histórico de la ciudad, Como Centro - Ciudad, manteniendo su carácter residencial, su especialización comercial, y sus funciones direccionales, al mismo tiempo que se protege el patrimonio edificado.

- Es necesaria la formulación conjunta con este Plan, del Catálogo de Edificios de Interés Histórico, Artístico, Cultural, Arquitectónico y Ambiental, al servicio de una política realista de protección, pero sin perder de vista el objetivo anterior

- Se pretende la mejora de la calidad espacial de la trama urbana., mediante actuaciones en los AMBIENTES URBANOS catalogados. La división en 13 Ambientes urbanos sugiere la posibilidad de Planes Especiales de Protección o de Mejora del medio urbano (pavimentación, mobiliario, plantaciones, alumbrado...), al tiempo que se controlan las intervenciones arquitectónicas en dichos ambientes.

- La nueva Ordenanza de Rehabilitación y Conservación de la edificación, de interés ambiental y arquitectónico singular, debe corregir las deficiencias de la anterior, regulando los aspectos compositivos de las nuevas edificaciones para una adaptación más exigente al ambiente tradicional.

- Se impone el mantenimiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas), en consonancia con el ambiente actual y futuro de las calles.

- La delicadeza y la modernización tecnológica de materiales de fachada, debe mejorar la calidad de la Edificación que incluso en algunos edificios catalogados no ha mantenido una gran dignidad, por lo que las nuevas técnicas y materiales deben responder a esa misma preocupación.

- La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad, entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

- Se calcula que se producirá un ligero aumento del número de viviendas en los edificios que se sustituyan, por lo que deberán resolverse en ellos, los problemas de aparcamiento, especialmente destinados a los turismos o automóviles privados.

#### ARTICULO 52 - RECOMENDACIONES ESTETICAS.

Estas recomendaciones tratan exclusivamente de definir un lenguaje, mediante criterios de diseño que solo pueden servir como reglas de juego de las nuevas arquitecturas, en un proceso que es, ni más ni menos que el seguido en el pasado para la formación de las distintas etapas de la ciudad, aunque esto se realizara de forma inconsciente o sobreentendida. Este lenguaje pretende conseguir la salvaguardia de los valores arquitectónico - tipológicos, reconocidos en el Casco Histórico. Debe extenderse a todos los elementos externos (fachada principal, fachada secundaria, medianerías, zócalos, plantas bajas, zaguanes, patios, elementos de cubierta ....) y a sus características estructurales y funcionales (estructura portante, emplazamiento del bloque de escaleras, recorridos y comunicaciones .....).

Como criterio orientador, señalemos para las fachadas su carácter de plano macizo, con abertura de huecos de proporción vertical, siempre bien delimitado por un alero o antepecho. Como caso opuesto y ejemplo negativo,

que rompe la unidad del C.H., podemos señalar a las fachadas con movimientos volumétricos de entrantes y salientes que fraccionan el paño exterior de fachada.

El aspecto más inmediato de este lenguaje es el de los materiales a utilizar. El tradicional está representado por la piedra, el ladrillo visto, los revocos pintados, la madera y la cerrajería de hierro, aunque hay que destacar la supremacía en los edificios más antiguos, de los acabados con revestimientos continuos, para los que hoy en día existen tecnologías muy completas y de gran rendimiento.

#### ARTICULO 53 - INSTRUMENTOS PARA LA ACTUACION EN EL CASCO HISTORICO.

Para la actuación en la edificación del casco histórico serán complementarios a los preceptivos para la obtención de licencia, los siguientes:

1.- Ficha y planos de la edificación, existente similar a la del Catálogo y con un contenido lo mas exhaustivo posible sobre las siguientes materias:

- Plantas de la edificación existente.
- Usos actuales de las mismas
- Tipo de estructura y construcción.
- Número y situación de las viviendas.
- Espacios no edificados de la parcela.

2.- Análisis urbano de la Edificación referido a los siguientes aspectos:

- Edad aproximada de la edificación
- Estado de conservación de la Edificación.
- Valores urbanísticos de la Edificación.

(Para esta Valoración Urbanística de los edificios del Casco Histórico se ha establecido una escala de los mismos que con su correspondiente definición damos en el artículo 54.)

3.- Inspección e informe individualizado de cada parcela que deberá realizarse en el momento de solicitar la licencia para cualquier actuación, como método de actualizar y comprobar los datos proporcionados por las dos fuentes anteriores.

#### ARTÍCULO 54 - VALORES URBANISTICOS DE LA EDIFICACION

Concretamos en este artículo la definición de lo que entendemos por "valores urbanos" de los edificios del Casco Histórico. Los cinco primeros han servido de base para confeccionar el CATALOGO DE LA EDIFICACION DE INTERES HISTORICO ARTISTICO, CULTURAL, ARQUITECTONICO O AMBIENTAL. El conjunto de dichos valores, representados en el correspondiente plano, servirá para regular las posibles acciones u obras a autorizar.

##### **Interés Cultural (BIC)**

Son aquellos edificios, obras de ingeniería, tierras o lugares y cuantos accesorios formen parte de los mismos o de su entorno, que hayan sido declarados Bienes Inmuebles de Interés Cultural, por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en cumplimiento de la Ley 16/1985 de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico Español, del Real

Decreto 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley, y de la Ley 4/1990 de 30 de mayo sobre el Patrimonio Histórico de Castilla -La Mancha.

#### **Interés histórico - artístico.**

Son los edificios civiles o religiosos que llegan a nosotros como obras de arte de pasados siglos.

Representan un estilo artístico y los acontecimientos históricos en los que se desarrollaron. Su protección pasa, lógicamente, por su conservación o restauración respetuosa, sin perjuicio de su utilización para la función a la que fueron destinados, o alguna nueva que los mantenga en plenitud de vida e interés.

#### **Interés histórico.**

Edificios que sin un gran valor artístico, han sido consagrados a través del tiempo por su interés como memoria de acontecimientos que acompañan a la vida de la ciudad y son testimonio de la acción de grupos y generaciones anteriores.

#### **Interés arquitectónico.**

Edificios antiguos o recientes que aportan su valor cultural, en relación con las épocas o estilos arquitectónicos, o reflejan la personalidad de sus autores. Se traduce en un interés propio, que normalmente ha sido asumido por la ciudad, en la que constituyen hitos o llamadas visuales.

#### **Interés ambiental.**

Edificios que sin ningún valor superlativo, aportan una tipología peculiar, producto de la costumbre o el bien hacer artesano, constituyendo el contenedor de la vida urbana, como fondo o marco distintivo de la ciudad. Aún pudiendo llegar a su sustitución si su estado y posibilidades lo aconsejan, su desaparición total sería perjudicial y solo puede ser contemplada en el marco del ambiente del que forman parte.

#### **Sin Interés.**

Son aquellos que no presentan ninguna de las características o valores de las anteriores definiciones. En muchos casos, no solo no aportan nada al ambiente, sino que desdichan del mismo, por no respetar la tradición, romper la lectura normal del conjunto o por su baja calidad constructiva. Su sustitución puede ser beneficiosa para la mejora específica de la calidad ambiental.

#### **Impactos o Agresiones.**

Representan la actuación irrespetuosa y rupturista con el ambiente en el que se sitúan, por contraste con la armonía y unidad del conjunto. Agravan los efectos reseñados en la clasificación anterior, normalmente por su importancia, o por el contraste con elementos ricos ambientalmente de sus proximidades.

#### **ARTÍCULO 55 - TIPOS DE ACCIONES**

Estas acciones son: Protección, Rehabilitación y Renovación. Los dos primeros conceptos, si bien con igual objetivo, se materializan en políticas distintas con resultados claramente diferenciados.

LA PROTECCION tiene un carácter negativo o restrictivo respecto a las acciones. Tiene que ignorar los aspectos de aprovechamiento económico o de explotación. Sus objetivos son de índole científica, ética y estética, orientada a

salvaguardar el patrimonio cultural, para su transmisión a las generaciones venideras.

LA REHABILITACION es, por el contrario, un enfoque de la misma cuestión, pero de índole positiva y pragmática, incluso pensando en su rentabilidad económica. Se la ha denominado "conservación activa", porque mezcla la acción puramente reestructuradora y defensora, con la utilización del bien resultante, como aportación a la vida comunitaria.

Parece una acción prioritaria, salvo en ciertos casos, por ello se aplicará más el enfoque rehabilitador, realista y económico que el proteccionista, reservado para el nivel superior de la catalogación, la edificación de "Interés Histórico-Artístico".

Junto a estas acciones, surge otra:

LA RENOVACION, unas veces por ruina física, otras por sustitución de lo mal ambientado, en muchas, por la adecuación a un mundo moderno que no deja de evolucionar. En el caso de la Renovación, las preocupaciones ambientales y de coherencia presiden el criterio, pero ha habido siempre dos enfoques distintos de esta coherencia; el conservador y el progresista. El primero busca los objetivos por el camino del mimetismo formal (peyorativamente llamado "pastichismo") en el que lo epidérmico histórico, envuelve nuevos contenidos. El segundo pretende, como en tantas épocas anteriores, buscar un elemento nuevo que dé respuesta a las nuevas demandas. Esta postura, para ser válida, tiene que sacrificar parte de su pretendida originalidad, al hecho de las preexistencias. El lenguaje puede variar, pero el mensaje debe permanecer.

Cada una de estas acciones tiene autorizados unos tipos de obras que definimos en el siguiente apartado.

#### **ARTÍCULO 56 - TIPOS DE OBRAS.**

Las acciones definidas en el apartado anterior, se materializan en una serie de OBRAS específicas que van, desde la pura restauración arqueológica, hasta la obra nueva completa. Se trata de un convenio lingüístico a efecto de estas Normas.

Vamos a definir las con precisión y englobarlas en las ACCIONES que para cada caso se establezcan.

**Restauración:** la constituyen las operaciones de restitución que mejoran el estado de un edificio histórico. Responde a la actitud de protección de algo que se desea conservar y transmitir en buen estado al futuro.

**Rehabilitación conservadora:** Son aquellas obras de saneamiento y modernización que deben mantener el aspecto exterior del edificio, conservando la composición de las fachadas principal y secundaria, así como otros elementos en contacto con el exterior como zaguanes, patios, galerías y cubiertas. Esta restauración aunque admite una reutilización o modificación de usos, lleva consigo el mantenimiento de la estructura portante y gran parte de la distributiva, como escaleras principales, comunicaciones...etc.

**Rehabilitación con vínculo parcial:** Son obras en las que el mantenimiento del aspecto exterior del edificio y su organización urbana, se compaginan con la adecuación y transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución de sus elementos estructu-

rales y de su uso. Sin embargo, debe cuidarse una cierta correspondencia tipológica como parte de un tejido arquitectónico y urbanístico (correspondencia entre dimensiones interiores de uso y fachada conservada)

**Obra nueva:** Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o que puedan surgir, como resultado de la demolición de edificios ruinosos, sin interés o que constituyen verdadero impacto o agresión en el medio urbano del C.H.

Se pueden distinguir dos tipos dentro de estas intervenciones:

- a) por Unidades catastrales individuales
- b) por Unidades catastrales agrupadas (suma de propiedades, convenios, Unidades de Ejecución)

Aclarados estos conceptos es lógico concretar cuales de estas OBRAS pueden ser autorizadas dentro de las ACCIONES que han sido definidas en el artículo 55. El siguiente cuadro nos lo expresa:

#### ACCIONES Y OBRAS QUE COMPRENDEN

PROTECCIÓN:	comprende	Restauración
REHABILITACION	comprende,	Rehabilitación conservadora
		Rehabilitación con vínculo parcial
RENOVACIÓN:	comprende,	Rehabilitación con vínculo parcial
		Obra nueva

#### ARTICULO 57 - PROCEDIMIENTO E INSTRUMENTACION.

Independientemente de la necesidad de establecer por los Servicios técnicos municipales unas Normas de Procedimiento, para la concesión de licencias en el casco antiguo, damos a continuación unas ideas que pueden servir para orientarlas.

Siguiendo los pasos instrumentales descritos en el artículo 53 de estas Normas, deberá abrirse un proceso o expediente de consulta e información entre propietarios o promotores y los Servicios técnicos del Ayuntamiento, para la aplicación a cada caso particular de estas Normas. En este expediente, se procederá por los interesados, a

completar la información de la parcela o parcelas y edificación o edificaciones, afectadas por la iniciativa edificatoria y a comprobar por los técnicos municipales, el estado de la edificación y las posibilidades e intereses de las obras solicitadas, de acuerdo con las determinaciones de Protección, Conservación o Renovación en su caso.

La Ordenanza nº1 (O.01) de Conservación ambiental del Casco Histórico, es una normativa especial cuyos condicionantes y parámetros detallaremos en el artículo 66 "Normas específicas de cada zona". Pero para su aplicación, esta Ordenanza se complementará con la clasificación en categorías de edificios a efectos de las OBRAS a autorizar.

#### CLASIFICACIÓN DEL SITIO SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE VALOR,

Categoría I. - Edificios catalogados y valorados como de Interés cultural, interés histórico - artístico, o histórico.
Categoría II. - Edificios catalogados y valorados como de Interés arquitectónico o ambiental.
Categoría III. - Edificios no catalogados o valorados como Sin interés, o de Impacto o Agresión.

#### ARTICULO 58. OBRAS A AUTORIZAR

**TIPOS DE ACCIONES Y OBRAS** a autorizar. Las limitaciones y condicionamientos se señalan en el artículo 56 y en la correspondiente Normativa.

##### DE ACCIONES Y TIPOS OBRAS A AUTORIZAR

###### Edificios de Categoría I.

**ACCION:** Protección  
**OBRAS :** Restauración  
 Rehabilitación conservadora

###### Edificios de Categoría II. -

**ACCION:** Conservación  
**OBRAS:** Rehabilitación conservadora  
 Rehabilitación con vínculo parcial

###### Edificios de Categoría III.

**ACCION:** Renovación  
**OBRAS:** Rehabilitación con vínculo parcial  
 Obra Nueva

#### ARTICULO 59. - OBRAS EN LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

Los Entornos de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) señalados, en el Plano C:H:3, "Bienes de Interés Cultural, sus Entornos y los Ambientes Urbanos" (1/2.000), se tratarán, para su protección, mediante dos técnicas urbanísticas:

- Las obras de reforma, conservación, reutilización o nueva edificación con impacto en el espacio urbano exterior, en entornos incluidos en los Planes Especiales de los "Ambientes Urbanos" delimitados, quedaran suficientemente reguladas por diseño y normativa en dichos planes, respondiendo a Directrices o Guías de Diseño y tratamiento del espacio.

- Las obras de reforma, conservación, reutilización o nueva edificación con impacto en el espacio urbano exterior, en entornos que no estén incluidos en los mismos y que por tanto se regulan por el Planeamiento general del C.H., deberán presentar para su autorización, un estudio de la coherencia ambiental de dichas obras en el citado entorno.

En cualquier caso, los proyectos de obras en los Entornos de los B.I.C. tendrán que contar obligatoriamente con el Informe favorable de los Organismos competentes (art.16 del Título II de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español)

#### ARTICULO 60.-OBRAS EN EDIFICIOS SITUADOS EN LOS AMBIENTES URBANOS CATALOGADOS.

Para su protección y tratamiento se catalogan en este Plan General, en relación con los Cascos Históricos de Guadalajara y los Núcleos anexionados, los siguientes AMBIENTES URBANOS:

A.1. RECINTO CULTURAL. (Palacio del Infante)

Plaza Los Caídos, Archivo militar, restos Alcázar, Futuro Auditorium.

A.2. CENTRALIDAD LOCAL (Ayuntamiento)

Plaza Mayor, Plaza Dávalos, Calle Mayor, Mercado, Plaza Jardinillo.

A.3. ADMINISTRACION CENTRAL (Diputación)

Diputación, Delegaciones del Gobierno, S. Sebastián

A.4. CENTRALIDAD RELIGIOSA. (Sta. María)

Catedral, Seminario, Residencia estudiantes, Puente de las Infantas.

A.5. SALON URBANO (San Ginés)

Pza. de Santo Domingo, Bulevar Fernández. Iparraquirre, San Ginés.

A.6. GRAN NUDO CIRCULACION (San Francisco)

Plaza y Puerta de Benjanque, Parque de San Roque, Convento de San Francisco

A.7. PARQUES URBANOS. (Concordia)

Concordia, Paseo de San Roque, Ermita de San Roque, Panteón de la Condesa, Parque Fuente de la Niña.

A.8. ACCESO HISTORICO. (Puente Árabe)

Estación, Puente Árabe, Nudo de carreteras.

A.9. SALONES URBANOS MARCHAMALO.

Plaza Mayor, c/ del Val, Cuartel Guardia Civil, Heras Blancas, Alameda.

A.10. PLAZAS IRIEPAL.

Plaza Iglesia, Plaza Ayuntamiento, Plaza de la Constitución.

A. 11. PLAZAS DE TARACENA.

Plaza de la Iglesia, Plaza de las Fuentes.

A. 12. ESPACIOS PUBLICOS DE VALDENOCHE.

Plaza de la Constitución, Antigua Iglesia, Parque de San Antonio

A. 13. PLAZAS DE USANOS.

Plaza Mayor, Plaza de la Iglesia, Plaza Jardines.

Las obras de reforma, conservación o nueva edificación en los edificios incluidos en los Ambientes Urbanos catalogados, deberán presentar un estudio de Integración ambiental, siguiendo las recomendaciones que los Planes Especiales de tratamiento y protección de estos ambientes, que deberán incluir recomendaciones, directrices o Guías de Diseño y tratamiento del espacio.

#### ARTICULO 61 - OBRAS EN LUGARES CON RESTOS ARQUEOLOGICOS

En las zonas, solares o edificaciones que comprende la "Carta Arqueológica" que acompaña a este Plan como información previa existente (se relacionan en el Capitulo de la Memoria correspondiente al Casco Histórico) y en los que existan o razonablemente se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar:

- un estudio referente al valor arqueológico de los restos

- incidencia que pueda tener en las obras.

Estos estudios deberán ser autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

A la vista de este trabajo la Consejería de Educación y Cultura, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.

#### TITULO I. CAPITULO QUINTO.

#### NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.

#### ARTICULO 62 - CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES

Son las que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueden desarrollarse.

A efecto de la asignación de Usos pormenorizados a las diferentes zonas en que va a quedar dividido el SUELO URBANO, conviene hacer aquí una definición de dichos usos, comenzando por los conceptos que sirven para su aplicación. Demos la definición de estos conceptos:

#### A. Usos Generales.

Corresponden a los usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo: Residencial, Productivo y Dotacional.

Constituyen la previsión de calificaciones del Suelo, a nivel de "Usos Globales", que pueden a su vez desagregarse en algunos escalones de intensidad.

#### **B. Usos Básicos.**

Constituyen el nivel de máxima desagregación o detalle, de los usos y corresponden a las actividades concretas y matizadas a que vayan a destinarse los locales interiores de la edificación. Estos Usos Básicos comprenden, los "Usos Pormenorizados" con todos sus grados, categorías y niveles. Son necesarios en toda licencia de obra, utilización o apertura en la que deberá especificarse al máximo, este Uso Básico.

#### **C. Uso Característico.**

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante o de implantación mayoritaria y que justifica la ordenación del área territorial donde se encuentra.

#### **D. Uso Complementario.**

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, tiene que coexistir con el Uso Característico y guardar con él, una proporción determinada, en relación con ciertos parámetros, por ser equipamiento o dotación derivada del Uso Característico y ser necesaria su implantación. Por tratarse de usos exigidos por la Ley, ésta misma señala la proporción en que se deben establecer en relación con los usos característicos, pero no existe inconveniente en sobrepasarlos, por necesidad o conveniencia del emplazamiento y su entorno.

#### **E. Uso Compatible.**

Es aquel que puede autorizarse en un ámbito territorial, en coexistencia con el Uso Característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la posibilidad de su autorización y de que la aceptación de su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de determinados parámetros del uso característico.

Por ello, los Usos Compatibles pueden ser:

- a) Condicionados.
- b) No condicionados.

Son Usos Condicionados, dentro de los Compatibles, aquellos cuya implantación, viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la Ordenación, por conveniencias posicionales dentro de un ámbito, o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del Uso Característico. Por esta razón su establecimiento debe obedecer a criterios que favorezcan o limiten su implantación.

Para ello y referidas a la superficie o intensidad del uso característico de las Unidades de ejecución (en Suelo Urbano, excepto en el Casco Histórico) o de los Polígonos (en Suelo Urbanizable), las limitaciones serán las siguientes:

- Para usos que signifiquen aumento de puestos de trabajos compatibles en la proximidad de las viviendas, podrán establecerse hasta un 20%

- Para usos que impliquen aumento de la densidad de tráfico o de las necesidades de aparcamiento, hasta un 10%.

- Para usos con horarios de actividad limitados, que signifiquen una modificación de la vida residencial, hasta un 10%.

En los casos en que se produzcan al tiempo varias de estas relaciones el % será el resultado de la media aritmética de las que correspondan.

Son Usos No Condicionados, los que para su implantación requieren solo el cumplimiento de su regulación específica, de las reglas de compatibilidad de usos, y de la satisfacción de los umbrales de control de molestias. En estos casos y sobre las unidades antes indicadas, la proporción admisible de ellos respecto al uso característico será del 20%.

#### **F. Usos Prohibidos.**

Son Usos Prohibidos aquellos que prohíben específicamente estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de Usos Prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

A continuación se definen y clasifican los distintos usos, clasificados por su función, para poder concretar en este Plan General, el grado de pormenorización necesario a la hora de su aplicación.

#### **ARTICULO 63- USO RESIDENCIAL.**

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

a) Uso residencial privado, correspondiente al alojamiento familiar.

b) Uso residencial público, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.

##### **categoria 1ª. Uso Residencial Privado.**

Dentro del uso residencial privado distinguimos:

- La vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con otro, pero con entradas independientes desde la calle.

- La vivienda colectiva o multifamiliar, agrupada en edificios con acceso común.

- El apartamento, o vivienda de tamaño reducido,

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

##### **categoria 2ª. Uso Residencial Público.**

Dentro del uso residencial público distinguimos:

- **Las Residencias comunitarias.** Son los edificios destinados a la residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen aquí las residencias de estudiantes, asilos y residencias de ancianos, colegios universitarios, de religiosos y similares.

**- Los Alojamientos hoteleros.** Son los edificios destinados a hoteles, hostales y pensiones. No Tendrán esta consideración los apartamentos turísticos ni otros tipos de alojamiento en que, ateniendo a las características concretas del caso, se pretenda defraudar la prohibición de establecimientos de usos residenciales privados amparándose en la cobertura de supuestos alojamientos de carácter hotelero o turístico.

Dentro de estos usos serán de aplicación las condiciones de habitabilidad exigidas por los Organismos sanitarios, las Normativas Hoteleras y turísticas, así como por las disposiciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en esta materia.

Su clasificación en categorías se rige por los reglamentos antes citados. Solo podrán tener acceso desde las vías de la red arterial aquellos con más de 25 habitaciones o 500 m<sup>2</sup>. de superficie.

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS

**PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.-** Toda vivienda (excepto la vivienda mínima definida como apartamento) se compondrá al menos de las siguientes piezas:

- Un salón o comedor- estar
- Un dormitorio de dos camas y un dormitorio de una cama.
- Cocina.
- Baño.

**DORMITORIOS.-** La superficie mínima de los dormitorios de una cama será de 6,00 m<sup>2</sup> útiles; la de los dormitorios de dos camas será de 10,00 m<sup>2</sup> útiles.

**SALÓN O COMEDOR-ESTAR.-** Su superficie útil mínima será de 13,00 m<sup>2</sup> útiles.

**COCINA.-** Su superficie útil mínima será de 6,00 m<sup>2</sup>.

**BAÑO.-** Compuesto por: bañera de al menos 1,40 metros de longitud, inodoro, bidé y lavabo.

**ASEO.-** Formado por inodoro y lavabo.

Tanto el baño como el aseo y la cocina contarán con paredes revestidas con material impermeable.

**TENDEDEROS.-** Los tendederos se protegerán, tanto en fachadas exteriores como interiores, con elementos de celosía u otras soluciones que impidan la visualización directa del interior. En el ámbito del Casco Antiguo se prohíbe la ubicación de tendederos en las fachadas a calle o espacio libre público.

**VIVIENDA MÍNIMA O APARTAMENTO.-**  
**DEFINICIÓN.**

Se define apartamento como vivienda de programa menor compuesto como mínimo de salón-comedor, cocina de 5 m<sup>2</sup> útiles, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup> útiles y un baño compuesto al menos de lavabo, inodoro y ducha.

En caso de que la cocina y el salón o comedor-estar constituyan una pieza única, la superficie de ésta será como mínimo de 15 m<sup>2</sup> útiles.

La superficie útil mínima total será de 30 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será inferior a 87'5 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup>

útiles) desarrollando como máximo un programa consistente en cuarto de estar-comedor, una cocina, dos dormitorios y dos baños.

La relación de equivalencia entre el número de viviendas y apartamentos es la fijada en el Plan de Ordenación Municipal vigente, resultado de aplicar al número de estas últimas el coeficiente de 1'65.

Podrá destinarse a apartamentos un máximo del 70% del número de viviendas, al objeto de garantizar la ejecución de la cantidad necesaria de vivienda de mayor tamaño, con tres dormitorios o más.

El número de viviendas a considerar será el establecido en la ficha urbanística, en el caso de las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP od, SP pp). En el caso de las actuaciones asistemáticas éste se obtendrá por medio de la superficie edificable o construida, resultante de aplicar los parámetros de ocupación del solar (o fachada por fondo edificable), número de plantas y posibilidad de cámara bajo cubierta en el 50%, a la superficie neta edificable en vivienda, dividida por 100 m<sup>2</sup>.

A efectos de dotación de estacionamientos obligatorios en aplicación del artículo 78 de las Normas Urbanísticas del POM, no se consideran diferencias entre los conceptos de vivienda y apartamento.

Teniendo en cuenta que el presupuesto de referencia que aplica el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para el visado colegial no tiene en consideración las diferencias de tipologías entre vivienda y apartamento, se establece que de forma genérica, en los proyectos de edificación para usos residenciales que se presenten al amparo de esta nueva redacción del artículo 63, se les efectuará por los Servicios Técnicos Municipales la revisión del presupuesto de ejecución visado colegialmente, a fin de que éste se ajuste al coste real y efectivo de la construcción y a los efectos prevenidos en las Ordenanzas Fiscales Reguladoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas.

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

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

**ESCALERAS.-** Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>. en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando no se destine a uso residencial.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación,

en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m<sup>2</sup>.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI 96.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. y 25,5 cm. respectivamente.

**ASCENSORES.-** Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16 .

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

**VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-** Todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación naturales. Los baños y aseos podrán contar con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial. Además, las cocinas contarán en todo caso con ventilación forzada a cubierta. La superficie mínima de iluminación y ventilación naturales será de 1/10 de la superficie útil en cada una de las piezas habitables.

**EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.-** Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

**INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO.** Todo edificio de carácter residencial colectivo deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio; situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

De centralización de contadores de agua.

De centralización de contadores de energía eléctrica.

De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro)

De recepción audiovisual (también en conjuntos unifamiliares en hilera)

**CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.-** Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

**ADAPTACION DE LOCALES AL USO DE VIVIENDA.-** Las viviendas resultantes de actuaciones de adaptación de locales destinados, en principio, a otros usos, deberán cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

- Estarán ubicadas en planta baja o superior.

- Su ámbito urbanístico será el suelo urbano consolidado y directo. Ordenanzas 01, 02, 03, 04 y 07; no siendo de aplicación en las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP pp, SP od ...) del Plan de Ordenación Municipal vigente, en cuyo caso los cambios de uso vienen regulados por la ordenanzas propias. Resultando de aplicación, además, el número máximo de viviendas fijado en la ficha urbanística en cada caso.

- Se accederá a las viviendas por los espacios comunes de acceso del inmueble donde se ubiquen.

- Se requerirá escrito de conformidad de la Comunidad, indicando en el mismo que el local donde se cambia el uso dispone de los servicios comunes del inmueble (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, etc.)

- El piso del local a adaptar contará con forjado sanitario y cámara de aire bajo el mismo (salvo que exista otro local inmediatamente debajo del que se adapta), estando expresamente prohibido la construcción sobre solera..

- Los materiales de fachada serán miméticos a los existentes en la edificación donde se ubica.

- La documentación gráfica se complementará con definición en planta del inmueble completo; así como de la integración en alzados de las fachadas del local resultante.

#### ARTICULO 64 - USOS PRODUCTIVOS.

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

Distinguimos:

1. Uso Industrial, de operaciones de transformación y/o de almacenaje de productos para su distribución o venta al por mayor.

2. Uso Terciario o de oficinas. Comprende las actividades administrativas, burocráticas y de servicios personales y profesionales.

3. Uso Comercial. Son las actividades destinadas a la exposición y venta de productos al detalle.

#### ARTICULO 65.- USO INDUSTRIAL

El Uso Industrial ha sido objeto de una reciente regulación en el término municipal, fruto de la experiencia municipal en esta materia. Nos referimos a la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (modificada) de 9 de Julio de 1993. En dicha Ordenanza se recogen los siguientes aspectos que por su utilidad y eficacia, el Plan General asume:

- Clasificación y situaciones
- Condiciones de regulación de la actividad.
- Condiciones de la actividad respecto a sus locales
- Condiciones respecto al medio ambiente
- Condiciones de la Edificación para el uso Industrial

A efecto de estas Normas que deben regular aspectos en relación con su implantación urbana, el Uso Industrial se divide en las siguientes seis categorías:

**Categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda.** Es la que por sus condiciones de instalación y producción, no causa inconvenientes, riesgos, ni molestias a las viviendas, en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transportes. En el artículo 70.1 damos la relación de las mismas.

**Categoría 2ª Industria no inocua compatible con la vivienda.** Son aquellas que no son insalubres ni peligrosas (ver Normas M. I. N. P. y art .70 1. y 2. de estas Normas), que causan ruidos pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan molestias para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa.

**Categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda.** Es aquella que por sus características de tamaño, incompatibilidad con la vivienda, tráfico generado etc. deben instalarse en un polígono o zona específicamente

industrial. En ellas es de aplicación la calificación y Reglamento de las Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que se cita en el artículo 72

**Categoría 4ª Almacenes.** Dedicados a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos, y que deben tener regulada su localización, en función de los materiales almacenados, de las dimensiones de las instalaciones y de sus necesidades de accesibilidad. Se sujetaran a los reglamentos que existen sobre los mismos y concretamente los referentes al almacenaje de productos alimenticios.

**Categoría 5ª Talleres y Artesanía.** Corresponde al uso de actividades de servicios y artes y oficios que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias para las zonas donde se emplacen.

**Categoría 6ª Industria en el medio rural.** Aquella que por su proceso o por los materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. La regulación de esta categoría se desarrollará en las Normas para el Suelo Rústico.

Para la ubicación de la Industria, de acuerdo con su compatibilidad, se distinguen las siguientes situaciones:

**situación 1ª.** En planta de piso de edificio de viviendas

**situación 2ª.** En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar

**situación 3ª.** En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle

**situación 4ª.** En manzana industrial

**situación 5ª.** En Polígono industrial de edificación aislada

Su instalación según categorías y situaciones se regirá por las siguientes limitaciones, de potencia instalada , superficie de techo e intensidad de ruido:

LIMITACIONES	Situaci.1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª	Situación 5ª	Unid.
<b>Categori. 1ª,2ª,3ª</b>						
Potencia	0,5	3	15	25	-	C.V.
Sup. Techo	50	200	400	1.000	-	M2
Int. Ruido	40	45	50	55	-	Decib.
<b>Categoría 4ª</b>						
Potencia	No	No	No	100	Limitado	C.V.
Sup. Techo	No	No	No	1.000	Limitado	M2
Int. Ruido	No	No	No	70	100	Decib.

Las limitaciones de potencia instalada podrán ser rebasadas siempre que las molestias producidas por su instalación no superen los límites de decibelios que se indican en el cuadro anterior. En todo caso el aumento no podrá superar el 50% de los valores máximos establecidos.

Las limitaciones que quedan establecidas para las actividades industriales, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán contar con las potencias que precisen, siempre que las instalaciones no ocasionen molestias al vecindario.

En cuanto a las instalaciones de servicio, seguridad y control del Medio-ambiente se regirán las actividades industriales por las disposiciones estatales y autonómicas sobre Medio Ambiente y, específicamente, por las CONDICIONES DEL MEDIO AMBIENTE de las ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL del Ayuntamiento de Guadalajara. La Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios, particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS (específicamente la ORDENANZA MUNICIPAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS) y la Normativa para el Control de la Contaminación de Aguas residuales que tiene aprobadas el Ayuntamiento de Guadalajara, o la que la sustituya en el futuro.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En este uso será particularmente de aplicación las Normas de intervención en materia de actividades M. I. N. P. establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que resumimos en el artículo 72 de este capítulo.

En cualquier caso y a efectos de su regulación, salvo disposición en contrario del Plan General, se

considerará vigente la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (modificada) de 9 de Julio de 1993.

Uso residencial. Se permitirá para vivienda del guarda o vigilante, solo en Grado 2º, a razón de una unidad de vivienda por parcela y con superficie máxima de 90 m2 útiles.

#### ARTICULO 66 - USO TERCARIO.

Se refiere al uso de edificios o parte de ellos con oficinas para actividades administrativas, burocráticas, empresariales, o profesionales al servicio de la población. En general son usos compatibles con la vivienda, aunque presentan exigencias especiales de accesibilidad, seguridad e instalaciones sanitarias que vendrán reguladas en las Ordenanzas generales de la Edificación.

Por razón de su ubicación, distinguimos las siguientes tres categorías:

**categoría 1ª** Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

**categoría 2ª** Oficinas en bajos y planta primera.

**categoría 3ª** Edificios de oficinas exclusivamente dedicados a este uso.

Las condiciones generales para su implantación serán:

- Los de 1ª y 2ª categoría no podrán tener acceso desde las vías arteriales, interurbanas o urbanas principales de primera categoría definidas en este Plan.

- Se establece como límite mínimo de superficie destinada al público: la de 6 m2.

- La altura libre de las plantas estará en función de la superficie de las plantas (en edificios de uso exclusivo), con un mínimo de 2'50 mts.

- La Iluminación y Ventilación, podrá ser natural (1/10 de la superficie útil de la planta) o artificial, con instalaciones previamente aprobadas. La ventilación artificial asegurará, al menos, 6 renovaciones por hora.

- Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, su ancho mínimo será de 1,10 m.

- Los locales estarán dotados de un servicio con WC y lavabo hasta 100 m2. útiles.

Para plantas de más superficie serán independientes para señoras y caballeros, hasta 200 m2., incrementándose en un conjunto cada fracción de 100 m2. más. No comunicaran directamente con los locales de acceso público, por lo que estarán dotadas de un vestíbulo de separación.

En los locales de oficinas que formen un conjunto, podrán agruparse los servicios sanitarios que correspondan a cada uno de los locales. En este caso el número de servicios a dotar vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma total de la superficie de los locales, incluyendo la de los espacios comunes.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas.

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En lo referente a seguridad de estos locales se respetaran las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Orden de 9-Marzo-71 del Mº de Trabajo. Boletín 16 y17 de Marzo, Ley 31/1.995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales) Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS (NB CPI-96) .

Los locales estarán dotados de un servicio con W.C. y lavabo hasta 100 m2. Para plantas de más superficie serán independientes para señoras y caballeros, incrementándose un conjunto, cada fracción de 100 m2 hasta los 600 metros cuadrados de superficie útil. A partir de esta medida se ubicará un conjunto cada 400 m2 o fracción.

#### ARTICULO 67.- USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

Edificios destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancías, así como a prestar servicios a los particulares. La superficie de venta, incluye los espacios en los que se produce este intercambio comercial, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen y se excluyen a efectos de dicha superficie, las oficinas, almacenes no visitables, zonas de carga y descarga, aparcamientos y otras zonas de acceso restringido.

Distinguiamos como en el caso anterior cinco diferentes categorías, según su ubicación o forma edificada:

**Categoría 1ª Bajos comerciales.** Locales abiertos al público para comercios y otros servicios, con tolerancia en planta primera y en la de sótano sin molestias ni riesgos para los edificios residenciales en que se ubican mediante la implantación de las medidas correctoras exigibles en razón de la actividad. En esta categoría será de aplicación la clasificación del artículo 70.2 sobre actividades comerciales compatibles con la vivienda. Serán de aplicación los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

**Categoría 2ª Locales en Agrupaciones comerciales.** En general se refiere a los locales comerciales en grupo, en edificio exento o no, del tipo Galerías o Pasajes que pueden tener o no, su localización en edificios residenciales, con una superficie útil máxima de 2.500 m<sup>2</sup>. Se atenderán al Reglamento de estas agrupaciones, sobre todo en lo referente a accesos, servicios sanitarios y ventilación. En caso de localización en edificio residencial será exigible igualmente la aplicación de las medidas correctoras exigibles individualmente a cada una de las distintas actividades de la galería o pasaje.

**categoría 3ª. Dentro de esta categoría se distingue entre:**

**A) Superficies comerciales.** En edificios exclusivos que agrupen locales destinados al comercio alimentario y no alimentario con una superficie útil para la exposición y venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>. y menor de 10.000 m<sup>2</sup>. Este tipo de establecimientos podrán localizarse en las zonas de equipamiento comercial o terciarias y les será de aplicación la regulación contenida en la Ley 7/1966, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

**B) Grandes superficies comerciales.** Con superficies superiores a 10.000 m<sup>2</sup>. Solo se podrán establecer de acuerdo con las zonas y condiciones establecidas expresamente por el Plan General o un Plan Especial para actuaciones de tipo mixto (comercial-ocio) específico para grandes superficies y en su defecto por especial autorización en función de las necesidades de la población.. A este tipo de establecimientos también les será de aplicación la regulación contenida en la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

**Categoría 4ª Almacenes anexos a locales comerciales.** En el mismo o distinto edificio y que podrán admitirse en las mismas áreas que las categorías 1ª y 2ª

**Categoría 5ª Almacenes anexos al Uso residencial.** Por admitirse en los mismos edificios de las viviendas, requieren vestíbulo estanco independiente ligado al núcleo de comunicación de las viviendas. Se permitirá la instalación de trasteros en general, siempre que la superficie individualizada no sea superior a 13'50m<sup>2</sup> útiles. Los trasteros no podrán situarse en los espacios bajo cubierta, pudiendo ubicarse en plantas bajas y primer sótano.

Las condiciones generales de este Uso serán similares a las del Uso terciario con las siguientes salvedades:

- Para locales comerciales y en la zona de acceso público, la altura libre mínima interior será de 2,80 mts.

- En los aseos será de 2,30 mts.

- En el resto de locales sin acceso público será de 2,50 mts.

- En locales destinados a espectáculos públicos en grandes superficies comerciales (discotecas, salas de fiesta, etc.), la altura libre mínima en las zonas de acceso público será de 3,20 mts.

- En los Almacenes, la obligatoriedad de aseos se hará por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción. En el cómputo de superficies para dotación de aseos se contabilizarán sólo los espacios de acceso público. Para el resto de los locales se estará a lo dispuesto en la legislación laboral aplicable.

Para almacenes y en general, locales no accesibles al público se podrán admitir portillos de evacuación practicados sobre las propias puertas de acceso a los locales, sin invadir en su abatimiento otros posibles caminos de evacuación o espacios de uso público.

- En las agrupaciones comerciales (Mercados, Galerías, Pasajes) de la categoría 2ª, los servicios sanitarios podrán agruparse. (ver uso de oficinas).

- En las nuevas edificaciones de las categorías 2ª y 3ª o en todos los casos cuando la superficie comercial incluidas sus dependencias, sobrepase los 1.000 m<sup>2</sup>. se dispondrá en el interior de la parcela aparcamientos especialmente habilitados para la carga y descarga, en un número superior al 10% de los aparcamientos obligatorios

- El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

- Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

Estos Edificios e instalaciones respetaran la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios (NBE CPI-96), y particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro. En su caso, será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (RD 2.816/82)

Los locales comerciales estarán dotados de un servicio de inodoro y lavabo hasta 100 m<sup>2</sup>. Para plantas de más superficie serán independientes para señoras y caballeros, incrementándose un conjunto cada 100 m<sup>2</sup> o fracción hasta los 600 m<sup>2</sup>.. A partir de estas medidas se incrementará en un conjunto compuesto por lavabo e inodoro-urito cada 400 m<sup>2</sup> o fracción. A partir de los 600 m<sup>2</sup> la proporción de los aparatos a instalar estarán en una proporción de 2 lavabos por cada tres inodoros-uritos o fracción.

En actividades comerciales que precisen un espacio de exposición, como automóviles, muebles, maquinaria, etc., con una densidad baja de público y una alta ocupación de elementos expuestos, la dotación de servicios será la mitad de la especificada en el punto anterior.

Para la actividad comercial permitida en planta primera, la altura libre mínima podrá ser de 2'50 metros,

siempre que estén ubicados en edificio de uso residencial.

#### ARTICULO 68.- USO DOTACIONAL

Es el correspondiente a las actividades de equipamiento de carácter público, privado o colectivo. Sirven para la dotación de servicios a la población e incluyen aspectos como el de los espacios libres verdes o deportivos.

En las presentes Normas distinguimos las siguientes tipologías

1- Dotaciones para infraestructuras.

2- Docente.

3- Social: incluye los usos religioso, cultural, administrativo, sanitario-asistencial, espectáculos y salas de reunión.

4- Deportivo.

5- Comercial.

6- Equipamientos especiales.

En cuanto a su ubicación urbana se pueden señalar dos categorías:

**Categoría 1ª Dotaciones de pequeña superficie** (menos de 200 m2.) en edificios con otros usos. Los locales de esta categoría no podrán tener acceso desde las vías rápidas de la Red Arterial. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

**Categoría 2ª En parcela propia.** Su ubicación vendrá establecida en el Plan General, para el Suelo urbano y en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.

En cuanto a su titularidad se pueden distinguir entre:

**a) Equipamientos privados.** Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y similares, funcionando en régimen privado.

**b) Equipamientos públicos.** Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercados municipales, verde y similares, funcionando en régimen público.

Las instalaciones de estas dotaciones tienen unas dimensiones, condiciones de edificación, situación, seguridad, mantenimiento, etc., muy específicas de cada uso, por ello se regirán por sus normativas específicas, que regulan sus condiciones de ubicación, acceso, dimensiones, servicios, seguridad e higiene.

En cuanto a altura libre mínima de los locales será de aplicación según el caso, lo dispuesto en los artículos 66 y 67 anteriores.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En los Edificios de Usos dotacionales serán de aplicación las siguientes Normativas:

- Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

- Reglamento de Calefacción y Aire acondicionado

- Reglamento de Comedores colectivos y Reglamentación técnica - sanitaria de manipulación de alimentos.

- Normas de la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el trabajo (Orden de 9 Marzo - 71 del Mº de Trabajo. Boletín 16 y17 de Marzo), y Ley 31 /1.995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

- Normas de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

- Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y cuantas estime necesarias el Servicio municipal contra incendios.

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real decreto 2816/1982 de 27-Agosto-82 del Mº del Interior. Boletín 6-Nov.-82. ( Afecta a Cines, teatros, circos, campos de deportes, pistas, gimnasios, piscinas, casinos, bingos y demás actividades recreativas, restaurantes, bares, cafeterías, salas de exposiciones y similares )

- Reglamento de Espectáculos Taurinos, Real Decreto 176/1992 de 28-Feb-92, del Mº del Interior, Boletín 5-Mar-92.

- Las Instalaciones deportivas se regirán por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. y en caso de que se celebren competiciones profesionales que tengan que ser homologadas, cumplirán además la Normativa sobre Instalaciones Deportivas y para el Esparcimiento (NORMAS N. I. D. E.)

- Las piscinas públicas se rigen por la Orden de 31-Mayo-60 del Mº de la Gobernación y las piscinas privadas por la Orden de 12-Julio-60. de dicho ministerio.

- Los edificios sanitarios están regulados por el Registro, Catalogación e Inspección de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios, Decreto 2177/1978 del 1-Sep-78 del Mº de Sanidad y Seguridad Social.

- Los edificios de uso público, reseñados en el artículo 11 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha., son aplicables las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas.

De acuerdo con ésta, la accesibilidad a los edificios públicos se efectuará de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible y estarán debidamente señalizados, y utilizarán una iluminación adecuada para facilitar su localización. También al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible.

También este aspecto está regulado para las edificaciones de la Seguridad Social, según la resolución de la Dirección General de Servicios Sociales de la Seguridad Social del 5-Oct-76, Boletín 28-Oct-76 y, en general, la normativa estatal, autonómica o municipal que resulte de aplicación en función del uso específico.

#### ARTÍCULO 69.- USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE.

Incluye este apartado los usos de garaje, servicios y suministros del automóvil y aparcamiento.

Para su previsión se establecen cuantías en las Ordenanzas Generales de la Edificación (artículo 78 Estacionamientos obligatorios).

Para su regulación se establecen las siguientes categorías:

categoría 1ª Garaje privado. No mayor de 100 m2.

categoría 2ª. Dentro de esta categoría se distingue:

A) Garaje comunitario o público no mayor de 600 m2, En edificio residencial o de otro uso, en planta baja, patio de manzana o sótanos.

B) Garaje comunitario o público con más de 600 m2, en edificio residencial o de otro uso, en planta baja, patio de manzana o sótanos.

categoría 3ª Aparcamiento o Garaje público sin limitación de superficie, en edificio exclusivo o bajo superficie de uso público.

categoría 4ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos. Se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

A) Estaciones de servicio :son aquellas que disponen al menos de tres aparatos surtidores.

B) Unidades de suministro; son las que disponen de un máximo de dos aparatos surtidores.

Categoría 5ª Aparcamiento o garaje comunitario, sin limitación de superficie, promovido por el Ayuntamiento en suelo de titularidad municipal.

#### DEFINICIÓN

Son aquellas instalaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos ligeros, promovidos por el Ayuntamiento directa o indirectamente, cuyo destino pueda ser a su vez público o privado, en espacios vinculados o integrantes de la vías, áreas verdes y espacios libres, incluso dotaciones de titularidad municipal en general, que no constituyen por sí mismos, una dotación resultante de aplicar los estándares del planeamiento a un uso, edificio o actuación urbanística determinados.

#### -Condiciones previas de implantación

1). Los aparcamientos de uso comunitario de promoción municipal serán de implantación, normalmente bajo rasante, en las localizaciones que Fije el Ayuntamiento en complemento, mejora o ampliación de las previsiones del planeamiento urbanístico.

2). Los aparcamientos de uso comunitario se localizarán:

Bajo suelos calificados como vía pública, zona verde de uso comunitario, espacios libres de equipamientos municipales y espacios libres municipales en general, manteniéndose en superficie los usos establecidos en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

3). La construcción de un aparcamiento de uso comunitario, quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso vigente sobre los terrenos, por lo que los pliegos de condiciones técnicas para la enajenación

de los bienes del subsuelo deberán contener los siguientes compromisos del adjudicatario:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, o la mejora de la misma conforme a lo que acuerde el Ayuntamiento.

b) La reposición de los servicios afectados y/o la reparación de los daños producidos por la actuación.

#### -Condiciones de uso

Se estará a lo que fije el pliego de condiciones aprobado al efecto por el Ayuntamiento y como mínimo las siguientes:

Las determinaciones de uso del artículo 69.- Usos Relacionados con el Transporte.

Licencia de actividad: Se trata de actividad clasificada a efectos de la normativa municipal sobre las mismas.

Previamente a la apertura de la actividad se tramitará por el Ayuntamiento la correspondiente licencia de actividad con la aprobación del preceptivo proyecto de instalación suscrito por técnico competente.

Instalaciones de suministro de combustibles, reparación mecánica, engrase y cambio de aceite: Prohibidas.

Instalaciones de lavado y cambio de neumáticos: Se permite la concesión de una estación de lavado manual de vehículos y otra de sustitución y reparación de neumáticos. En su caso, al servicio del aparcamiento, que serán objeto de las correspondientes licencias municipales. Su implantación no podrá disminuir el número de plazas de aparcamiento aprobado por el Ayuntamiento para la instalación, debiendo aprovecharse para ello espacios residuales cuya ocupación no obstaculice el normal funcionamiento de la instalación.

#### - Condiciones de la construcción:

Las determinaciones de diseño del artículo 69.- Usos Relacionados con el Transporte.

Las mayores condiciones técnicas que, en cada caso concreto, imponga el Ayuntamiento.

#### GARAGES:

Las condiciones generales para el diseño y autorización son las siguientes:

Para su diseño, las plazas de guarda y aparcamiento, tendrán una superficie mínima de 25 m2, incluida la parte proporcional de rampas, calles de acceso y área de maniobra.

**Dimensiones mínimas:** las plazas serán: 2,20 x 4,50., m. aunque en aparcamientos comunitarios se deban prever un 10% de plazas de 5,00 x 2,50. Estas dimensiones mínimas no podrán resultar disminuidas en ningún caso por la existencia de obstáculos de cualquier clase.

**Accesos:** En los garajes de más de 600 m2 el ancho del acceso se establece en función del ancho de la calle del siguiente modo:

Ancho de calle (AC)	Ancho mínimo acceso (AA)
AC < 10 m	AA = 5 m
10m < AC < 14m	AA = 4 m
AC > 14m	AA = 3 m

En garajes de más de 2.000 m<sup>2</sup> existirán al menos dos accesos diferenciados, uno de entrada y otro de salida de vehículos. En caso de que ambos accesos resulten agrupados en el mismo punto, el ancho mínimo será de 6 m.

En garajes de más de 5.000 m<sup>2</sup> estos accesos, además de tener entrada y salida independientes, deberán producirse desde calles distintas. En este caso dispondrán así mismo de un acceso peatonal de uso exclusivo e independiente del de vehículos.

Los accesos de los garajes menores de 600 m<sup>2</sup> se regularán en función del ancho mínimo de la puerta.

**Esperas:** en el caso de garajes comunitarios o de viviendas colectivas, se reservará un espacio de espera con pendiente máxima del 5% que como mínimo sea de 3 mts a contar desde la línea de fachada hacia el interior del inmueble, antes de iniciarse la rampa. En las ordenanzas 01,02 y 07 (en general en edificación alineada a vial) este espacio de espera podrá suprimirse sólo cuando se trate de garajes de superficie menor de 600 m<sup>2</sup>

**Rampas:** las rampas rectas no superaran el 16% de pendiente en los tramos rectos y el 12 % en los tramos en curva. El radio de curvatura en este caso, medido en el eje será superior a 6 m. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m para todos los casos excepto en categoría 1<sup>a</sup> donde podrá tener 2,60 m.

**Puertas:** anchura mínima 3mts, altura mínima 2,10 mts. En categoría 1<sup>a</sup> podrá tener un ancho mínimo de 2,50 m.

**Vías de entrada :** Un solo vial de sentido doble de 3mts. en tramo recto, y de 3,5 mts en directriz curva, para las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>A y 2<sup>a</sup>B. Dos viales de sentidos contrarios, para los de 3<sup>a</sup> categoría.

**Pasillos interiores:** tendrán una anchura mínima de 4,75 mts completamente libre de obstáculos en todo su recorrido.

**Altura libre mínima:** 2,15 mts. Esta altura podrá resultar disminuida hasta un mínimo de 1,95 m como consecuencia de la incidencia puntual de las instalaciones o de la estructura del edificio.

**Aparatos montacoches:** Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando este constituya la única solución de acceso. En este caso se dispondrá un aparato por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá unas dimensiones mínimas de 6,50 por 3,50 m libres de obstáculos.

**Aseos:** En los garajes de más de 600 m<sup>2</sup> se dispondrá un aseo con inodoro y lavabo dotado de ventilación natural o forzada. En los garajes de uso público se dispondrán sendos aseos diferenciados por sexos.

**Ventilación:** En todo caso se dispondrá de ventilación natural en la relación de 1,00 m<sup>2</sup> de sección de los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> de garaje. En el caso de disponer además de ventilación forzada, esta garantizará un barrido completo de los locales y se justificará una renovación total del volumen de aire del garaje de seis ciclos a la hora. Los conductos de ventilación natural o forzada serán exclusivos, resistentes al

fuego y, en su punto de salida se encontrarán al menos, a 15 mts. de cualquier hueco o abertura en las fachadas de las edificaciones próximas; o bien se llevarán a la cubierta del edificio; quedando en este último caso a una altura mínima de 1 m por encima de la cumbre más próxima que se encuentre a menos de 5 m del punto de salida del conducto.

Será de aplicación lo reseñado en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha.

#### INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS

Las condiciones generales de diseño y autorización son las siguientes:

**Parcela mínima:** Estaciones de servicio:1.000 m<sup>2</sup>. Unidades de suministro: 350 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad:** Estaciones de Servicio: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.para los primeros 2.000 m<sup>2</sup>. y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para las restantes unidades de suministro

**Ocupación máxima por todos los conceptos, excepto depósitos enterrados.-** Estaciones de servicio: 60%. Unidades de suministro: 80%.

**Autorización:** Las instalaciones de Suministro de Combustible a Vehículos requerirán autorización del Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales en función de los requerimientos y limitaciones del tráfico.

**Compatibilidad:** Dentro de la Normativa del Plan general, este uso se considera Uso Compatible condicionado es decir autorizable ( art. 62. Clases de Usos y Actividades)

#### Ubicación:

a) En las distintas zonas de Ordenanza, de acuerdo con las compatibilidades y tolerancias establecidas en las mismas.

b) En los Planes Parciales de desarrollo del Suelo Urbanizable, en parcelas calificadas para este uso, sin que sea necesario incluirlas en las dotaciones de cesión.

c) En terrenos de Protección de vías, Servicios infraestructurales y Vías públicas.

Las categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> de este uso se calificaran como Actividades Clasificadas a efectos de la Normativa municipal sobre las mismas. Serán de aplicación, las Normativas específicas de este uso, respecto a ventilación, seguridad, higiene, así como las condiciones de la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro.

#### ARTICULO 70.- NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES INOCUAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

##### 1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

Son actividades industriales compatibles con la vivienda, aquellas que dentro de los apartados siguientes, cumplan las condiciones siguientes:

a) Deben ser artesanales o de explotación familiar.

b) Tienen que estar situadas, por regla general, en planta baja o inferior. No obstante podrán instalarse en pisos de viviendas cuando la superficie destinada a la actividad no supere los 100 m<sup>2</sup> útiles.

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

d) Las máquinas o aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.

La clasificación específica de estas actividades, que deberá completarse con un informe del Departamento de actividades del Ayuntamiento, es:

### **1.1. Talleres de Construcción. :**

Albañilería.

Escayolistería.

Electricidad (instaladores).

Cristalería.

Fontanería.

Calefacción.

Aire acondicionado.

### **1.2. Talleres de Electromecánica. :**

Reparación electrodomésticos, radio, televisión, video,

Reparación maquinarias para oficinas.

Reparación máquinas de coser.

Reparación aparatos de música.

Óptica.

Grabadores.

Relojerías.

Joyerías.

Lámparas.

Orfebrerías.

Prótesis.

### **1.3. Talleres del sector textil, vestidos y adornos.**

Bordados.

Bisutería.

Géneros de punto.

Sastrerías.

Sombrererías.

Guarnicioneros.

Zapateros.

Guantes.

## **2. ACTIVIDADES COMERCIALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA**

Son actividades comerciales compatibles con la vivienda aquellas que dentro de los apartados siguientes, cumplan las condiciones siguientes:

a) Tienen que estar situadas, por regla general, en planta baja

b) No podrá existir conexión directa entre el local comercial y las viviendas.

c) La potencia total de los motores que accionen máquinas o aparatos, vendrá limitada por las condiciones

reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades

d) Las máquinas o aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.

La relación específica de estas actividades, sin carácter de "números clausus", ya que no es posible prefijar una casuística completa, es la siguiente:

### **2.1. Construcción.**

Cristalerías.

Vajillas y porcelanas.

Saneamientos.

Muebles de cocina.

Material de calefacción y refrigeración.

Ferreterías.

Herramientas.

Azulejos y baldosas.

### **2.2. Electrodomésticos y Menaje.**

Electrodomésticos (aparatos)

Maquinaria.

Material eléctrico.

Óptica.

Quincalla.

Relojería.

Radio, Televisión y Video.

Aparatos de música (sin sala de audición).

Hierros artísticos.

Aparatos de laboratorio.

### **2.3. Textil, Vestido y Adorno.**

Corte y Confección.

Bordados.

Mercerías.

Sastrerías

Tejidos.

Boutiques.

Artículos piel y peleterías.

Guarnicionerías.

Sombrererías.

Artículos deporte y viaje.

Juguetes y material infantil.

Bisutería y Joyas.

Porcelana y lozas.

Floristería y Plantas.

Paragüerías.

Bazares.

### **2.4. Alimentación (sin cámaras frigoríficas practicables por personas):**

Frutas y verduras.

Ultramarinos y alimentación.

Hueverías y pollerías.

Despachos de pan y leche.

Ventas de helados y chucherías.

Artículos de Régimen

Vinos y licores.

Herboristerías.

Quesos, bacalaos y frutos secos.

**2.5. Artes Gráficas, Fotomecánicas y Cinematográficas.**

Material fotográfico.  
 Librerías.  
 Periódicos y revistas.  
 Videos (sin sala de audición).  
 Instrumentos de música (sin sala de audición).  
 Máquinas de escribir y calcular, maquinaria de oficina.  
 Servicio de fotocopadoras.

**2.6. Transporte y comunicaciones (sin incluir talleres de reparación).**

Automóviles nuevos y usados.  
 Accesorios automóbiles  
 Agencia de viajes.  
 Escuelas automovilísticas.  
 Alquiler de coches.  
 Caravanas y embarcaciones.  
 Bicicletas y motocicletas.  
 Material agrícola.  
 Funerarias.  
 2.7. Actividades Diversas.  
 Colegios y Academias.  
 Guarderías infantiles (en edificios independientes).  
 Bancos.  
 Oficinas en general.  
 Peluquerías.  
 Instituto de belleza y similares.

Estancos, loterías y apuestas deportivo-benéficas.  
 Pájaros y animales domésticos.  
 Bares Y restaurantes

**ARTICULO 71.- REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EMISORAS DE RUIDOS Y VIBRACIONES**

Están sometidas a estas Normas, las actividades, industriales, instalaciones, medios de transporte, comercios o locales públicos, susceptibles de generar niveles sonoros o de vibraciones que puedan causar molestias a las personas, o riesgos para la Salud o el bienestar de las mismas. Tales son:

- Locales en Edificios de uso residencial
- Bares y Establecimientos hoteleros
- Anclaje y apoyos de maquinaria
- Canalizaciones y conductos de ventilación.

Estas instalaciones son materia regulada por estas Normas y por la Normativa de Protección del Medio ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro. El Ayuntamiento habrá de controlarlas para su correcta realización.

Con carácter subsidiario se fijan los siguientes parámetros:

**CONDICIONES DE INMISION SONORA Y VIBRACIONES.**

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro exterior sobrepase los siguientes valores (en dBA):

	ZONA	DIA	NOCHE
	Sanitaria	50	40
Residencial o docente (sin talleres, ni tráfico importante) con patios de manzana cerrados.		55	45
Residencial o docente (con talleres o tráfico importante)		60	50
Comercial y de servicios.		65	55
Industrial		70	60

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro interior sobrepase los siguientes valores (en dBA):

LOCAL RECEPTOR	DIA	NOCHE
Viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (dormitorios, salas de estar y aulas)	35	30
Viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (pasillos, cocinas, aseos y zonas de servicio)	40	35
Actividades comerciales y de servicios.	45	45
Actividades industriales silenciosas	55	55

#### INCREMENTO DEL NIVEL SONORO DE FONDO EN ZONAS NO INDUSTRIALES.

Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, no se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones ubicadas en zonas no industriales, cuyos niveles sonoros exterior o interior supongan un incremento superior a 5 dBA del nivel sonoro del ruido de fondo existente en cualquier punto de zonas sanitarias, docentes o residenciales.

#### VARIACION DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS.

Las ordenanzas municipales podrán variar los límites establecidos en la presente Ordenanza para determinadas zonas urbanas y situaciones especiales en + - 5 dBA.

#### LIMITE DEL NIVEL DE VIBRACIONES.

No se permite el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones, cuyo nivel de vibraciones sobrepase los siguientes valores (en LA):

LOCAL RECEPTOR	DIA	NOCHE
Zona no industrial	60	55
Zona industrial	70	65

#### VARIACION DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS.

Las ordenanzas municipales podrán establecer los límites del parámetro LA para determinadas zonas no industriales con situaciones especiales en 65 durante el día y 60 durante la noche.

#### INCREMENTO DEL NIVEL SONORO DE FONDO EN ZONAS INDUSTRIALES.

A las actividades situadas en zonas industriales, se les podrá admitir un incremento no superior a 5 dBA sobre los niveles sonoros exteriores máximos establecidos en la presente Ordenanza, en la franja de 75 mts. de anchura lindante con la citada zona industrial.

#### ARTICULO 72.- REGULACION DE LAS ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (NORMAS M. I. N. P.)

Serán de aplicación, en todo caso, las Normas de intervención en materia de actividades M.

I. N. P. definidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Como ejemplos de ellas citaremos las siguientes:

- Mataderos y explotaciones ganaderas, incluso piscifactorías.
- Industrias productoras de polvo, humos, olores y ruidos
- Actividades extractivas (minas, canteras y graveras).
- Instalaciones productoras de energías.
- Industrias en general, incluso talleres de reparación.
- Actividades de almacenamiento de materias y mercancías,
- Garajes de uso público para vehículos.
- Actividades hosteleras (restaurantes, hoteles y camping.).
- Espectáculos públicos y actividades recreativas (bares, cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, salas de juegos y similares),.
- Actividades comerciales de alimentación cuya superficie sea superior a 300m<sup>2</sup>.

Para ello será previo a la licencia de apertura, dada por el Municipio, la obtención de la licencia de actividad M.I.N.P., para lo cual será competente el Alcalde, o persona en quien delegue.

Junto a la solicitud de dicha licencia deberá adjuntarse tres Proyectos técnicos compuesto de Memoria, Planos y Presupuesto de la Instalación, con los contenidos que fijan para estos casos el referido Reglamento y en su defecto las presentes Normas.

#### TITULO I. CAPITULO SEXTO.

#### NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.

#### ARTICULO 73. DOTACIONES DE SERVICIOS A LOS EDIFICIOS.

**Agua:** Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable. En el caso de viviendas la dotación mínima será de 350 lts. por habitante y día.

**Saneamiento:** En suelo con destino urbano todo edificio deberá contar con desagüe a la red general de alcantarillado. En suelos sin destino urbano, donde no exista red de alcantarillado, el vertido de residuales podrá hacerse a pozos absorbentes previa depuración en fosa séptica o estación depuradora.

Para aguas residuales industriales el sistema de vertido y depuración habrá de contar con la aprobación previa del organismo competente.

**Energía eléctrica:** todo edificio contará con instalación interior y acometida eléctrica, siendo exigible el cumplimiento de las disposiciones legales para esta clase de instalaciones en baja tensión.

**Antenas de recepción de audiovisuales:** Se refiere a la recepción de servicios públicos de Radio o Televisión. Condiciones:

- En el exterior del volumen edificado solo se podrá instalar una antena por edificio o por cada función que tecnológicamente, no se pueda integrar con otra en una misma antena.
- Cuando se instalen en las cubiertas de los edificios deberá probarse la ubicación que mejor proteja de vistas desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.
- No se podrán instalar en las aperturas, ventanas, balcones, terrazas y paramentos perimetrales de los edificios, a menos que se pueda ocultar de vistas desde cualquier espacio de uso público o comunitario.
- En las ordenaciones de tipo unifamiliar, será obligatorio la colocación de una antena colectiva por manzana, prohibiéndose la instalación individualizada de antenas receptoras.

Para las antenas de Emisión de Programas, Radioaficionados, Radio-enlaces y comunicaciones privadas, así como para las instalaciones de telefonía móvil u otros se estará a los condicionantes establecidos en la Ley.

Todas estas instalaciones serán objeto de solicitud de licencia, inspección y certificado de fin de obra.

#### ARTICULO 74 - DETERMINACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

En aquellas Zonas o Unidades de Ejecución que no tengan específicamente señalada su densidad de viviendas, ésta se obtendrá por medio de la superficie edificable o construida, resultante de aplicar los parámetros de ocupación del solar (o fachada por fondo edificable), número de plantas y posibilidad de cámara bajo cubierta en el 50%, a la superficie neta edificable en Vivienda, dividida por 100 m<sup>2</sup> (superficie de una vivienda). Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentará en una.

El número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan General. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda y apartamento en la relación de una vivienda igual a 1'65 apartamentos.

#### ARTICULO 75 - DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACION

##### 1-. ALINEACION.

Se entiende por alineación la línea, establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, o por el Estudio de Detalle, que separa:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelo destinados a espacios libres de usos público, de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

La definición exacta de la alineación se efectuará por el Ayuntamiento con motivo de la concesión de licencia de alineación, que tendrá por finalidad la definición geométrica y gráfica, previa comprobación sobre el terreno de las alineaciones, previstas en los planos de ordenación, a escala 1/1.000. En esta comprobación podrán introducirse, en su caso, las correcciones puntuales necesarias que vengan motivadas por la realidad física existente. En el supuesto de que estas correcciones afectaran en más de un 10% respecto de las previsiones deducidas del Plan General, será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la rectificación de las mismas.

Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por el Ayuntamiento, en el que se señalarán, además de las circunstancias de des-

linde contempladas en el párrafo anterior, si la parcela reúne o no la condición de solar y la superficie de cesión de suelo obligatoria y gratuita.

A efectos de concesión de la licencia de alineación, los interesados presentarán, además de la instancia, levantamiento topográfico a escala mínima 1/100, 1/200 ó 1/500, en función de la extensión superficial de la parcela en cuestión, referenciado a la red topográfica municipal (Coordenadas X, Y, Z) y referido a puntos o elementos físicos del terreno, reflejando la calle o calles a que da frente y referenciándolo también a los planos de ordenación urbanística.

##### 2-. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA.

Es la distancia vertical, medida para cada sistema regulador u ordenanza, en la forma que más adelante se indica, desde la rasante a la acera, la del terreno, o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado o elemento inclinado que define la cubierta del edificio, medido en la intersección de este con un plano paralelo a la fachada a una distancia de 0,50 m de esta.

##### 3-. ALTURA EN PLANTAS.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y áticos o cámaras bajo cubierta, si estuvieran autorizadas en la zona.

##### 4-.ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre se define como la de distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

##### 5 .AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Se entiende como tal la que permitiría localizar la edificación, cumpliendo los requisitos de ocupación, y que estará definida por las alineaciones, retranqueos y distancia a otras edificaciones impuestas por el Plan y su Normativa

##### 6-.BALCONES, MIRADORES, CUERPOS VOLADOS CERRADOS, SALIENTES.

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen: Balcones y Terrazas: con cerramientos diáfanos u opacos solo a altura de antepecho. Miradores acristalados: con cerramiento diáfano en toda su altura. Cuerpos volados cerrados: con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos puedan existir huecos de menor tamaño.

Son salientes los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares o pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por razones constructivas o funcionales. No se incluyen

en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Los aleros quedan incluidos en la definición de cuerpos volados a efectos de determinación del vuelo máximo de los mismos.

#### 7.-CAMARAS BAJO CUBIERTA.

Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta. Por su forma y condiciones de habitabilidad se regulan en una Ordenanza especial, de aplicación en los lugares donde se autoricen las cámaras.

#### 8.- EDIFICABILIDAD NETA

Es la edificabilidad definida en el punto 13 del artículo 16 de estas Normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones. En las Normas de Zona se concreta en los casos de Tipologías edificatorias específicas. En los demás deberá deducirse de los parámetros de altura y fondo edificable

#### 9 -FONDO EDIFICABLE

Marca la alineación posterior de la Edificación, por lo que el espacio sobrante se destinará a patios privados de la edificación. Será de aplicación en aquellas parcelas cuyo fondo así lo permita y marca también el 100 por 100 de la ocupación.

#### 10 -HABITACION EXTERIOR.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

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

#### 11.-PATIOS DE LUCES.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

#### 12.-PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya notarialmente mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

#### 13.-PATIOS DE MANZANA.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre los planos de fachada opuestos, o determinando la posición de dichos planos como un valor fijo mediante un fondo edificable máximo.

#### 14 -RASANTE

Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía. Dentro de este concepto cabe distinguir:

- Rasante previa o perfil del terreno en su estado natural

- Rasante oficial definida por la acera o vial o por los proyectos de las mismas.

- Rasante modificada o resultante de modificar la rasante previa en  $\pm 1,00$  mts. (de aplicación en los casos de edificación aislada)

#### 15 -RETRANQUEO.

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

#### 16 -SUPERFICIE EDIFICABLE.

Ver en punto 28 del artículo 16 de estas Normas

#### 17-.SUPERFICIE OCUPADA.

##### a) sobre rasante

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

##### b) bajo rasante

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites:

- su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas será de 3'00 mts.

- en edificación unifamiliar, además de lo anterior, la rasante resultante en los espacios libre privados no podrá quedar a más de un metro por encima de la rasante de los espacios libres colindantes, viario o dotacional, sean éstos públicos o privados.

#### 18-.VIVIENDA EXTERIOR

Se entiende por tal, la que tiene locales viveros (Salón y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio de manzana, así como el resto (cocina, baños, pasillos o escaleras) abiertos a patios interiores que cumplan las condiciones del artículo 79 respecto a patios cerrados.

#### 19. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

#### ARTICULO 76 - MEDICION DE ALTURAS

##### A. REGULACION DE LA ALTURA MINIMA DE PLANTAS BAJAS Y DE PISO Y ALTURA LIBRE MINIMA.

- Aunque en la normativa particular de cada zona se fijan las alturas máximas de plantas bajas y las alturas libres de piso, indicamos aquí las alturas de Suelo acabado desde rasante, que regirán a efectos de orientar en cuanto a la escala urbana general de las calles:

- La altura mínima de suelo terminado de planta 1ª será igual o mayor a 3,50 m respecto de la cota del punto de medición de la altura reguladora.

- Alturas máximas de la línea de cornisa en función del número de plantas permitidas en las ordenanzas (art.º 88):

N° de plantas	Cornisa
2	7,50 m
3	10,70 m
4	13,90 m
5	17,10 m
6	20,30 m
7	23,50 m
8	26,70 m

En cualquier caso la altura libre mínima en habitaciones vivideras será de 2,50 mts., según se fija en las condiciones higiénicas del artículo 79

#### B. ALTURAS MINIMAS DE LA EDIFICACION

Con carácter general se permitirá construir una Planta menos de las fijadas por las Ordenanzas de Zona. En este caso, la Propiedad del edificio de menor altura estará obligada al tratamiento de las medianerías y paredes contiguas al descubierto, de acuerdo con el tratamiento de fachada existente o con las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

Se exceptúa de la regla anterior general, los supuestos de actuaciones asistemáticas o aislada en suelo urbano, en que la regla será la inversa, es decir, el número de plantas máximo será a la vez mínimo, a efectos de garantizar la implantación del aprovechamiento real otorgado por el planeamiento.

#### C. ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA AL ALERO O BORDE DE LA CUBIERTA. CASOS DE ESQUINA.

Estos datos, referidos a cada Ordenanza de Zona, vienen indicados en la ficha correspondiente a las Condiciones específicas de las mismas. Pero como orientación general para los casos en que no se hayan fijado, se establece subsidiariamente el criterio general resultante de la zona.

En casos excepcionales de esquina de calles con diferentes alturas, la altura mayor solo podrá volver una longitud igual al ancho de la calle más estrecha.

Estas especificaciones no son de aplicación en ningún caso en el Casco antiguo que tiene definidas las alturas, de la edificación posible en cada parcela o grupo de ellas, de una misma manzana.

#### D. MEDICIÓN DE ALTURAS EN CASO DE ALINEACIONES CON DESNIVEL.

a) casos de desnivel en alineación a vial:

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de fachada a mayor y menor cota, no supere 1,00 mts, el punto de referencia de la altura reguladora será el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo

2. Cuando dicha diferencia sea superior a 1,00 mts., el punto de referencia de la altura reguladora se situará a 0,75 mts, por debajo del punto de la fachada o fachadas situado a mayor cota.

3. Cuando en una fachada, la diferencia de niveles entre los puntos a mayor y menor cota sea superior a 2,4 mts. Se fraccionará la fachada de forma que nunca exista un desnivel mayor

b) casos de gran desnivel transversal

Cuando un solar dé a dos calles de gran diferencia de rasante, y por sus dimensiones, no tenga patio interior, la altura podrá ser la media de la autorizada a ambas fachadas, admitiéndose, en la primera planta que tenga bajo rasante una de sus caras, el tratamiento de planta baja en cuanto a usos, excepto el de vivienda, pero contabilizando su edificabilidad a efectos del aprovechamiento, no pudiendo superar el establecido para la parcela.

#### E. ELEVACION DE PLANTAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Las obras de reforma de edificaciones existentes, consistentes en elevación de alturas, solo se consentirán en aquellos edificios en los que así se indique en el Plano de alturas de la Edificación posible en el Casco histórico.

En este caso, se permitirá siempre que la altura total del edificio reformado no exceda de la altura al alero de la Zona. En estos casos, también se podrán autorizar alturas inferiores a las señaladas en cada Ordenanza, siempre que la edificación existente no sea demolida, se guarden las condiciones de tratamiento de medianerías y paredes contiguas del apartado B, y la edificación resultante solo sea inferior en una altura a las edificaciones consolidadas ya existentes en el entorno próximo.

#### F. ELEMENTOS PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Solo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, conforme se define en estas Normas Urbanísticas, pudiendo ocuparse la misma de acuerdo con la ordenanza de Cámaras bajo cubierta.

2. Las cubiertas planas con barandas o antepechos cuya altura no podrá exceder de 1'30 mts.

3. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1'80 mts. de altura si son opacos y de 2'20 mts. de altura si se trata de rejas o similares.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones.

5. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

6. Buhardillones (también denominados mansardas). El retranqueo mínimo a fachada será el coincidente con el plano vertical que definen el interior, el inicio de la superficie computable a efectos de edificabilidad. La anchura máxima exterior será de 1,50 mts, manteniéndose una separación mínima entre buhardillones de 2,50 mts.

#### G. CRITERIO DE APLICACION DEL PUNTO DE REFERENCIA DE LA ALTURA REGULADORA EN CASO DE EDIFICACIÓN EN EDIFICACION AISLADA (Ordenanzas 0.3, 0.4, 0.6, 0.8, 0.9, 0.10 y 0.11)

Corresponderá al centro geométrico de la edificación, situado sobre rasante modificada del terreno, la cual es el resultado de modificar en +/- 1'00 mts el perfil del terreno natural, obtenido mediante el levantamiento taquimétrico. Se situará a 1'50 metros de altura por encima, o por debajo, de la rasante modificada, en la línea de situación de la fachada principal, cuando ésta quede por debajo o por encima, respectivamente, de la calle de acceso a la parcela .

- En el caso de viviendas en hilera (Ordenanza 0.5), con retranqueo en fachada superior a 5'00 metros, la

condición anterior se cumplirá consecutivamente para cada unidad de vivienda. En caso de retranqueo menor se aplicarán las condiciones de alineación a vial.

- El punto de aplicación de la altura reguladora define la cota de piso de la planta baja. Los espacios resultantes por debajo de ésta tendrán la consideración de sótanos.

- Los sótanos podrán ocupar el porcentaje de parcela fijado en las ordenanzas particulares de aplicación en cada caso (SUI, PAUS, etc.). Si éstas no lo determinan se aplicará el 100% de la superficie de parcela previsto en el POM.

- Los sótanos que tengan fachada o lindero con viario distinto del acceso a parcela o a zonas verdes públicas no podrán sobresalir más de 2,20 metros medidos en cualquier punto de lindero o fachada, sobre la acera o la rasante de la zona verde, respectivamente, tratándose con calidades de fachada en los tramos vistos. No tendrán ac-

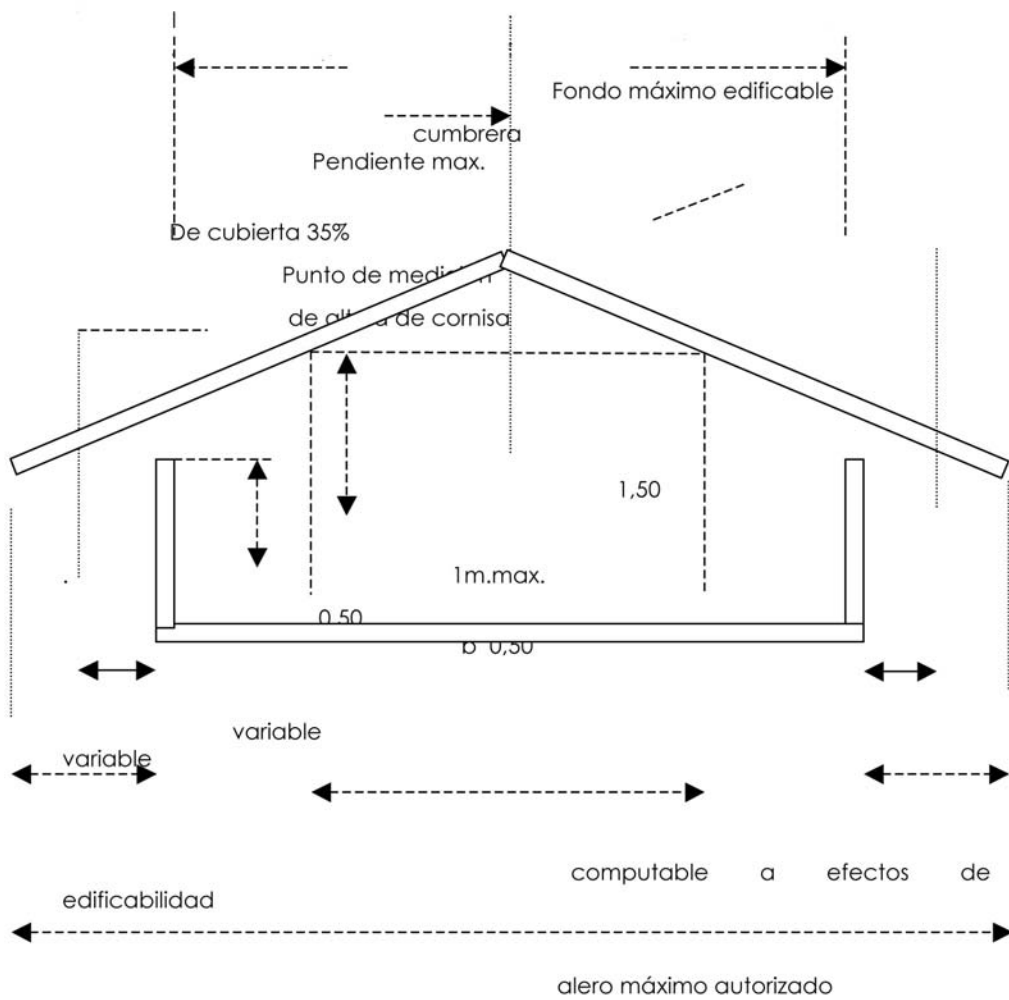
ceso directo desde aquellos, admitiéndose en los muros correspondientes ventanas de iluminación y ventilación de 0,45 x 0,45 metros. La altura libre interior máxima de dichos espacios será de 2,40 metros.

- En caso de no ocupar el sótano la totalidad de la parcela, el retranqueo mínimo a aplicar respecto del viario o zona verde será igual a la altura que sobresalga de la rasante modificada y, como mínimo, de 3,00 metros.

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 1,00 metro sobre la rasante definitiva de los espacios libres privados colindantes. En caso contrario deberán aplicarse los retranqueos de ordenanza y, como mínimo 3,00 metros.

**ARTICULO 77 - ORDENANZA ESPECIAL DE CAMARAS BAJO CUBIERTA.**

El uso del espacio bajo cubierta queda regulado en sus aspectos de forma y utilización. El gráfico adjunto ilustra un ejemplo de esta Norma.



1. La cámara bajo cubierta seguirá necesariamente la pendiente de la cubierta, para que no se considere una planta más.

2. La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %.

3. Esta pendiente y por tanto la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de plantas de piso

4. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a 1 m, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal o de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada.

5. Será de aplicación lo establecido en el apartado F.6 del artículo anterior

6. En esta altura a la cumbrera quedarán incluidas en todos los casos, las posibles torres de aparatos elevadores

7. El uso de las cámaras bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

8. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad, contabilizándose toda la superficie que cuente con una altura libre de 1,50 m o superior.

En las Ordenanzas O.03 y O.04 el aprovechamiento obtenido por la aplicación de este artículo, se dispondrá en forma de ático retranqueado, en una distancia a fachada no inferior a tres (3) mts. con cubierta plana y una altura máxima de 3,25 mts. En este caso no será de aplicación el punto n° 7 anterior.

#### ARTICULO 78 - ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS

Como dato general y salvadas las dimensiones mínimas que se han fijado en la Norma de Uso relacionado con el Transporte, se deberá reservar un 10% de los aparcamientos obligatorios, con unas dimensiones de 5,00 por 2,40 mts. Las reservas obligatorias por usos serán las siguientes:

**Uso Residencial Privado.** En nuevas promociones en suelo urbano, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. y en todo caso un número igual o mayor que el número de viviendas. Esta condición será de aplicación en todas las Normas de Zona que permitan el uso residencial excepto en las 01, 02 y 07, siempre que se trate de actuaciones menores de 6 viviendas ó en solares de superficie menor a 400 m<sup>2</sup>. También quedan excluidos los edificios catalogados.

**Uso Residencial Público.** Se preverá en las nuevas edificaciones, 1 plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones hoteleras o residenciales y por cada 2 apartamentos o estudios. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos. Serán de aplicación las mismas excepciones que las señaladas en el párrafo anterior.

**Uso Industrial.** Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento, en el interior de las parcelas, por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida, excepto en los talleres de automóviles que se reservará 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie

destinada a este uso. En todos los estacionamientos se dispondrá de un 15% de plazas para vehículos industriales ligeros (5,7x2,5), más un 8% para vehículos industriales grandes (9,0x3,0) También se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

**Usos Terciario, Comercial y de Almacenes.** Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie de venta, de oficina, o de almacén. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

**Uso Reunión y Espectáculo.** Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos, incrementadas en 1 plaza por cada 25 personas de capacidad. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

**Uso Sanitario y Asistencial.** Las Clínicas reservarán 1 plaza de aparcamiento por cada 5 camas, y 1 plaza por cada dos salas de consulta. Otro tipo de servicios lo harán en forma similar a las oficinas.

**Uso Educativo.** Dispondrán de aparcamiento de autobuses, fuera del espacio público, por cada 200 plazas y estacionamiento para profesores y empleados en la proporción de 1 plaza por cada 4 empleados.

#### ARTICULO 79 - CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

##### OBLIGATORIEDAD DE LA VIVIENDA EXTERIOR.

Todas las viviendas tendrán consideración de "vivienda exterior", entendiéndose por tal, la que tiene, por lo menos un (1) local vividero abierto a calle; o bien a espacio libre público o privado o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 mts de diámetro como mínimo; así como el resto, abiertos a patios interiores que cumplan las condiciones del apartado sobre Patios Cerrados de este artículo.

##### CONDICIONES DE VENTILACIÓN.

La ventilación es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior. Puede ser directa, mediante huecos de fachada o indirecta mediante medios artificiales de ventilación forzada. Cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de: 1 vez su volumen por hora. Para ello la superficie practicable de las ventanas en todos los locales de una vivienda será al menos de 1/10 de la superficie útil de la habitación.

##### ALTURA LIBRE DE PISOS MÍNIMA.

En cualquier habitación vividera, será de 2,50 mts. (Ver definición de altura libre en el artículo 75)

##### ILUMINACIÓN.-

La iluminación de los locales podrá ser natural o artificial. Para asegurar la iluminación natural de los locales, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con la superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo, pero no las cocinas cuando constituyan pieza independiente. Sin perjuicio de las condiciones que exijan los reglamentos específicos de cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de ilu-

minación artificial inferior a 50 lux., medidos sobre un plano horizontal de trabajo trazado a 75 cm. del suelo.

#### VENTILACION DE ASEOS Y COCINAS

En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo prolongado de ventilación forzada estática o dinámica (6 renovaciones/hora). Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, provenientes de la combustión, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio. También contará con un conducto de ventilación, cuya capacidad de renovación de aire, contará en la renovación general de la vivienda. Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas que no estén conducidos por tubos o conductos suficientemente aislados para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas o que el paso de salida de humos produzca daños a terceros. Como condiciones de las chimeneas se fijan las siguientes:

- Que por el mismo conducto no se evacuen humos de diferentes combustibles.

- Que el remate de la chimenea en cubierta facilite la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.

- Que los conductos se eleven como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a distancia no superior a 5 mts.

#### EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina, salvo calderas individuales estancas de gas, para viviendas que podrán abrir en fachadas. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

#### MEDICION DE LAS DIMENSIONES DE LOS PATIOS

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura (H), se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor, en su caso.

No tendrán consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1'50 m., y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

#### PATIOS ABIERTOS.

En fachada, estarán prohibidos en caso de alineación a vial. En los demás casos se someterán a las siguientes condiciones:

El frente abierto (F) no será inferior a 1/6 de la altura del patio (H), con un mínimo de 3'00 m.

La profundidad (P) no será superior a 1'5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solamente den cocinas, aseos o escaleras.

Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no viertan estancias.

Las celosías para ocultamiento de tendedores no se considerarán como elementos de cierre de los patios.

#### PATIOS CERRADOS.

Los patios cerrados interiores cumplirán con los mínimos referentes a:

- Diámetro del círculo inscrito.

- Luces rectas y

- Superficie,

que se fijan a continuación:

Diámetro del círculo inscrito 0'20 H o 3m.

Luces rectas 3 m mínimo

Superficie H<sup>2</sup>/10 o 12 m<sup>2</sup>.

A efectos de la consideración de "vivienda exterior", ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el diseño alineaciones, de la Unidad de Ejecución o del Plan Parcial.

#### ARTICULO 80. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Se refieren a aquellas exigencias constructivas que están impuestas por la seguridad de personas y bienes en el uso normal de los edificios. Aunque para los usos específicos existen reglamentos propios (como es el caso de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de barreras arquitectónicas de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha), señalamos aquí algunas en relación con el uso de vivienda, en edificios de nueva planta. En la regulación de los distintos usos se establece su aplicación. Con carácter general se fijan los siguientes condicionamientos:

#### PORTALES, PASILLOS COMUNES Y ACCESOS A ESCALERAS

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

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Los pasillos que tengan carácter de uso común no tendrán un ancho libre inferior a 1,20.

Los puntos de acceso a escaleras y ascensores, contarán con un espacio mínimo de 1,20 x 1,20 en el punto de arranque del tiro.

#### ESCALERAS.-

Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>. en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando no se destine a uso residencial.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m<sup>2</sup>.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI 96.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. y 25,5 cm. respectivamente.

#### ASCENSORES.-

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurran cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16 .

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

#### ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Los antepechos y barandillas de ventanas y balcones tendrán una altura mínima de 0'95 mts. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg./m. En el caso de barandillas de escalera la altura podrá ser de 0'90 m. con separación entre barrotes inferior a los 12 cms.

#### PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación N. B. E. - C. P. I.-96 y particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro.

En los casos en que sea necesario por sus condiciones deficitarias, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de accesos de vehículos de extinción de incendios, a zonas o edificios.

#### USO DE SOTANOS

- Las plantas de sótano no podrán tener Usos residenciales ni Usos lucrativos directos, aunque sí, los de servicio de los locales de Planta baja como archivos, almacenes, sanitarios, aparcamientos del edificio .etc. Ver sus limitaciones de ocupación en punto 17 del artículo 75.

Los locales existentes en suelo urbano, ya edificados, que posean, objetivamente, situación de planta baja y que cuenten con acceso a nivel (más o menos 1,00 mt. por encima o por debajo de la rasante o cota de aplicación de

la altura reguladora), desde vía o espacio público; cuya ubicación reglamentaria resultase en sótano por aplicación de los criterios de medición de alturas y número máximo de plantas de la ordenanza correspondiente; tendrán la consideración de excedentes de aprovechamiento urbanístico resultantes de anteriores ordenaciones, pudiendo destinarse a los usos autorizables de planta baja según la ordenanza de aplicación

vigente en cada caso, con excepción del residencial en todas sus categorías. El límite de fondo utilizable a estos efectos será el de 21 metros medidos perpendicularmente a la línea de fachada. El resto de la superficie del local, caso de existir, se considerará sótano a todos los efectos. En estos casos será exigible por el Ayuntamiento el abono del 10% del excedente de aprovechamiento lucrativo resultante. En todo caso, la superficie utilizable en estos locales quedará condicionada al cumplimiento efectivo de las medidas correctoras de aplicación según la actividad que se pretenda y de las normativas de accesibilidad y seguridad contra incendios. Todo ello sin que, como resultado, se derive disminución alguna de la dotación de plazas de aparcamiento del edificio.

En las zonas de edificación consolidada, es decir, aquellas en las que resultan de aplicación las Ordenanzas 01, 02, 03 y 07 será aplicable la siguiente condición:

Las plantas de sótano no podrán tener usos residenciales, pero sí usos complementarios directos, vinculados al uso de la planta baja, con la condición de que se situará en ésta, al menos, el 50% de la superficie útil total del local con acceso de público.

#### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

#### SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Como instrucción técnica complementaria a estas Normas, dirigida a todos los profesionales que intervengan en la construcción de edificios y áreas públicas que impliquen concurrencia de público, se señala la obligatoriedad de cumplimentar los artículos 54 al 61 referentes a la movilidad y barreras arquitectónicas de la Ley 13/1982 de Integración Social de Minusválidos (LISMI). y a la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha, lo que se exigirá para la licencia municipal de obras.

A estos efectos y por lo que respecta a la edificación, esta se clasificará en: Accesible, Practicable y Adaptable.

Los edificios públicos de nueva construcción y las ampliaciones o rehabilitaciones, serán accesibles con todas las instalaciones fijadas por la Ley.

Los edificios destinados a viviendas deberán tener por lo menos un itinerario practicable.

En las promociones de Vivienda pública y Viviendas de protección oficial se realizarán al menos un 3% de viviendas accesibles para personas de movilidad reducida.

Todo lo anterior se justificará adecuadamente en la Memoria y planos de los proyectos de edificación.

#### ARTICULO 81 - CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

##### IMAGEN URBANA

El mantenimiento de la imagen urbana, su adecuación a la vida de la colectividad y la regulación de las intervenciones que puedan deformarla, corresponde a la Autoridad que vela por los intereses comunitarios, en este caso el Ayuntamiento.

Por consiguiente, podrá denegar o condicionar, cualquier actuación en el patrimonio edificado urbano que resulte lesiva para la imagen y forma de la ciudad, es decir contraria a la estética del conjunto, al orden del todo, en una palabra, antiestética.

Estos condicionamientos podrán afectar, a los efectos del volumen del edificio, en el emplazamiento, a su forma de cubierta, a los materiales de su fachada, en cuanto al modo de utilizarlos, a su calidad, o a su color.

Esta doctrina, en su formulación técnica, ofrece dos caminos o planteamientos típicos: un enfoque conservador y otro vanguardista.

El enfoque más conservador, ha sido siempre de carácter mimético y pretende conseguir el orden y la estética antes indicados, por el simple camino de la copia e imitación, de la exigencia de los mismos materiales, proporciones y composición que la edificación consagrada por el tiempo.

El enfoque más vanguardista, reconoce la importancia de esta consagración, pero sin pretender que sus valores estén en los detalles, sino en el fondo del concepto arquitectónico. Este concepto no consiste en la materialidad de la solución constructiva que puede variar con el tiempo y los avances tecnológicos, sino en su adaptación a una forma generalizada de vida y de paisaje. Es esta forma la que presenta elementos permanentes y elementos transitorios y a ellos ha de responder la oferta diseñada. Clima, economía, nivel de servicio, tipo de actividad, medios técnicos, costumbres,.... son ejemplo de estos elementos citados.

Sin embargo hay como un derecho previo de adaptación a lo anterior y existente que debe ser respetado por lo nuevo, aún a costa de ciertos sacrificios. La unidad y coordinación con la forma existente, es esta servidumbre que vemos reflejada en los ejemplos que el transcurso de las épocas nos dejan de esta adaptación, sin renunciar del todo a los modos y lenguajes de cada una de ellas. Para

esto es necesario definir mediante criterios, un lenguaje de diseño que pueda ser accesible a aquellos que tienen la responsabilidad de la decisión.

#### CONDICIONES DE ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES.

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, tratando de armonizar los sistemas de cerramientos, cubiertas, alturas de cornisa, niveles de forjado, dimensiones de huecos, juego de volúmenes, colores y materiales, con los que el entorno tiene asumidos como propios. En los casos en que se exija, (casco histórico, zonas de alerta paisajística, etc.), la composición fotográfica del conjunto de calle o plaza servirá para explicar y garantizar, mejor que los planos técnicos, los resultados que se persiguen.

#### ARTICULO 82 - CONDICIONES ESTETICAS ESPECIFICAS

##### FACHADAS EN EL CASCO ANTIGUO Y ENSANCHES

Aunque su composición sea libre, armonizará con las preexistentes. Su definición arquitectónica la resumimos así: muro continuo, con huecos verticales (balcones y ventanas) con mayor proporción de macizo que de hueco, con ritmos que reflejan la disposición de las piezas habitadas y con elementos ricos de carpinterías y decoración. En ellas se refleja el interés por humanizar el espacio urbano de la calle como lugar de convivencia y reunión.

En estas zonas de protección arquitectónico-ambiental, el carácter de muro único de toda la fachada, justifica la prohibición de cuerpos volados cerrados -excepto miradores acristalados tradicionales- y de terrazas voladas o retranqueadas, que producen juegos de volúmenes totalmente extraños al ambiente existente.

Las plantas bajas de edificios existentes, en caso de su reforma, deberán tratar de mantener o recuperar la antigua composición, muchas veces alterada en intervenciones posteriores. En el Casco histórico y para la recuperación de los trazados de fachadas de los edificios catalogados por su valor urbano y para el mantenimiento del ambiente en los de Obra nueva, se establece la obligada correlación vertical entre los huecos de planta baja y de pisos, permitiendo el rasgado vertical de los existentes en planta baja. Dichas plantas en las nuevas edificaciones, también tenderán a la humanización de la calle, por su altura y tratamiento.

Menos en el caso de reformas de edificación consolidada, se establece en estas zonas una proporción máxima de huecos : altura/anchura = 1/1

##### SECTORES DE NUEVA ORDENACIÓN

En los Sectores de Nueva Ordenación (Planes parciales, Estudios de Detalle, Unidades de Ejecución...), se tratará de conseguir unidades coherentes en el aspecto formal, tanto de los espacios libres (plazas, calles, itinerarios de peatones ... etc.) como de los edificados.

Igualmente deberá establecerse un criterio selectivo o alternativo de materiales, o colores y detalles compositivos, permisibles en las edificaciones, que garanticen una unidad visual de acuerdo con el emplazamiento.

#### ARTICULO 83. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES

##### MEDIANERÍAS Y FACHADAS LATERALES

Se tratarán con condiciones de composición y materiales, similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos u otros, se dejaran paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

##### MATERIALES

Los materiales y su color, estarán en todo caso en función de los criterios y estética predominantes en el conjunto de fachadas en el que debe ubicarse. Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados...), y también de aquellos otros que puedan considerarse extraños, o exóticos a la Zona, aunque su uso pueda ser frecuente en otros ambientes. (grandes acristalamientos, muros cortina...).

En el Casco histórico deben prevalecer los revestimientos coloreados (enfoscados o revestimientos continuos, aplacados de piedra...), sobre el resto de las posibilidades de acabados (ladrillo visto, hormigón visto...)

##### SALIENTES Y VUELOS

###### **Cuerpos salientes**

Definición.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos indismontables u opacos como miradores, terrazas cerradas y similares.

Se entenderán abiertos aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus paramentos laterales (balcones, terrazas abiertas etc.)

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos computará al 50%.

En el caso de balcones, o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Histórico, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0'40 m. Y siempre que este vuelo esté por encima de los 3'00 m. desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 mts de la medianería correspondiente.

Regulación.- Según ámbitos de Ordenanza en cada caso.

###### **Elementos salientes**

Definición.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la

línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación como zócalos, pilastras, gárgolas, etc. No podrán sobresalir más de 15 cms. y se admitirán en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6,00 mts. de anchura y el ancho libre que quede de acera sea superior a 0,80 mts.

##### SOPORTALES

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales estos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona. Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí a efectos de ocupación y altura de la edificación.

##### PORTADAS, ESCAPARATES, REJAS Y CIERRES

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación.

##### MARQUESINAS Y TOLDOS FIJOS

Solo se permiten en los siguientes casos:

- en proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidas

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

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros. El saliente máximo quedará, como mínimo, a 0,60 mts sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrá cubrir los huecos de la planta baja.

En el ámbito del Casco Histórico no se permiten marquesinas ni toldos fijos.

##### TOLDOS MOVILES

Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 mts. Dentro del ámbito de cada bloque o manzana su instalación responderá a soluciones unitarias aceptadas expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

##### ROTULOS, MUESTRAS Y ANUNCIOS

Son los anuncios paralelos a fachada. Solo podrán ocupar una faja de anchura máxima de 90 centímetros en plantas bajas, salvando los dinteles de portales, con un saliente máximo de 15 centímetros. En plantas de pisos el ancho máximo de la faja será de 60 centímetros.

En el Casco Histórico todos ellos deberán quedar integrados en los huecos de planta baja.

Los anuncios en cubierta o coronación de edificios de viviendas solo podrán tener una altura de 1/10 de la del edificio con un máximo de dos mts. Este tipo de anuncios únicamente se admitirán en edificios exclusivos de espectáculo, comercio, almacén o industria y fuera del ámbito del Casco Histórico. En los casos de edificios exclusivos de espectáculo, comercio o industria, esta di-

mensión podrá ser mayor. En todos los casos, se tratará de anuncios de letras sueltas.

#### BANDEROLAS

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 250 centímetros de la rasante de acera y su altura máxima será de 90 centímetros. En las plantas de piso solo podrán situarse a la altura de los antepechos. En el caso de que cuenten con instalación luminosa no podrán situarse por encima de la planta baja. Este tipo de anuncios en el Casco histórico deberán limitarse a elementos móviles y flexibles.

Fuera de los supuestos anteriores, la publicidad exterior en elementos fijos se prohíbe con carácter general, a excepción de la promovida por las instituciones, así como los indicadores debidamente autorizados.

#### INSTALACIONES EN FACHADA

Se regulan instalaciones de refrigeración, ventilación y aire acondicionado, así como cualquier otra de características similares. Las instalaciones de televisión, normales o parabólicas, como antenas de radio, se atenderán a lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipales reguladora de la instalación de antenas.

Se prohíbe la evacuación por fachada de humos, gases y vapores de locales, debiendo conducirse a la cubierta del edificio. Se exceptúa las salidas de aire viciado de renovación del interior de los locales y de las calderas individuales estancas que se relacionan en el artículo 79.

#### CASCO URBANO

Atendiendo a la situación de la fachada del edificio respecto a espacios públicos, se consideran dos supuestos:

1. Fachadas visibles desde espacios públicos.
2. Fachadas no visibles desde espacios públicos.

##### 1. Fachadas visibles desde espacios públicos.

###### Uso residencial

\* Las instalaciones podrán sobresalir de la fachada un máximo de 40 cm. salvo casos singulares que a juicio motivado de los Servicios Técnicos Municipales puedan aconsejar el sobrepasar dicha medida. En todo caso deberán permanecer ocultas.

\*Con carácter previo se presentará para su aprobación, un estudio para la integración de las instalaciones en la fachada, de manera que reduzca el impacto visual. Este estudio estará aceptado por la Comunidad de Propietarios o por el conjunto de propietarios del bloque o manzana.

\*Las unidades exteriores o salidas de instalaciones de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m<sup>3</sup>/h.

- Estarán situadas a una altura superior a 225 cm., de cualquier zona accesible por personas o desde la acera.

- Se situarán bajo zonas ciegas de fachadas. No obstante, se permitirá que puedan estar instaladas en la zona inferior de ventanas propias, así como en terrazas y balcones.

- Las unidades se dispondrán de forma tal, que la distancia mínima de éstas al plano de fachada situado frontal o lateralmente, sea de 2,50 m y 1,20 m respectivamente.

- La instalación deberá cumplir las condiciones que se fijan en la Ordenanza Municipal para protección de Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, con el fin de no producir molestias a los vecinos colindantes.

- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

##### 2. Fachadas no visibles desde espacios públicos.

\* las instalaciones podrán sobresalir de la fachada un máximo de 40 cm , salvo casos singulares que a juicio motivado de los Servicios Técnicos Municipales puedan aconsejar el sobrepasar dicha medida.

\* Si sobresale de fachada, la maquinaria estará situada a una altura superior a 225 cm de cualquier zona con tránsito de personas.

\* Las unidades exteriores o salidas de instalaciones de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m<sup>3</sup>/h.

- Se situarán bajo zonas ciegas de fachadas. No obstante, se permitirá que puedan estar instaladas en la zona inferior de ventanas propias, así como bajo terrazas y balcones.

- Las unidades se dispondrán de forma tal, que la distancia mínima de éstas al plano de fachada situado frontal o lateralmente, sea de 2,50 m y 1,20 m respectivamente.

- La instalación deberá cumplir las condiciones que se fijan en la Ordenanza Municipal para la protección de Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, con el fin de no producir molestias a los vecinos colindantes.

- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

##### Uso comercial en casco urbano.

\* Las instalaciones podrán sobresalir de la fachada un máximo de 40 cm., salvo casos singulares que a juicio motivado de los Servicios Técnicos Municipales puedan aconsejar el sobrepasar dicha medida. En todo caso deberán permanecer ocultas.

\* Con carácter previo se presentará para su aprobación, un estudio para la integración de la instalación en la fachada de manera que se reduzca el impacto visual.

\* Las unidades o salidas de instalaciones de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m<sup>3</sup>/h.

- Si sobresale de fachada, la maquinaria estará situada a una altura superior a 225 cm de cualquier zona accesible por personas o desde la acera.
- Se situarán bajo zonas ciegas de fachadas. Se permitirá que puedan estar instaladas bajo terrazas con o sin vuelo.
- La instalación deberá cumplir las condiciones que se fijan en la Ordenanza Municipal para Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, con el fin de no producir molestias a los vecinos colindantes.
- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

#### **Edificación para usos terciario e industrial**

\* Las instalaciones podrán sobresalir de la fachada un máximo de 40 cm., salvo casos singulares que a juicio motivado de los Servicios Técnicos Municipales puedan aconsejar el sobrepasar dicha medida. En todo caso deberán permanecer ocultas.

\* Con carácter previo se presentará para su aprobación, un estudio para la integración de la instalación en la fachada de manera que se reduzca el impacto visual.

\* Las unidades o salidas de instalaciones de refrigeración, ventilación o aire acondicionado, además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600m<sup>3</sup>/h.
- Si sobresale de fachada, la maquinaria estará situada a una altura superior a 225 cm de cualquier zona accesible por personas o desde la acera.
- Se situarán bajo zonas ciegas de fachadas.
- La instalación deberá cumplir las condiciones que se fijan en la Ordenanza Municipal para protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, con el fin de no producir molestias a los vecinos colindantes.
- Todo Aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

#### **Edificación de uso industrial en polígonos específicos.**

La implantación de las instalaciones se acomodará a las necesidades propias de la actividad que se desarrolle.

Será obligatorio que en todo proyecto que se presente para la tramitación de licencia de obra y/o actividad de nueva planta, ampliación, rehabilitación completa o adecuación para nuevo uso de locales o naves, recoger en el mismo los espacios necesarios para la ubicación de estas instalaciones, que en todo caso deberán cumplir las condiciones citadas con anterioridad.

#### **PROTECCIÓN DEL ARBOLADO**

El arbolado existente en el espacio viario o destinado a espacios de uso público, haya sido o no calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. Cuando por razón de obra,

acceso, renovación u otra, haya de eliminarse algún ejemplar, se indicará en la solicitud de licencia y se señalará en los planos topográficos que se aporten.

Cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria su sustitución por el responsable de la pérdida, con especies iguales a las antiguas o similares a las tradicionales de la localidad.

#### **CERRAMIENTO DE PARCELAS.**

En caso de patios ajardinados o zonas verdes privadas, el cerramiento tendrá carácter definitivo y podrá resolverse mediante:

- a) Elementos ciegos de 0'50 metros y diáfanos de materiales estéticamente admisibles (verjas, pantallas vegetales o similares hasta una altura de 2.20 metros.
- b) Cerramientos ciegos de hasta 2,20 metros de altura máxima, cuya estabilidad y estética esté asegurada.

Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas pareadas o aisladas que constituyen una unidad visual, incluso en cuanto al prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultánea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color, etc respecto a los de la unidad).

Los propietarios de solares tienen el deber de efectuar el cerramiento de los mismos, dentro del plazo concedido al efecto por el Ayuntamiento. También deberán efectuar el cerramiento de sus fincas, previa orden de ejecución en este sentido por el Ayuntamiento, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano, aunque no tengan la consideración de solar, cuando así lo demande el interés general.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y tendrá carácter provisional hasta que se sustituya por el cerramiento definitivo resultante de la edificación de la parcela. Tendrá una altura mínima de 2 metros y se efectuará con materiales que garanticen su estabilidad, buen estado y estética, adecuada, siendo preferibles los cerramientos a base de tabique con revoco de mortero en su parte exterior.

Si se incumpliera la obligación de cerramiento después de apercibido el propietario o representante, el Ayuntamiento podrá proceder, en ejecución subsidiaria, a la realización del mismo con cargo a la propiedad de la finca.

Deberán cercarse todos los solares en los que vaya a realizar cualquier obra de Movimiento de tierras, edificación o derribo, con cerramientos provisionales de 1,80 metros de altura de materiales que garanticen su estabilidad y buen estado.

#### **ESPACIOS VERDES PRIVADOS:**

En los proyectos de Ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestados. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pú-

blica, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.

#### MUROS DE CONTENCION Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los muros de contención y movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 3 mts. entre los distintos aterrazamientos.

B) Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 2 mts. entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.

#### CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.

Se podrá autorizar por el Ayuntamiento el cerramiento de terrazas y tendaderos siempre que respondan a soluciones acristaladas de diseño unitario por bloque o manzanas (caso de viviendas unifamiliares adosadas), aceptado expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

En cualquier situación los tendaderos se cerraran al menos con celosías u otros elementos integrados en la fachada que impidan la visualización del interior de los mismos desde la vía o espacios libres públicos.

## TITULO II.

### NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA PARA LOS DISTINTOS SUELOS

#### CAPITULO 1- NORMAS PARA EL SUELO URBANO

#### CAPITULO 2- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPITULO 3- NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO

### TITULO II. CAPITULO 1

#### NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO

#### ARTICULO 84- CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los propietarios de Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde según el ámbito de ordenación, Zona de Normativa o Unidad

de Ejecución en que se encuentran situados sus terrenos, si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de lo establecido en estas Normas y en su defecto a las obligaciones y limitaciones fijadas por la legislación urbanística.

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

#### ARTÍCULO 85- DERECHOS Y DEBERES ESPECIFICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los derechos de los propietarios en Suelo Urbano y Urbanizable Programado adquieren el siguiente contenido:

- a) A urbanizar
- b) Al aprovechamiento urbanístico
- c) A edificar
- d) A la edificación.

En cuanto a las obligaciones o deberes urbanísticos, son los siguientes:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones de carácter público previstas en el planeamiento.
- b) Costear la urbanización.
- c) Mantener la edificación y la urbanización en las condiciones fijadas por el Ayuntamiento.
- d) Edificar en los plazos legalmente previstos.

#### ARTICULO 86. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento de la Edificación o "superficie construida total", a efectos de su contabilización como edificabilidad, regulada por estas Normas, aplicará los criterios básicos de definición contenidos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial (VPO)

A efectos de la contabilización de la Edificabilidad a la suma de todas las plantas, se descontaran:

- Los soportales y pasajes cubiertos, considerados como espacios libres públicos o comunitarios.
- Las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las porciones cerradas que hubiere en ellas.
- La superficie bajo cubierta con altura menor de la mínima utilizable, según la Ordenanza especial de cámaras bajo cubierta; así como las destinadas estrictamente a las instalaciones técnicas del edificio.
- Las plantas bajo rasante (sótanos), con la excepción del artículo 76.D), b).

El estudio de Tipologías edificatorias que se incluye en la Memoria Justificativa de este Plan nos aporta los datos urbanísticos de Densidad de viviendas y Edificabilidad que, sobre tres tipos distintos de superficie, son característicos de las Tipologías edificatorias que van a orientar las ordenanzas de las distintas Zonas. Por su utilidad para cálculo y valoración se incluyen a continuación

Se calculan tres tipos de densidades de viviendas y edificabilidades que responden a las siguientes definiciones:

#### DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD NETA

Es la resultante de dividir la edificación autorizada por la superficie neta de solar

Todos los cálculos se traducen a índices en Viviendas por Hectárea para las Densidades y en metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo, para las edificabilidades.

Se indican a continuación los parámetros medios de los distintos tipos edificatorios que serán de aplicación con carácter subsidiario en caso de indefinición en los demás documentos del Plan General.

#### 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA y PAREADA (media de los dos tipos)

(De aplicación en la Normativa de Zona n°6)

Densidad Neta (s/parcela)	40 viv./Ha.
Edificabilidad Neta	0,75 m2/m2
Densidad de Zona	30 viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,57 m2/m2

#### 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y ADOSADA CON PATIO INTERIOR

(De aplicación en la Normativa de Zona n°5)

Densidad Neta (s/parcela)	64 viv./Ha.
Edificabilidad Neta	1,14 m2/m2
Densidad de Zona	33,3 viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,60 m2/m2

#### 3. MANZANAS COMERCIALES Y AJARDINADAS

(De aplicación en la Normativa de Zona n°4)

##### 3.1 De Tres Plantas (Núcleos anexionados)

Densidad Neta (s/parcela)	123 viv./Ha.
Edificabilidad Neta	1,48 m2/m2
Densidad de Zona	64 viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,77 m2/m2

##### 3.2. De Cuatro Plantas (Núcleo de Guadalajara)

Densidad Neta (s/parcela)	176 viv./Ha.
Edificabilidad Neta	2,13 m2/m2
Densidad de Zona	91,5 viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	1,10 m2/m2

#### ARTICULO 87 - DIVISION EN ZONAS PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.

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

##### Zona 1:

**Ordenanza O.01- Edificación consolidada en áreas sometidas a protección, conservación y renovación arquitectónica y ambiental.**

Sin grados

##### Zona 2:

**Ordenanza O.02- Edificación consolidada en manzanas cerradas tipo ensanche**

grado 1° hasta 4 plantas

grado 2° hasta 7 plantas

##### Zona 3:

**Ordenanza O.03- Edificación consolidada en edificación abierta**

grado 1°. El Balconcillo

grado 2°. El Plan Sur

grado 3°. Otras ordenaciones

##### Zona 4:

**Ordenanza O.04- Nueva edificación en manzanas o bloques**

grado 1°. Manzanas o Bloques con bajos comerciales

grado 2° Manzanas o bloques con patios comunitarios ajardinados

grado 3° Manzanas o Bloques con bajos comerciales en Núcleos anexionados

grado 4° Manzanas o bloques con patios comunitarios ajardinados en Núcleos anexionados

##### Zona 5:

**Ordenanza O.05- Edificación de Vivienda Unifamiliar, semiextensiva. Adosadas**

sin grados

##### Zona 6:

**Ordenanza O.06- Edificación de Vivienda Unifamiliar, extensiva. Aisladas o pareadas**

grado 1° Parcelas inferiores a 200 m2.

grado 2° Parcelas entre 200 y 500 m2.

grado 3° Parcelas superiores a 500 m2.

##### Zona 7:

**Ordenanza O.07- Edificación tradicional en Núcleos rurales.**

grado 1° Parcelas existentes inferiores a 100 m2.

grado 2° Parcelas existentes superiores a 100 m2.

##### Zona 8:

**Ordenanza O.08- Edificación para Usos Terciarios y comerciales.**

grado 1° Edificios para servicios generales de todo el municipio

grado 2° Edificios para servicios locales.

grado 3° Usos relacionados con el transporte

##### Zona 9:

**Ordenanza O.09- Edificación para Usos Dotacionales**

sin grados

##### Zona 10:

**Ordenanza O.10- Edificación para Usos Industriales**  
grado 1° Edificios en áreas integradas en la estructura urbana actual

grado 2° Edificación en polígonos industriales

##### Zona 11:

**Ordenanza O.11- Edificación en la fachada exterior de la autovía de Aragón, para Usos Especiales.**

sin grados

**Zona 12:****Ordenanza O.12- Áreas verdes y Espacios libres**

grado 1° Zonas verdes públicas

grado 2° Zonas verdes privadas

De acuerdo con el apartado del art. 92 del Reglamento de Planeamiento que remite al art. 40 apartado 2) del mismo Reglamento, en el Suelo urbano las Normas urbanísticas tendrán el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION por lo que en este apartado pasamos a detallar sus aspectos característicos en cuanto se refiere a la edificación de las Zonas que se han señalado en este Suelo. Por supuesto, también le son aplicables las condiciones desarrolladas en las NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION del capítulo 6 del Título I de estas Normas.

**ARTICULO 88 LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.****1. NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA.**

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

DENOMINACION

OBJETIVOS

TIPOLOGIA. DEFINICION Y GRADOS

OBRAS ADMISIBLES

CONDICIONES DE USO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Como medio de facilitar la lectura y aplicación de dichas ordenanzas, damos a continuación una relación de los diferentes usos pormenorizados, tal como han quedado reglamentados en el capítulo 5 del Título I, incluyendo sus tipos, categorías y posibles situaciones:

**USO RESIDENCIAL. (ARTICULO 63)-**

categoría 1ª. Uso Residencial Privado.

categoría 2ª. Uso Residencial Público.

**USO INDUSTRIAL (Artículo 65).**

categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda.

categoría 2ª Industria semicompatible

categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda.

categoría 4ª Almacenes.

categoría 5ª Talleres y Artesanía.

categoría 6ª Industria en el medio rural

Para la ubicación de la Industria compatible, se distinguen las siguientes situaciones:

situación 1ª. En planta de piso de edificio de viviendas

situación 2ª. En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar

situación 3ª. En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle

situación 4ª. En manzana industrial

situación 5ª. En Polígono industrial de edificación aislada

Uso Terciario (Artículo 66).

categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda

categoría 2ª Oficinas en bajos y planta primera

categoría 3ª Edificios de oficinas

Uso Comercial. (Artículo 67)

categoría 1ª Bajos comerciales.

categoría 2ª. Locales en Agrupaciones comerciales.

categoría 3ª Grandes superficies comerciales.

**USO DOTACIONAL (ARTICULO 68)**

categoría 1ª Dotaciones de pequeña superficie

categoría 12ª En parcela propia.

**USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE. (ARTICULO 69)**

categoría 1ª Garaje privado

categoría 2ª Garaje comunitario o público no mayor de 1.000 m2,

categoría 3ª Aparcamiento o Garaje público

categoría 4ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA**

1999

**ORDENANZA N° 01**

**EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RENOVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL.**

**OBJETIVOS**

Ayuda a la "centralidad urbana" del Casco Histórico

Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.

Mejora de la calidad residencial.

Mantenimiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas)

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificación cerrada con alineación a vial y patio de manzana siempre que las dimensiones de ésta lo permitan. Sus fachadas están en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.

La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad, entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

No se establecen grados.

- En las zonas de esta Ordenanza, serán de aplicación los Conceptos, Definiciones, Instrumentos y Recomendaciones que se detallan en el Capítulo 4 de estas Normas, sobre Conservación del Patrimonio arquitectónico.

**OBRAS ADMISIBLES**

Dependen del "Valor urbano" asignado a la edificación existente. (Ver Plano de Valoración de la Edificación del Casco Histórico)

En las de “Interés Cultural “, solo se podrán realizar obras de RESTAURACION y REHABILITACION CONSERVADORA

En las de “Interés arquitectónico o ambiental”, se podrán realizar las de REHABILITACION CONSERVADORA y REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL

En las “No valoradas o catalogadas como Sin interés o Impacto y Agresión”, podrán realizarse las de REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL u OBRA NUEVA.

#### CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

Residencial privado y Residencial público

- Terciario en todas sus categorías, excepto las incluidas en usos prohibidos.

Usos complementarios o compatibles:

- Comercial en sus categorías 1°y2°

- Industrial en sus categorías 1°,4° y 5°

-Dotacional en sus categorías 1°y2° (el uso deportivo solo se admite sin espectadores)

- Relacionado con el Transporte en las categorías 1°y 2°

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

Usos prohibidos:

Industrial en sus categorías 2°, 3ª y 6ª

- Comercial categoría 3ª

- Relacionado con el Transporte en las categorías 4ª

- Terciario, en su categoría 3°, excepto administración pública.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-			
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-			
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	21			
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12			
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7			
* máximo nº de plantas, incluida la baja	En plano			
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	Art. 76-77			
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
* altura mínima de pisos en ml.	2.85			
Parcela mínima en m2.	-			
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	25			
Vuelos y salientes en ml.	0,40			
Retranqueo a fachada de la edificación en ml.	-			
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Son de aplicación Todas las condiciones del CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO URBANO del Titulo I de estas Normas Urbanísticas.- Las Alturas se fijan en el Plano de Ordenación del Casco antiguo (alineaciones y alturas)

La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta.

La no indicación en los planos de ordenación a escala 1/1000 de la altura máxima edificable obliga al mantenimiento de las alturas existentes.

- La Ocupación será el resultado de aplicar el fondo edificable en planta baja, y como resultado de la superficie y forma de la parcela, podrá permitir, en algunos casos, una ocupación del 100%

- Será obligatorio la presentación de un Estudio de Integración ambiental para la nueva edificación con acompañamiento de Reportaje fotográfico y alzado de la manzana, a efectos de criterios compositivos, cromáticos, etc.

- Quedan prohibidos los cuerpos volados. (Ver artículos 82 y 83 Condiciones estéticas)

- En edificios de Obra nueva será de aplicación el art.78 respecto a obligatoriedad de aparcamientos.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA N° 02

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN MANZANAS CERRADAS TIPO ENSANCHE

OBJETIVOS

- Conservar el tejido urbano actual en sectores que hoy constituyen parte del centro urbano, y tipologías de transición entre la edificación antigua y reciente.

- Favorecer la mezcla de usos compatibles y una distribución lógica de los puestos de trabajo.

- Prevenir impactos y agresiones.

- Reducción en su caso de las originales densidades.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Responde a una tipología de Edificación entre medianerías sobre alineación a vial, en los desarrollos más antiguos del casco histórico.

-Se establecen dos grados:

Grado 1° hasta 4 plantas de altura

Grado 2° hasta 6 plantas de altura

OBRAS ADMISIBLES

Todas las de REHABILITACION, REFORMA Y CONSERVACION

Las de OBRA NUEVA se admitirán en casos de complementos de solares inmediatos o cuando se pretenda la sustitución total de un edificio

También son admisibles las demás incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Residencial privado en todas sus formas

usos complementarios o compatibles

Residencial público

- Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

usos prohibidos

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª- Comercial en sus categorías 3ª- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-	-		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	-		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	21	21		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	15	15		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7	10		
* máximo nº de plantas, incluida la baja	4	6		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,90	20,30		
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00		
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
Parcela mínima en m2.	-	-		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	20	25		
Vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	no	no		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	no	No		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	no	no		
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables, máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta. La Ocupación en planta baja, será el resultado de aplicar el fondo edificable, llegando incluso al 100%

La Ocupación bajo rasante se regulará por las Ordenanzas de los planes parciales correspondientes. En su defecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 75.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de aparcamientos.

En el barrio de la Estación la altura máxima será de dos (2) plantas.

En el barrio del Ferial la altura máxima será de tres (3) plantas.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA N° 03

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN ÁREAS EDIFICACIÓN ABIERTA

OBJETIVOS

Mantenimiento de barrios existentes por la regulación de posibles edificaciones sobre la base del espíritu y detalles de los Planes y Proyecto originarios

Preservación de transformaciones deformadoras.

Contribuir a la multifuncionalidad de estos barrios.

Reducción en su caso de las originales densidades.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de conjuntos unitarios, con áreas de un mismo proyecto. En general es Edificación en Bloque abierto de vivienda colectiva con o sin patio interior, pero que no conforman patios de manzana.

Se establecen los siguientes grados correspondientes a otros tantos conjuntos:

GRADO 1° El Balconcillo

GRADO 2° El Plan Sur

GRADO 3° Otras ordenaciones (Adoratrices, Manantiales, Aguas Vivas, Alamín...)

Se mantienen las ordenaciones aprobadas y la posibilidad de alguna modificación mediante Estudios de Detalle o Modificados.

Normalmente estos conjuntos tienen parámetros de Edificabilidad y forma propios que son deducibles de sus Proyectos o de las Edificaciones existentes.

OBRAS ADMISIBLES

Todas las de REHABILITACION, REFORMA Y CONSERVACION

Las de OBRA NUEVA se admitirán en casos de complementos de solares inmediatos o cuando se pretenda la sustitución total de un edificio

- También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Residencial privado en Vivienda colectiva

usos complementarios o compatibles

- Residencial en vivienda unifamiliar adosada

- Residencial público

- Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

usos prohibidos

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

Comercial en su categoría 3ª

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-	1,5	1,5	
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	-	-	
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	En plano	En plano	En plano	
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	En plano	En plano	En plano	
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-	-	
* máximo nº de plantas, incluida la baja	5	8	5	
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	17,10	26,70	17,10	
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	
Parcela mínima en m2.	-	-	-	
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-	-	
Vuelos y salientes en ml.	1,00	1,00	1,00	
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	4	4	4	
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

Cualquier nueva edificación mantendrá una distancia mínima respecto de las edificaciones colindantes de 10 mts., excepto en los casos de fachadas ciegas que podrán aproximarse si se respetan los retranqueos, con un mínimo de 5 mts.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de aparcamientos

La Ocupación bajo rasante se regulará por el artículo 75 de estas Ordenanzas.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 04**

**NUEVA EDIFICACIÓN EN MANZANAS O BLOQUES**

**OBJETIVOS**

Obtención en las nuevas Ordenaciones de Áreas de animación y ambiente urbano

- Ofertar una tipología de Vivienda colectiva en condominios poco densos y de entorno propio, tranquilo y grato.

- Conseguir formas edificadas que permitan definir el espacio público

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificación en manzanas o bloques (por apertura de la manzana o diseño) de viviendas colectivas en Comunidades que conforman la trama urbana de las áreas centrales en nuevas Ordenaciones.

Se distinguen cuatro grados:

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-	-	-	-
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	80	65	80	65
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	15	15	15	15
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12	12	12	12
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	10	10	10	10
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	4	3	3
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	17,10	13,90	10,70	10,70
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	4,00
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	2,85
Parcela mínima en m2.	200	200	180	180
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	20	20	20	20
Vuelos y salientes en ml.	0,80	0,80	0,80	0,80
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	No	No	No	No
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	No	No	No	No
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	No	No	No	No
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

Grado 1º. Manzanas o bloques, con bajos comerciales que pueden ocupar toda su superficie e incluir calles peatonales interiores.

Grado 2º. Manzanas o bloques, sin bajos comerciales y con patios de manzana ajardinados o dedicados a deportes de la comunidad.

Grado 3º Manzanas o bloques, con bajos comerciales que pueden ocupar toda su superficie e incluir calles peatonales interiores en los Núcleos anexionados.

Grado 4º Manzanas o bloques, sin bajos comerciales y con patios de manzana ajardinados o dedicados a deportes de la comunidad en los Núcleos anexionados

**OBRAS ADMISIBLES**

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

**CONDICIONES DE USO****usos característicos**

Residencial privado en Vivienda colectiva - Residencial público

**usos complementarios o compatibles**

Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

**usos prohibidos**

-Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

- Comercial en su categoría 3ª

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

En esta Zona se exigirá un Proyecto unitario de la disposición y parcelación de la manzana o manzanas, aunque su realización pueda hacerse por fases o licencias independientes, adaptándose a dicho proyecto unitario previo. Se fijará en principio: la parcelación y agrupación de las edificaciones, las alturas de los forjados, aleros y cubreras, así como el tratamiento de los espacios libres comunitarios si los hubiera.

- Pueden establecerse en casos especiales, alguna variación de los parámetros de número de plantas y altura si vienen justificados por el diseño (gran nudo de Av. de Zaragoza con Av. de circunvalación, hasta 8 plantas).

Los grados 1° y 3° admiten bajos comerciales, lo que no significa que sean obligatorios

Los parámetros de Ocupación en planta baja y de parcela mínima edificable señalados son de aplicación en actuaciones sistemáticas de nuevo trazado. No serán de aplicación en las actuaciones asistemáticas en zonas consolidadas.

La ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75 el artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 05**

**EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS**

**OBJETIVOS**

Facilitar el acceso a viviendas unifamiliares en parcelas pequeñas.

Disminuir costes de Urbanización y Edificación.

- Conseguir la integración social y la moderación de la densidad residencial, propia de tipologías tradicionales

- Conformar espacios públicos con la edificación

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificación de Vivienda unifamiliar (ver definición en artículo 16) adosadas en conjuntos, siguiendo la alineación vial o de espacios públicos, en nuevas Ordenaciones.

Se prevé que cada vivienda estará dotada de un espacio libre plantado de carácter privado, delante o detrás de la vivienda o en ambos

No se establecen grados

**OBRAS ADMISIBLES**

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

**CONDICIONES DE USO**

usos característicos

- Residencial privado en Vivienda unifamiliar, en su modalidad adosada

- Residencial público

usos complementarios o compatibles

Industrial en sus categorías 1ª, 2ª y 5ª

- Terciario en su categoría 1ª.

- Comercial en su categoría 2ª.

- Dotacional en su categoría 1ª

- Uso relacionado con el Transporte en las categorías 1ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

usos prohibidos

- Los Terciarios de 2ª y 3ª categorías,

- los Comerciales de 3ª categoría,

- Dotacionales de 2ª categoría,

de Transporte de 2ª, 3ª y 4ª categoría, no previstos por los Planes parciales.

- Los Industriales en sus categorías 3ª, 4ª y 6ª

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	1,70			
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	65			
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	No			
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	No			
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6			
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2			
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50			
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
* altura mínima de pisos en ml.	2,85			
Parcela mínima en m2.	90			
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	12			
Vuelos y salientes en ml.	0,50			
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	2			
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	3			
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	6			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

No se adosaran en tiras ininterrumpidas por calles o espacios verdes, mas de ocho (8) viviendas

- Cualquier conjunto de una misma promoción y de más de tres manzanas, dispondrá alguna plaza peatonal o espacio público comunitario

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

- En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerándose entonces uno de los otros dos linderos como fondo, según la dirección en que se produzca el adosamiento.

- En los núcleos rurales y en las zonas inmediatas al casco, podrá prescindirse del retranqueo en fachadas.

- La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75.

- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina,...etc., podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para los servicios antes indicados.

Los parámetros de "ocupación en planta baja y retranqueos", solo serán de aplicación en las Nuevas Ordenaciones de carácter sistemático (UE o PP), no en las zonas consolidadas.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 06**

**EDIFICACIÓN EXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS  
OBJETIVOS**

Obtener una opción residencial de vivienda en el jardín, de carácter menos urbano.

Compaginar necesidades y aficiones residenciales y agrícolas.

- Repoblar de vegetación

- Aumentar la independencia de la vivienda

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Se trata de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín, considerados como espacios verdes privados.

Podrán proponerse pequeñas comunidades, formando condominios, con objeto de disponer de ciertos servicios comunes como espacios deportivos (tenis, piscina), juegos de niños, calefacción,... etc.

- Se establecen los siguientes grados en función del tamaño de las parcelas:

GRADO 1º Parcelas inferiores a 200 m2.

GRADO 2º Parcelas entre 200 y 500 m2.

GRADO 3º Parcelas superiores a 500 m2.

**OBRAS ADMISIBLES**

Son siempre OBRA NUEVA. En ellas son importantes: los cerramientos, las plantaciones y las instalaciones deportivas.

- También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

#### CONDICIONES DE USO

usos característicos

Vivienda unifamiliar. en su tipología aislada o pareada

usos complementarios o compatibles

- Residencial público

- Industrial en sus categorías 1ª, 2ª y 5ª

- Terciario en su categoría 1ª.

- Comercial en su categoría 2ª.

- Dotacional en su categoría 1ª

- Uso relacionado con el Transporte en la categoría 1ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

usos prohibidos

- Los Terciarios de 2ª y 3ª categorías

,- los Comerciales de 3ª categoría,

- Dotacionales de 2ª categoría,

-De Transporte de 2ª, 3ª y 4ª categoría, no previstos por los Planes parciales.

Los Industriales en sus categorías 3ª, 4ª y 6ª

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	1,50	1,20	1,00	
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	70	55	45	
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	No			
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	No			
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	9	12	15	
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	2	2	
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	7,50	7,50	
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	
Parcela mínima en m2.	150	200	500	
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	12	12	12	
Vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50	0,50	
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	2	2	2	
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	6	6	6	
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina, .. etc. podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para los servicios antes indicados.

- El fondo edificable será libre y estará en función de los retranqueos obligatorios

- Las viviendas se podrán parear, siempre que exista compromiso documentado entre los colindantes o sean resultado de un proyecto conjunto..

- En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerándose entonces los otros dos linderos como fondos.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.

- La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

#### REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

#### ORDENANZA N° 07

#### EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NUCLEOS RURALES

##### OBJETIVOS

Servir a una demanda que no responde a razones de promoción inmobiliaria

Facilitar el complemento de las zonas interiores de los Núcleos rurales, en las que la tipología existente, es resul-

tado de unas costumbres y necesidades muchas veces derivadas de las actividades agrícolas tradicionales.

Tratar de resolver los espacios resultantes de un tejido urbano no proyectado y vinculado a parcelaciones muy heterogéneas

#### DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación con alineación a vial, adosada a los linderos laterales y de fondo, admitiéndose también retranqueos a estos linderos para permitir el paso de vehículos, las luces y vistas, o espacios de desahogo, de acuerdo con la normativa de patios de estas Normas.

Las Tipologías más frecuentes podrán ser:

- edificación entre medianerías con o sin patios interiores
- edificación adosada
- edificación alrededor de patios de manzana, diseñados en el Plan General o en los correspondientes Estudios de Detalle.

Para poder regular diferentes situaciones, se establecen dos grados:

- GRADO 1°. Parcelas existentes inferiores a 100 m2
- GRADO 2°. Parcelas existentes superiores a 100 m2

#### OBRAS ADMISIBLES

Todas las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación que comprenden:

Obras de nueva planta

Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento

- Obras de Demolición
- Obras Complementarias
- Obras provisionales

#### CONDICIONES DE USO

##### usos característicos

- Residencial privado en sus tipologías colectiva o unifamiliar

##### usos complementarios o compatibles

- Residencial público
- Industrial en sus categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª
- Terciario en sus categorías 1ª y 2ª.
- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

##### usos prohibidos

- Los Terciarios de 3ª categoría
- los Comerciales de 3ª categoría,
- de Transporte en su 3ª y 4ª categoría, si no están previstos en parcelas específicas por los Planes parciales
- Los Industriales en sus categorías 3ª y 6ª

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-	-		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	-		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	No	21		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12	12		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	6		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	2		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	7,50		
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00		
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
Parcela mínima en m2.	No	100		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	No	20		
Vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	no	no		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	no	no		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	no	no		
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta, fijados en esta Ordenanza n° 7

Los patios interiores que exija el fondo edificable se regirán por las condiciones del artículo 79. Condiciones higiénicas, de esta Normativa.

En esta Zona, en su Grado 2°, cuando la parcela supere una superficie de 2.500 m2 y no se hubiese defini-

do una Unidad de Ejecución en el Plan podrá presentarse un Estudio de Detalle si se pretende edificar como conjunto de viviendas. En dicho E. D. figurarán los trazados de accesos, espacios libres o patios privados de uso comunitario y la parcelación resultante. Se respetará la parcela mínima de este grado.

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos para las nuevas edificaciones

La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75

El parámetro de “ocupación en planta baja”, solo será de aplicación en las Nuevas Ordenaciones de carácter sistemático (UE. o PP), no en las zonas consolidadas.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA N° 08

**EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS Y COMERCIALES**

**OBJETIVOS**

Regular las edificaciones que en las Normas Generales de Usos y Actividades se distinguen como Terciario en su categoría 3ª y Comercial en sus categorías 2ª y 3ª es decir, edificios exclusivamente dedicados a estos Usos

- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos y privados de servicios administrativos y profesionales.

- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.

- Producir efectos de animación en la trama urbana.

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificación sobre alineación vial o aislada, según su ubicación.

Se distinguen los siguientes grados:

**GRADO 1º.** Edificios para servicios generales de todo el municipio, como Bancos, Empresas, Almacenes, Hipermercados, Grandes Exposiciones

- **GRADO 2º.** Edificios para servicios locales correspondientes a un barrio o unidad de la Ciudad y sus Núcleos anexionados

- **GRADO 3º.** Edificación para usos relacionados con el transporte: Garajes en edificio exclusivo e Instalaciones de suministro de combustible.

**OBRAS ADMISIBLES**

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para Proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

**CONDICIONES DE USO**

**Usos característicos**

Uso Terciario en su categoría 3ª. Edificios de Oficinas, Uso Comercial en sus categorías 2ª: Locales en agrupaciones comerciales y 3ª A y B: Superficies y Grandes superficies comerciales, Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 3ª y 4º. Uso residencial público.

**Usos complementarios o compatibles**

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª  
- Uso Comercial en sus categorías 1ª  
- Uso industrial en su categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª  
- El uso de vivienda en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia  
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª.

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

**Usos prohibidos**

- Uso Residencial privado  
- Uso Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 1 ESPECIAL
Edificabilidad neta en m2/m2	2,50	1,50	1,00	2,50
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	75	75	50	50
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	-	-	-	-
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-	-	30
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-	-	50
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	4	3	2	12
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,90	10,70	7,50	49
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	4,00
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	2,85
Parcela mínima en m2.	500	200	-	2000
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-	-	-
Vuelos y salientes en ml.	-	-	-	-
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	5	5	3	10
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	5	5	3	5
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5	5	3	5
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL GRADO 1 ESPECIAL**

- La altura mínima de la edificación será de 10 plantas y 41 metros
- La composición volumétrica será libre siendo la distancia mínima entre bloques o cuerpos de edificación independientes de 10 mts.
- La zona de retranqueo de 10 mts a fachada será objeto de ajardinamiento obligatorio.
- Desde el punto de vista tecnológico se emplearán soluciones avanzadas en eficiencia energética y sostenibilidad. Se justificará obligatoriamente el recurso a fuentes de energía alternativas.
- Se incorporará un estudio de generación de tráfico en base al cual se justifique la dotación de plazas de aparcamiento en parcela, necesarias para satisfacer tanto las necesidades de servicio público en general como las de uso restringido en función de los puestos de trabajo previstos. La previsión de plazas de aparcamiento en parcela no podrá ser inferior a la resultante de aplicar los estándares de ordenanza del POM.
- El proyecto será objeto de informe del Servicio de Extinción de Incendios con carácter previo a la concesión de licencia. A estos efectos el Ayuntamiento aprobará la correspondiente Ordenanza de Prevención de Incendios para edificios en altura.
- En lo que respecta la singularidad pretendida para la actuación, el proyecto atenderá a sus aspectos compositivos, estéticos, funcionales constructivos, expresamente y con nitidez, a requerimientos de excelencia y actualidad en su definición urbanística y arquitectónica. A estos efectos será objeto de evaluación por la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructura del Ayuntamiento.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

En los casos de edificio aislado, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

La Ocupación bajo rasante viene regulada por punto 17 del artículo 75.

En cuanto a las Instalaciones de Suministro de combustible, se tendrá en cuenta lo regulado también en el artículo 69 de estas Normas

En caso de situación en "edificio exclusivo" de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos característicos.

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 09**

**EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES  
OBJETIVOS**

- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.
- Mantenimiento y mejora de los equipamientos actuales.
- Producir efectos de animación en la trama urbana.
- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos.
- Consideración especial de la actividad hospitalaria e integración del actual Hospital Universitario.

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificios para Equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc. como los Servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de esta Normativa. Dado los muchos tipos de Equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas.

Se señala un grado único (grado 1) más un grado especial (grado 1 especial) para el caso concreto de hospitales.

**OBRAS ADMISIBLES**

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

**CONDICIONES DE USO****usos característicos**

Uso dotacional en sus categorías 1° y 2° señaladas en sus parcelas por el Plan General, o que puedan figurar en Planeamientos de desarrollo posterior, así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente

En el grado 1 especial, el uso característico es el de hospital

**usos complementarios o compatibles**

- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional.

- Residencial público, para residencia anexa a las dotaciones

- Los que coadyuven a los fines dotacionales previstos

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1° y 2°

- Uso compatible condicionado: Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4ª

En el grado 1 especial, los usos compatibles serán los necesarios vinculados a las actividades del hospital.

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

**usos prohibidos**

- Uso Residencial privado

- Uso Industrial en todas sus categorías

- Uso Comercial en todas sus categorías

- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 3ª y 4ª

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 1 ESPECIAL	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	2,00	2,00		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	60	70		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	-	-		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	4	12		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,90	48		
* altura máxima de planta baja en ml.	-	-		
* altura mínima de pisos en ml.	3	3		
Parcela mínima en m2.	500	500		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-		
Vuelos y salientes en ml.	-	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	5	5		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	5	5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5	5		
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

Si las condiciones específicas de la dotación a implantar lo hicieran necesario, por tratarse de suelo consolidado, podrán modificarse los parámetros anteriores mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando en todo caso, los parámetros de edificabilidad y altura.

- Las instalaciones deberán responder además a las exigencias propias de cada una de las actividades, fijadas

por los reglamentos técnicos de los Organismos competentes.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

- La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75

— En caso de situación en “edificio exclusivo” de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad

y forma, serán iguales a los de los usos característicos.

En los polígonos o ámbito de suelo urbano con planeamiento incorporado, SUI, para las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos cuya edificabilidad prevista en el planeamiento que se incorpora sea inferior a 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o el número de plantas inferior a cuatro, podrá incrementarse la edificabilidad hasta llegar al máximo de 2m<sup>2</sup>/2m<sup>2</sup> o el número de plantas hasta llegar a cuatro. En el supuesto de efectuarse tal incremento, el Ayuntamiento decidirá, a la vista de las condiciones concretas de la parcela y las edificaciones colindantes, sobre la conveniencia de tramitar previamente Estudio de Detalle para la ordenación concreta de volúmenes.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA n° 10

EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES  
OBJETIVOS

- Diversificar la oferta, sobre el Suelo Industrial urbanizado.

- Regular la relación entre las edificaciones de la zona.

- Mejorar la imagen industrial como símbolo.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación de edificios industriales en alineación a calle, o en polígonos industriales, destinados a la obtención o transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución, así como el aparcamiento de los vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas.

Las Edificaciones se regirán, además de por esta Norma Zonal, por las clasificaciones y condiciones de los ar-

tículos 65, 70, 71 y 72 del Capítulo 5° de esta Normativa.

Se establecen 2 grados en función de su ubicación urbana:

Grado 1°. Áreas integradas en la estructura urbana actual y polígonos rurales.

Grado 2°. Edificación en polígonos industriales.

**OBRAS ADMISIBLES**

Todas las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación que comprenden:

- Obras de NUEVA PLANTA

- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento

- Obras de Demolición

- Obras Complementarias

- Obras provisionales

**CONDICIONES DE USO**

**usos característicos**

Uso Industrial en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>

**usos complementarios o compatibles**

Uso Terciario en sus categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Uso Comercial en sus categorías 1<sup>o</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Usos dotacionales en su categoría 2<sup>o</sup>, si vienen indicados en los Planes de desarrollo del Plan General.

Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>o</sup> y 3<sup>o</sup>

La vivienda familiar exclusivamente limitada a la de guarda o vigilante, según regulación del artículo 65.

Uso compatible condicionado:

Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4<sup>a</sup>

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico, se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I.

**usos prohibidos**

Uso residencial privado.

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	1,00	1,00		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	70		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	no	no		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	3		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	10,70		
* altura máxima de planta baja en ml.	-	-		
* altura mínima de pisos en ml.	-	-		
Parcela mínima en m2.	no	2.000		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	no	no		
Vuelos y salientes en ml.	no	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	-	5		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	-	5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-	5		
Cámara de cubierta	No se autoriza.			

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

El Grado 1° será de aplicación en aquellas áreas actuales de primacía industrial o de almacenes.

En el Grado 1° no se concederán licencias de actividad, en parcelas con un aprovechamiento menor de 50 m2 útiles. y en el Grado 2° de 150 m2.

La parcela mínima del Grado 2°, se fija para su aplicación en nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

La ocupación en planta baja y bajo rasante, en el Grado 1° se hace depender de los retranqueos.

La ocupación en planta baja y bajo rasante en el Grado 2° se hace depender de los retranqueos, con un máximo del 70% para parcelas superiores a los 5.000m2.

En cualquier caso la presente Ordenanza se aplicará con carácter subsidiario de las vigentes ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL (modificadas) de 9 de Julio de 1993.

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.

En caso de situación en “edificio exclusivo” de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos característicos.

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 11**

**EDIFICACIÓN PARA USOS ESPECIALES EN LA  
FACHADA EXTERIOR DE LA AUTOVIA DE ARA-  
GON**

**OBJETIVOS**

- Constituir una de fachada de prestigio urbano legible desde una vía de movimiento rápido, con una buena proporción de tráfico de paso

- Canalizar y ordenar iniciativas que demandan localizaciones atractivas y publicitarias sin hipotecar las posibilidades futuras de los terrenos próximos.

- Evitar la constitución de una barrera visual y prever las conexiones rodadas y de Espacios abiertos futuros.

**DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA**

Edificación aislada en grandes parcelas para usos especiales del tipo que requieren: Instituciones, Sedes sociales empresariales, Industria limpia de alta calidad, Instalaciones turísticas, Clubs peñas y asociaciones deportivas, etc.

No se establecen grados ni Tipologías.

La regulación, aparte de fijar los límites de tamaño, insiste en la especialidad de los usos y su carácter.

**OBRAS ADMISIBLES**

Por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento, las condiciones de las OBRAS NUEVAS autorizables, serán objeto de consulta técnica previa, a la autoridad municipal, antes de su proyectación definitiva ya que ciertos parámetros como los fondos edificables, las alturas, algunas alineaciones, no pueden establecerse más que con el carácter de máximos y mínimos aconsejables.

Las de Cerramiento, Plantación y dotación de Infraestructuras a las parcelas resultantes de la Ordenación y Reparcelación de las unidades.

**CONDICIONES DE USO****usos característicos**

Usos Especiales de carácter DOTACIONAL, TERCIARIO, COMERCIAL DEPORTIVO, RESIDENCIAL PUBLICO O INSTITUCIONAL, de nivel local o supra-municipal, en edificación exclusiva y aislada

**usos complementarios o compatibles**

Relacionado con el TRANSPORTE es su categoría 3ª, en edificio exclusivo y aislado

Vivienda exclusivamente para guardería de las instalaciones.

**uso compatible condicionado:**

Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4ª

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

**usos prohibidos**

Residencial privado, en todas sus formas y categorías

Comercial en su categoría 1ª

Terciario en su categoría 1ª

Relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA**

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 1 ESPECIAL	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	Según PP	Según PP		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	Según PP	50		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	-	-		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	50	50		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	15		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	18,50	60		
* altura máxima de planta baja en ml.	4	5		
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
Parcela mínima en m2.	5.000	5.000		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-		
Vuelos y salientes en ml.	-	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	Según PP	Según PP		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	Según PP	H/5>=5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	Según PP	H/5>=5		
Cámara de cubierta	Ático retranqueado (artículo 77)			

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

Las parcelas se organizan en fila única, con fachada principal a la Autovía de Aragón.

El acceso se efectuará en todos los casos, por la vía de servicio de la Autovía.

La zona de retranqueo de fachada (25 ml) se deberá plantar y ajardinar como Zona verde privada

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75

Se prohíbe la publicidad en lugares visibles desde la "zona de dominio público". (Ley de Carreteras 25/1988)

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE GRADO 1 ESPECIAL**

1º. Condiciones de relevancia urbana del emplazamiento: La parcela debe ofrecer fachada a alguna de las vías principales del barrio o sector definidas en el POM o en el planeamiento de desarrollo del mismo y encontrarse a una distancia menor de 120 m. de una intersección de dichas vías principales o bien de enclaves significativos de la estructura urbana como son los elementos componentes de los sistemas generales-

2º. El retranqueo mínimo de H/5 (la quinta parte de la altura total) se aplicará a cada uno de los volúmenes del posible conjunto edificatorio pudiendo ser mayor o igual a 5 m. hasta una altura de 4 plantas. A las zonas verdes y

a las calles transversales, perpendiculares al eje principal, el retranqueo podrá ser de 5 m. en toda la altura del edificio.

3°. Solo podrá optarse al grado 1 especial si las condiciones geométricas de la parcela y del edificio permiten satisfacer los retranqueos establecidos.

4°. La altura mínima edificable será de 12 plantas y 48 m.

5°. La composición volumétrica será libre siendo la distancia mínima entre bloques o cuerpos de edificación independientes (aislados) de 10 m.

6°. Desde el punto de vista tecnológico se empleará soluciones avanzadas en eficiencia energética y sostenibilidad. Se justificará obligatoriamente, asimismo, el recurso a fuente de energía alternativa.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA N° 12

AREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, PÚBLICOS Y PRIVADOS

OBJETIVOS

- Colaborar a la conservación y atención de estas zonas.
- Establecer las condiciones de actuación en estas zonas.
- Completar las normativas específicas que sobre estas áreas existen.

- Conservación y renovación del arbolado  
DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de espacios de expansión y disfrute de la Población, de Comunidades de propietarios, o de Propietarios privados.

Se establecen dos grados según estas finalidades:

GRADO 1°.- Zonas verdes públicas.

GRADO 2°.- Zonas verdes privadas

OBRAS ADMISIBLES

En general solo se permiten aquellas necesarias para la conservación o disfrute de las zonas verdes. En algún caso se admite la Edificación de uso público, siempre que dicho uso sea complementario del de esparcimiento propio de la zona. En estos casos, la parcela asignada a las edificaciones, no podrá superar el 10% de la zona verde en la que se encuentre y dentro de ella, solo será edificable el 20%, en dos plantas como máximo.

CONDICIONES DE USO

**usos característicos**

Recreo, Esparcimiento y Servicios de ocio y distracción.

**usos complementarios o compatibles**

Uso agrícola de Huertos de ocio de pequeñas dimensiones

Atracciones al aire libre, Parques temáticos de tipo cultural, Espectáculos,

Dotacional en su categoría 2°, especialmente Deportivo y de Reunión (Bares y restaurantes)

Relacionado con el transporte en su categoría 2°

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I

**usos prohibidos**

Los Usos Residenciales, Industriales, Terciarios y Comerciales en todas sus categorías

Relacionados con el Transporte en sus categorías 3ª y 4ª

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

Para el Grado 2°, se establecen la obligación de plantación y conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Podrán ser objeto de cerramiento los espacios libres privados siempre que no resulten afectadas la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.

Las condiciones de Edificabilidad, Volumen y Forma, de los Edificios complementarios de Uso público, serán las necesarias para dicho servicio. La parcela asignada a las edificaciones no podrá superar el 10% de la superficie del espacio libre en que se ubiquen y, dentro de esta, la edificación no podrá superar una ocupación mayor del 20%.

El resto se tratará como zona verde privada al servicio de la instalación.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ZONAS CON NORMATIVAS ESPECIALES

Por tratarse de casos excepcionales, existentes en el momento de redactar el Plan, en los que no son aplicables, en la totalidad de sus aspectos, los parámetros de las anteriores Ordenanzas, recogemos aquí estas ORDENACIONES ESPECIALES, en aquellos aspectos que les afectan particularmente:

1 Parcela en la Cuesta de Hita propiedad de D. José Ramón Huetos Chicharro. Se establece una Ordenación que permita la materialización y aprovechamiento lucrativo de un aparcamiento en sótano de tres plantas o 120 plazas y una planta sobre rasante para usos terciarios-comerciales, con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> prohibiéndose el uso residencial y la obligatoriedad de materializar toda la edificabilidad en un solo proyecto y licencia.

2. Solar en la Av. De Venezuela, propiedad de D<sup>a</sup>. Beatriz Valdés Ozores. Su Ordenación lo califica como Suelo Urbano con la Ordenanza O.04 g° 2°, al suscribirse los compromisos de cesión y urbanización ofrecidos, con el Ayuntamiento.

3. Edificaciones de actividades especiales (Terciarias e Industriales) en los aledaños de la carretera de Guadalajara a Iriepal. Aunque los terrenos se califican como Suelo Rústico, se recogen para su legalización, los usos existentes, pero no posibles nuevas instalaciones. Se establece la obligación de los propietarios o titulares de las mismas de resolver a su cargo los abastecimientos de agua y energía así como la evacuación de residuales.

4. Suelo Urbano con calificación Industrial (O.10 g° 1°) para las instalaciones de CAOBAR S. A. en los que por la indudable polución y molestias producidas al núcleo de Taracena, se instruirá expediente administrativo para la adopción de medidas correctoras de dicho impacto, entre otras la instalación de naves de almacenaje de materiales hoy al descubierto.

5. Grupo de viviendas situadas en el margen exterior de la Autovía de Aragón a la altura del Núcleo de Taracena. Se clasifican para su legalización sin posibilidad de realización de nuevas unidades de viviendas. Este mismo criterio se aplicará al núcleo llamado "Bellavista", en la C. N.320.

6. Consolidación del Uso Social Asistencial a la Residencia de la Tercera Edad, existente en el Camino viejo de Valdenoches a Guadalajara en el Punto kilométrico K.66

7. La nueva Ordenación de la parte posterior de la Iglesia de San Nicolás en el Casco Histórico, tal como se fija en los Planos de detalle de Ordenación solo podrá contener un máximo de 50 plazas de aparcamiento

8. Ordenación especial de la manzana RT. (Antiguo UP.10) en la que se permite una edificabilidad máxima de 4.752 m2 En edificación residencial de 4 plantas con uso comercial en planta baja. De acuerdo con la Ordenanza O.04 g° 1 y 2. Se establecen como cargas específicas la cesión y Urbanización de: la Zona verde a la C/Francisco Arítio y de la calle posterior.

9. Las instalaciones de la Granja Escuela "La Limpia", se considera como Uso compatible dentro de la Clasificación de Suelo Rústico Protegido en Entorno de Núcleo.

10. Regulación específica de la fachada Norte de la Plaza de Santo Domingo, a ambos lados de la desembocadura de la calle Mayor: Se establece una altura máxima en todo el referido frente de IV plantas; la última planta quedará retranqueada en el mismo ancho que el soportal creado en el Estudio de Detalle aprobado. El Aprovechamiento susceptible de apropiación: Será el previsto en el Estudio de Detalle indicado y P. G. O. U. de 1983. El exceso de aprovechamiento sobre el mismo será objeto de compra al Ayuntamiento.

11. Regulación específica de la finca ubicada en la Travesía de San Roque, n° 11: Se establece, a fin de igua-

lar alturas de cornisa, una altura máxima de V plantas, por ser éste el único solar pendiente de edificación en este tramo de calle. EL Aprovechamiento susceptible de apropiación: será el resultante de la ordenación inicialmente aprobada en la manzana, que es el correspondiente a III plantas de altura máxima. La diferencia resultante será objeto de compra al Ayuntamiento.

12. Regulación de la edificación en el enclave de "El Baden" de Marchamalo. La aplicación de la Ordenanza O.03 g° 3 se limitará en cuanto al número de plantas, a las dos existentes.

13. Conjunto sindical de viviendas unifamiliares en Paseo de Fernández Iparraguirre y calles adyacentes. En la aplicación de la O.05 se respetaran las alineaciones exteriores e interiores reflejadas en los planos.

14. Ordenanza especial de los terrenos de la plaza de toros municipal: Uso Dotacional de Sistema General Social Espectáculos destinado a espectáculos públicos en general; al aire libre o cubiertos; con uso comercial compatible a nivel de planta baja con soportales y planta primera; en la proporción de compatibilidad que fije el Ayuntamiento en función de las necesidades de la instalación.

Es obligada la implantación bajo rasante de la dotación necesaria de aparcamientos correspondientes, como mínimo, al estándar de los usos de espectáculos y comerciales a implantar.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los de la Ordenanza O.09 vigente, aplicándose el supuesto de suelo urbano consolidado, por lo que se permite una ocupación máxima del 100% de la parcela sin retranqueos a la alineación oficial.

La actuación que se proyecte deberá contar con el correspondiente estudio de tráfico en la calle de Fernández Iparraguirre, Virgen de la Soledad y Sigüenza, al objeto de analizar y prevenir el posible impacto de la implantación de los nuevos usos en el área.

Artículo 89. EL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. LAS UNIDADES DE EJECUCION Y LAS AREAS DE OPORTUNIDAD (AO).

Para la realización de operaciones de reforma interior, reordenación viaria y accesos, así como para la ordenación de nuevas zonas de viviendas o de usos productivos, se delimitan Unidades de Ejecución, cuyas condiciones específicas de edificación, urbanización y gestión se detallan en el artículo 92 y en su caso, en los Planos de Ordenación. La delimitación de las Unidades de Ejecución se justifica por su facilidad de gestión, sobre la base de sus posibilidades de urbanización unitaria e independiente, así como por sus problemáticas homogéneas y el menor número de propietarios implicados.

A efectos de una mayor eficiencia en la gestión de estas Unidades de Ejecución, en los casos en los que la ordenación de volúmenes esté perfectamente determinada (caso de los suelos Urbanos con planeamiento anterior incorporado (SUI), o con planeamiento especificado en el presente Plan General (SUE), el Ayuntamiento podrá

convenir con los propietarios, la segregación de Subunidades de Ejecución, siempre que se cumpla una cierta proporcionalidad, en relación con la superficie del terreno, en cuestiones como: el reparto del aprovechamiento urbanístico, la obligación de cesiones y la carga económica de la urbanización que puede venir compensada por las facilidades al futuro desarrollo. También podrán efectuarse nuevas delimitaciones y segregaciones en "Subunidades de Ejecución", sobre todo en el Casco Histórico, para conseguir la mayor eficacia en la gestión.

En casos especiales por su importancia urbana y su carácter actual de Áreas "intersticiales", de "Borde", de "Encuentro de diferentes tejidos", o de "Ordenaciones obsoletas heredadas" de otros tiempos, se definen unas Áreas de Oportunidad (AO) por su interés, no solo en su localización concreta, sino al nivel de la Ciudad como conjunto. El Plan propone las siguientes:

- Centro Direccional, terciario y residencial en el nudo de encuentro de las vías Francisco Arítio, Paseo de la Estación (Puente Árabe), carretera a Marchamalo y Fontanar.

- Fachada al Parque del Alamín desde la calle Ingeniero Mariño en el tramo comprendido entre el Túnel de Aguas Vivas y la calle Mártires Carmelitas.

- Unidades de Ejecución SUE. 05 y SUE 06, entre las calles, Rafael de la Rica, Avenida de Valencia, calle San Bernardo, y Puente de las Infantas.

- Unidad de Ejecución SUE. 21 que remata el borde de la zona entre la Avenida de Venezuela y la zona verde del cauce del arroyo de la Olmeda

En ellas el Plan especifica una solución urbanística que resuelve problemas generales y grafía los principales objetivos a conseguir, al tiempo que significa una recualificación para su entorno. Generalmente, por requerir un alto coste económico, se hace preciso un amplio consen-

so institucional y ciudadano, por ello el Plan lanza la idea o el bosquejo de la nueva ordenación, a la espera de dicho consenso que de no producirse, permita mantener el área en su actual situación urbanística. Las ideas planteadas en estas Áreas de Oportunidad, pueden ser objeto de rediseño para mejorar la consecución de sus respectivos objetivos, entre los que naturalmente se incluyen los de su viabilidad.

**ARTICULO 90 CONDICIONES DE GESTION Y URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.**

El régimen jurídico del Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución será el previsto en la Ley 2/1998, LOTAU. La ejecución de las Unidades de Ejecución previstas en el PGOU o que se delimitan con posterioridad a su aprobación definitiva, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en Título V de la Ley 2/1.998, LOTAU.

**ARTICULO 91 CONDICIONES COMUNES A LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Serán de aplicación los siguientes capítulos de las Normas Urbanísticas Generales (Titulo I):

**CAPITULO 3 - SISTEMATICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**

**CAPITULO 5 - NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES**

**CAPITULO 6 - ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION**

así como las **NORMAS DE ZONA** del presente Capítulo

**ARTICULO 92. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

A continuación y en fichas separadas, detallamos las condiciones específicas de cada Unidad para su desarrollo.

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>SUE. 05 (A.O.)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARE.206
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ALAMIN</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>	<b>5.706</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	<b>5.632</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,080</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>	
VERDE	1.938
DOTACIONES	0
VIARIO	899
<b>Total cesiones</b>	<b>2.837</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>2.869</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	5.632,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	6.162,48
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	5.546,23
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	85,77
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>85,77</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.01 especial</b>
Altura en número de plantas	EN PLANOS
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES	Area de Oportunidad. Forma Area de Reparto con la Unidad SUE.06
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	Ampliación de C/ Rafael de la Rica. Ampliaciones de las redes de enlace a infraestructuras.
<b>CAPACIDAD</b>	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>51</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 06 (A.O.)</b> ARE. 206
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ALAMIN</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>5.340</b> <b>6.303</b> <b>1</b> <b>1,080</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>0</b> <b>0</b> <b>899</b> <b>899</b> <b>4.441</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>6.303,00</b> <b>5.767,20</b> <b>5.190,48</b> <b>1.112,52</b> <b>1.112,52</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Gestión directa</b> Se trata de una nueva ordenación viaria paralela al parque del Alamin en el acceso al puente Area de Oportunidad. de las infantas  Prolong. Avda. Valencia. Ampliaciones de las redes y enlace a infraestructuras.
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>57</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>SUE. 07 (A.O.)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARE. 201
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTÓRICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>	<b>5.128</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	<b>7.650</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,577</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>	
VERDE	0
DOTACIONES	0
VIARIO	1.363
<b>Total cesiones</b>	<b>1.363</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>3.765</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	7.650,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	8.086,86
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	7.278,17
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	371,83
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>371,83</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	en planos
CONDICIONES	<b>Gestión indirecta</b> Fachada a parque Alamin.Alineaciones y alturas especificadas en los planos.Area de Oportunidad Forma Area de Reparto con la Unidad SUE.08
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	Enlace a infraestructuras. Parte de rectificaciones y mejoras en Ingeniero Mariño y Ramón y Cajal.Operación aparcamiento en el perímetro del Casco Historico
<b>CAPACIDAD</b>	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>70</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 08 (A.O.)</b> ARE. 201
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de Ponderación <b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>2.260</b> <b>4.007</b> <b>1</b> <b>1,577</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>0</b> <b>0</b> <b>690</b> <b>690</b> <b>1.570</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>4.007,00</b> <b>3.564,02</b> <b>3.207,62</b> <b>799,38</b> <b>799,38</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Gestión indirecta</b> Fachada a parque Alamin.Alineaciones y alturas especificadas en los planos.Area de Oportunidad Forma Area de Reparto con la Unidad SUE.07  Enlace a infraestructuras. Parte de rectificaciones y mejoras en Ingeniero Mariño y Ramón y Cajal.Operación aparcamiento en el perímetro del Casco Historico
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>36</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 09 (A.O.)</b> ARE. 202
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>2.530</b> <b>4.174</b> 1 <b>1,366</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>Total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	0 0 1.371 <b>1.371</b> <b>1.159</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	4.174,00 3.455,98 3.110,38 1.063,62 <b>1.063,62</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Gestión indirecta</b> Fachada a parque Alamin. Area de Oportunidad Aparcamiento en el perímetro del Casco Historico Area de Reparto con SUE.10  Enlace a infraestructuras. Parte de rectificaciones y mejoras en Ingeniero Mariño y Ramón y Cajal.
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>38</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 10 (A.O.)</b> ARE. 202
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>7.563</b> <b>9.617</b> <b>1</b> <b>1,366</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>0</b> <b>0</b> <b>4.725</b> <b>4.725</b> <b>2.838</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>9.617</b> <b>10.331</b> <b>9.297,95</b> <b>319,05</b> <b>319,05</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Gestión indirecta</b> Fachada a parque Alamin. Area de Oportunidad Aparcamiento en el perímetro del Casco Historico Area de Reparto con SUE.09  Enlace a infraestructuras. Parte de rectificaciones y mejoras en Ingeniero Mariño y Ramón y Cajal.
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>87</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 11</b> ÁREA 203
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>841</b> <b>1.512</b> <b>1</b> <b>1,798</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>Total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>0</b> <b>0</b> <b>225</b> <b>225</b> <b>616</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>1.512,00</b> <b>1.512,12</b> <b>1.360,91</b> <b>151,09</b> <b>151,09</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Gestión indirecta</b>  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>14</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 12</b> ARE. 204
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado EQUIPO PRIV. RELIGIOSO/ DOCENTE /RES. COL. PUBLICO
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>11.296</b> <b>3.620</b> <b>1</b> <b>0,320</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>239</b> <b>0</b> <b>300</b> <b>539</b> <b>10.757</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>3.620,00</b> <b>3.614,72</b> <b>3.253,25</b> <b>366,75</b> <b>366,75</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.09</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en planos  <b>Actuación edificatoria</b> Para servicios del Obispado  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN (VIGENTE)</b>	<b>SUE. 15 (A.O.)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARE.205
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>	<b>3.325</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	<b>4.366</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,327</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>	
VERDE	286
DOTACIONES	0
VIARIO	268
<b>Total cesiones</b>	<b>554</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>2.771</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	4.366,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	4.412,28
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	3.971,05
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	394,95
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>394,95</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	en los planos
CONDICIONES	<b>Gestión indirecta</b> Accesibilidad y nueva fachada a Parque Alamin.
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	Enlace a infraestructuras. Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>	
<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>40</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 16</b> ARE.205
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1.712</b> <b>3.504</b> <b>1</b> <b>1,327</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>0</b> <b>0</b> <b>460</b> <b>460</b> <b>1.252</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>3.504,00</b> <b>2.271,82</b> <b>2.044,64</b> <b>1.459,36</b> <b>1.459,36</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en los planos  <b>Gestión indirecta</b> Incremento accesibilidad de la zona  Enlace a infraestructuras. Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>32</b>



	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>SUE. 18</b>
ÁREA DE REPARTO	ARE 208
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL Y TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>	<b>1.864</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	<b>2.466</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,322</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>	
VERDE	0
DOTACIONES	0
VIARIO	305
<b>total cesiones</b>	<b>305</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>1.559</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	2.466,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	2.464,21
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	2.217,79
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	248,21
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>248,21</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.01 especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>	en los planos
CONDICIONES	<b>Gestión indirecta</b> Acceso al Casco Histórico desde la plaza de S. Antonio
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	Enlace a infraestructuras
<b>CAPACIDAD</b>	
<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>22</b>



	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 20</b> ARE. 209
<b>GUADALAJARA</b>	<b>CASCO HISTORICO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>11.680</b> <b>12.688</b> <b>1</b> <b>1,190</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>7.069</b> <b>0</b> <b>723</b> <b>7.792</b> <b>3.888</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>12.688,00</b> <b>13.899,20</b> <b>12.509,28</b> <b>178,72</b> <b>178,72</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g1°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	en los planos  <b>Gestión indirecta</b> Ejecución parque urbano de gran interes como descongestión y esparcimiento del Casco Histórico. Son parte de las huertas hoy obsoletas, del convento del Carmen. Oportunidad. Area de Reparto con la Unidad SUE.19  Enlace a infraestructuras
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>115</b>



	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 23</b> ARE. 211
<b>GUADALAJARA</b>	<b>LA MUÑECA</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>9.419</b> <b>7.760</b> <b>1</b> <b>0,823</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>1.919</b> <b>0</b> <b>2.893</b> <b>4.812</b> <b>4.607</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>7.760,00</b> <b>7.751,84</b> <b>6.976,65</b> <b>783,35</b> <b>783,35</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g1° especial</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>8</b>  <b>Gestión indirecta</b> <b>Unidad en la gran plaza que une los poligonos SP.02 y SP.03 co la Avenida de Zaragoza</b>  <b>Cesión de calles y enlace a infraestructuras</b>
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>71</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 30 (A.O.)</b> ARE. 212
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ESTACION-MANANTIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RES./TERCIARIO/INDUSTRIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>47.468</b> <b>33.395</b> 1 <b>0,703</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>Total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	6.312 3.563 19.222 <b>29.097</b> <b>18.371</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	33.395,00 33.370,00 30.033,00 3.362,00 <b>3.362,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g1° especial</b> <b>O.08 g1° y O.10 g1°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	Según Ordenanzas <b>Gestión indirecta</b> <b>Área de Oportunidad, para la realización de un nuevo centro Terciario y residencial, en la confluencia de varios accesos y el Puente árabe</b>  <b>Enlace a infraestructuras. Urbanización nudo. Duplicación del puente árabe y el nudo.</b>
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>226</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 32</b> ARE. 213
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ESTACION-MANANTIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RES./ TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>24.699</b> <b>16.892</b> 1 <b>0,683</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	10.336 1.899 9.381 <b>21.616</b> <b>3.083</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	16.892,00 16.869,42 15.182,48 1.709,52 <b>1.709,52</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g1°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión directa</b> Se trata de una unidad de Ejecución sobre terrenos de propiedad municipal.  Enlace a infraestructuras. Conexión del colector de el Ruiseñor. Aparcamiento para usos próximos
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>154</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 36</b> ARE. 214
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ESTACION-MANANTIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RES./ TERCARIO MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>12.422</b> <b>6.840</b> <b>1</b> <b>0,550</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>Total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>6.604</b> <b>2.511</b> <b>1.722</b> <b>13.937</b> <b>10.762</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>6.840,00</b> <b>6.832,10</b> <b>6.148,89</b> <b>691,11</b> <b>691,11</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.03</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b>   Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>60</b>



	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 40a</b> ARE. 401
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ZONAS INDUSTRIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado IND./ TERCARIO TERCIARIO
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>61.883</b> <b>45.979</b> 1 <b>0,790</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>Total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	6.188 3.094 13.593 <b>22.875</b> <b>39.008</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	45.979,00 48.887,57 43.998,81 1.980,19 <b>1.980,19</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g2°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Parte del antiguo UP.15 Área de reparto co las Unidades SUE.40b y 41  Infraestructuras generales y locales. Cesión de vía para prolongación de Francisco Artilio hasta cta. de Fontanar.

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE.40b</b> ARE.401
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ZONAS INDUSTRIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado IND./ TERCARIO TERCIARIO
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>71.448</b> <b>56.541</b> <b>1</b> <b>0,790</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>7.145</b> <b>3.572</b> <b>9.712</b> <b>20.429</b> <b>51.019</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>56.541,00</b> <b>56.443,92</b> <b>50.799,53</b> <b>5.741,47</b> <b>5.741,47</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g2°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Parte del antiguo UP.15 Área de reparto co las Unidades SUE.40a y 41  Infraestructuras generales y locales. Cesión de vía para prolongación de Francisco Aritio hasta cta. de Fontanar.

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE.41</b> ARE.401
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ZONAS INDUSTRIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado IND./ TERCARIO TERCIARIO
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>40.094</b> <b>34.649</b> 1 <b>0,790</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	4.009 2.005 5.245 <b>11.259</b> <b>28.835</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	34.649,00 31.674,26 28.506,83 6.142,17 <b>6.142,17</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g2°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Parte del antiguo UP.15 Remare Sur del Pol. Henares.  Área de reparto co las Unidades SUE.40a y 41  Infraestructuras generales y locales. Cesión de vía para prolongación de Francisco Arilio hasta cta. de Fontanar.

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 500</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE 501
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>3.122</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>2.285</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,731</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		0
DOTACIONES		1.117
VIARIO		
<b>total cesiones</b>		<b>1.117</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>2.005</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		2.285,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		2.282,18
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		2.053,96
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		231,04
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>231,04</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		En la calle Profesor Golbano. continuación de una actuación reciente
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>21</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO	
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 501</b> ARE. 502	
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIF./MULT.	
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de Ponderación <b>Aprovechamiento Tipo</b>		<b>4.508</b> <b>2.274</b> <b>1</b> <b>0,585</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>		100 459 2.513 <b>3.072</b> <b>1.436</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		2.274,00 2.637,18 2.373,46 -99,46 <b>-99,46</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>	
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Zona de la Ermita de la Soledad Forma Área de Reparto con la Unidad 502 y 503  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes	
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>		<b>21</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 502</b> ARE. 502
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIF./MULT.
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de ponderación <b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>4.295</b> <b>2.390</b> <b>1</b> <b>0,585</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>337</b> <b>567</b> <b>2.198</b> <b>3.102</b> <b>1.193</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>2.390,00</b> <b>2.512,58</b> <b>2.261,32</b> <b>128,68</b> <b>128,68</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Zona de la Hermita de la Soledad Forma Area de Reparto con la Unidad 501 y 503  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>22</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 503</b> ARE.502	
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIF./MULT.	
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>4.584</b> <b>3.225</b> <b>1</b> <b>0,585</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>		529 0 1.755 <b>2.284</b> <b>2.300</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		3.225,00 2.681,64 2.413,48 811,52 <b>811,52</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>	
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Zona de la Ermita de la Soledad Forma Área de Reparto con la Unidad 501 y 502  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes	
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>		<b>29</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 504</b> ARE 506
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>4.680</b> <b>2.128</b> <b>1</b> <b>0,454</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>  VERDE DOTACIONES VIARIO  <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	       <b>0</b> <b>0</b> <b>2.813</b>  <b>2.813</b> <b>1.867</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	      <b>2.128,00</b> <b>2.124,72</b> <b>1.912,25</b> <b>215,75</b>  <b>215,75</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Zona de la Ermita de la Soledad  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>19</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 510</b> ARE 508
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>7.780</b> <b>7.178</b> <b>1</b> <b>0,922</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	     <b>0</b> <b>1.485</b> <b>1.485</b> <b>6.295</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>7.178,00</b> <b>7.173,16</b> <b>6.455,84</b> <b>722,16</b> <b>722,16</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Zona de la Avenida del Arroyo del Val  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>65</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 521</b> ARE. 504
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>4.046</b> <b>3.327</b> 1 <b>0,747</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	   163 1.127 <b>1.290</b> <b>2.756</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	  3.327,00 3.022,36 2.720,13 606,87 <b>606,87</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Área de la calle Aragón y Camino de las Fuentes. Forma conjunto y Área de Reparto con la Unidad 522 y 523  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>30</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 522</b> ARE. 504
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>4.149</b> <b>4.371</b> 1 <b>0,747</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	178 314 <b>492</b> <b>3.657</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	4.371,00 3.099,30 2.789,37 1.581,63 <b>1.581,63</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Área de la calle Aragón y Camino de las Fuentes. Forma conjunto y Área de Reparto con la Unidad 521 y 523  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>40</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 523</b> ARE. 504
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>8.890</b> <b>5.066</b> 1 <b>0,747</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	1.878 130 2.568 <b>4.576</b> <b>4.314</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	5.066,00 6.640,83 5.976,75 -910,75 <b>-910,75</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Área de la calle Aragón y Camino de las Fuentes. Forma conjunto y Área de Reparto con la Unidad 521 y 522  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>46</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 531</b> ARE. 505
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>19.559</b> <b>10.826</b> <b>1</b> <b>0,553</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>718</b> <b>901</b> <b>7.530</b> <b>9.149</b> <b>10.410</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>10.826,00</b> <b>10.816,13</b> <b>9.734,51</b> <b>1.091,49</b> <b>1.091,49</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g°4</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Área muy céntrica, entre las calles S .Fernando y s. Miguel.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>98</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 540</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE. 503
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN		URBANO consolidado
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>15.792</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>10.205</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,720</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		1.382
DOTACIONES		0
VIARIO		1.582
<b>total cesiones</b>		<b>2.964</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>12.828</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		11.377,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		11.370,24
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		10.233,22
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		1.143,78
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>1.143,78</b>
<b>ORDENANZAS</b>		
<b>O.06 g1° y O.05</b>		
Altura en número de plantas		
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>93</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 541</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE 509
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>4.460</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>5.823</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>1,305</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		0
DOTACIONES		0
VIARIO		178
<b>total cesiones</b>		<b>178</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>4.282</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		5.823,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		5.820,30
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		5.238,27
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		584,73
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>584,73</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.04 g°4</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>53</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 543</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE. 507
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>5.603</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>3.734</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,666</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		1.115
DOTACIONES		0
VIARIO		1.061
<b>total cesiones</b>		<b>2.176</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>3.427</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		3.734,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		3.731,60
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		3.358,44
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		375,56
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>375,56</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		Área en las c/ Matadero, S. Ana y Henares
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>34</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 551</b> ARE.510
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de ponderación <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>28.144</b> <b>21.250</b> <b>1</b> <b>0,755</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>3.089</b> <b>2.056</b> <b>4.140</b> <b>9.285</b> <b>18.859</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>21.250,00</b> <b>21.248,72</b> <b>19.123,85</b> <b>2.126,15</b> <b>2.126,15</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Remate Sur y acceso desde Guadalajara.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>193</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 552</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE.511
<b>MARCHAMALO</b>		
CLASIFICACIÓN		URBANO consolidado
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>14.930</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>12.839</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,859</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		830
DOTACIONES		0
VIARIO		6.132
<b>total cesiones</b>		<b>6.962</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>7.968</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		12.839,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		12.824,87
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		11.542,38
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		1.296,62
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>1.296,62</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05 y O.04 g°4</b>
Altura en número de plantas		
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		Remate Sur y acceso desde Guadalajara.
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>117</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 555</b> ARE. 512
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de ponderación <b>Aprovechamiento tipo</b>	<b>18.180</b> <b>10.340</b> <b>1</b> <b>0,568</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>0</b> <b>1.299</b> <b>5.628</b> <b>6.927</b> <b>11.253</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento tipo total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento no Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>10.340,00</b> <b>10.326,24</b> <b>9.293,62</b> <b>1.046,38</b> <b>1.046,38</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Remate Sur y acceso desde Guadalajara.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>94</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 557</b> 513
<b>MARCHAMALO</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>2.369</b> 1.166 1 <b>0,492</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	717 0 905 <b>1.622</b> <b>747</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	1.166,00 1.165,55 1.048,99 117,01 <b>117,01</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b>  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>11</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 61</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE 601
<b>TARACENA</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>29.073</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>20.447</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,766</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		8.717
DOTACIONES		640
VIARIO		2.589
<b>total cesiones</b>		<b>12.586</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>16.487</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		22.296,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		22.269,92
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		20.042,93
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		2.253,07
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>2.253,07</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O. 05 y O. 06 g1°y2°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		Constituye un borde del Casco actual y completa la bajada hacia el valle.
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>186</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 62</b> ARE. 602
<b>TARACENA</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>7.712</b> <b>4.299</b> 1 <b>0,557</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	1.194 0 3.360 <b>4.554</b> <b>3.158</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	4.299,00 4.295,58 3.866,03 432,97 <b>432,97</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> En el acceso por el norte, actualmente emplazamiento de granjas.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>39</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 71</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE. 701
<b>IRIEPAL</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>22.315</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>16.516</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,740</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		809
DOTACIONES		0
VIARIO		8.084
<b>total cesiones</b>		<b>8.893</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>13.422</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		16.516,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		16.513,10
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		14.861,79
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		1.654,21
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>1.654,21</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.06 g°1</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		
CONDICIONES		<b>Gestión indirecta</b> Significa la reordenación de una zona en la que se han establecido viviendas unifamiliares en parcelas aisladas
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
<b>Nº VIVIENDAS</b>		<b>150</b>

FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO	
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 73</b> ARE. 703
<b>IRIEPAL</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>11.637</b> <b>8.946</b> <b>1</b> <b>0,756</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	     <b>0</b> <b>2.570</b> <b>2.570</b> <b>9.067</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>8.946,00</b> <b>8.797,57</b> <b>7.917,81</b> <b>1.028,19</b> <b>1.028,19</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g°3</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Area de reparto con la Unuidad SUE.74  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>	  <b>81</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 74</b> ARE. 703
	<b>IRIEPAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>2.815</b> <b>1.991</b> <b>1</b> <b>0,756</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>0</b> <b>1.238</b> <b>1.238</b> <b>1.577</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>1.991,00</b> <b>2.128,14</b> <b>1.915,33</b> <b>75,67</b> <b>75,67</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Área de reparto con la Unidad SUE. 73  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>18</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 81</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE.801
<b>USANOS</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>10.193</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>6.822</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,747</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		439
DOTACIONES		0
VIARIO		4.069
<b>total cesiones</b>		<b>4.508</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>5.685</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		7.615,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		7.614,17
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		6.852,75
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		762,25
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>762,25</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05 y O.06 g1°</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		
CONDICIONES		<b>Gestión indirecta</b> Contribuye a rematar la circunvalación Norte ya iniciada. La zona exterior debe completarse con edificación aislada.
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
<b>N° VIVIENDAS</b>		<b>62</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 82</b> ARE. 802
<b>USANOS</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de ponderación <b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>6.365</b> <b>4.481</b> 1 <b>0,634</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	  455 2.434 <b>2.889</b> <b>3.476</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	 4.481,00 4.035,41 3.631,87 849,13 <b>849,13</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Junto con la unidad SUE. 83, remata las manzanas que configuran la circunvalación y la zona de la iglesia por el S.E.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>41</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO		<b>SUE. 83</b> ARE. 802
<b>USANOS</b>		
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA		URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>10.501</b> <b>6.225</b> 1 <b>0,634</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>		289 566 4.751 <b>5.606</b> <b>4.895</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		6.225,00 6.657,63 5.991,87 233,13 <b>233,13</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		<b>Gestión indirecta</b> Junto con la unidad SUE. 82, remata las manzanas que configuran la circunvalación y la zona de la iglesia por el S.E.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>N° VIVIENDAS</b>		<b>57</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 84</b> 803
<b>USANOS</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> Aprovechamiento Plan General Coeficiente de ponderación <b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>2.284</b> <b>2.451</b> <b>1</b> <b>1,073</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	    <b>0</b> <b>650</b> <b>650</b> <b>1.634</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> Aprovechamiento Homogeneizado Aprovechamiento Tipo Total Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento No Patrimonializable <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>2.451,00</b> <b>2.450,73</b> <b>2.205,66</b> <b>245,34</b> <b>245,34</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Con la apertura de una nueva calle se mejora el aprovechamiento de solares existentes  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>22</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 85</b>
ÁREA DE REPARTO		ARE.804
<b>USANOS</b>		
CLASIFICACIÓN		URBANO consolidado
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>7.229</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>5.525</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,764</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		1.079
DOTACIONES		2.382
VIARIO		
<b>total cesiones</b>		<b>3.461</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>3.768</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		5.525,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		5.522,96
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		4.970,66
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		554,34
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>554,34</b>
<b>ORDENANZAS</b>		
<b>O.05</b>		
Altura en número de plantas		
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		Forma conjunto con la Unidad SUE.86
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
<b>Nº VIVIENDAS</b>		<b>50</b>

	FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 91</b> ARE. 901
<b>VALDENOCHE</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>6.902</b> <b>4.035</b> 1 <b>0,490</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	1.236 0 2.303 <b>3.539</b> <b>3.363</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	4.035,00 3.381,98 3.043,78 991,22 <b>991,22</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b> Junto con la unidad SUE.92, completa las manzanas que se desarrollan entre el acceso desde la autovía y el camino de Valdegrudas.  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>37</b>

		FICHA SUELO URBANO ESPECIFICADO
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>SUE. 92</b>
ÁREA DE REPARTO		901
<b>VALDENOCHE</b>		
CLASIFICACIÓN		URBANO consolidado
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b>		<b>12.038</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL		<b>5.250</b>
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		1
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,490</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b>		
VERDE		1.136
DOTACIONES		2.358
VIARIO		4.170
<b>total cesiones</b>		<b>7.664</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>4.374</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		5.250,00
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		5.898,62
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		5.308,76
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		-58,76
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>-58,76</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.05</b>
Altura en número de plantas		
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
CONDICIONES		Junto con la unidad SUE.91, completa las manzanas que se desarrollan entre el acceso desde la autovía y el camino de Valdegrudas.
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION		Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>		
	<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>48</b>

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUE. 93</b> ARE. 902
<b>VALDENOCHE</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO consolidado RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>7.290</b> <b>4.347</b> <b>1</b> <b>0,596</b>
<b>CESIONES (de acuerdo con el art.69 de la LOTAU)</b> VERDE DOTACIONES VIARIO <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	     <b>542</b> <b>0</b> <b>2.934</b> <b>3.476</b> <b>3.814</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	     <b>4.347,00</b> <b>4.344,84</b> <b>3.910,36</b> <b>436,64</b> <b>436,64</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  CONDICIONES  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACION	<b>Gestión indirecta</b>   Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
<b>CAPACIDAD</b>  <b>Nº VIVIENDAS</b>	  <b>40</b>

## TITULO II. CAPITULO 2

## NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

## ARTICULO 93. DEFINICION DEL SUELO URBANIZABLE

Constituye el "Suelo Urbanizable", los terrenos que en este Plan General se califican y delimitan con tal carácter, con destino a ser ordenados y urbanizados para su incorporación al desarrollo y estructura de Guadalajara, tanto en aspectos residenciales como industriales y de equipamiento. Por su régimen y gestión se distinguen dos tipos:

- Urbanizable programado
- Urbanizable no programado.

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

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, según determinan la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Este planeamiento podrá realizarse por iniciativa del Ayuntamiento o de la Junta de propietarios incluidos en el sector.

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

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

## ARTICULO 95. CONDICIONES PARA LAS ORDENACIONES Y REGIMEN DE TOLERANCIAS

Serán de aplicación las Normas indicadas en el artículo 18 del Capítulo III Título I de estas Normas y los datos que se reflejan en el artículo 99 y en el apartado sobre Asentamientos, de la Memoria justificativa del Plan General. Se tendrán especialmente en cuenta los posibles objetivos particulares, indicados en la descripción de los mismos.

Los Planes Parciales que desarrollen Polígonos especificados en la clasificación de suelo del Plan General, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso, las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan General, la ubicación de las reservas de dotaciones del Sistema local de equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, permaneciendo como vinculante la Red Viaria principal y de ambiente así como la localización de centralidades, señaladas como tal en los planos del Plan General

Para la regulación de la edificación en los Suelos Urbanizables serán de aplicación, además de las Ordenanzas específicas de cada zona, las Normas generales de la Edificación (Título I. Capítulo Sexto) y el artículo 86 respecto a Condiciones de Edificabilidad (Título II. Capítulo 1 Normativa del Suelo Urbano). También se aplicaran todos los aspectos de las Normas de carácter general que no estén específicamente tratados en los correspondientes Planes Parciales.

## ARTICULO 96. CONDICIONES DE LAS URBANIZACIONES.

Se exigirá un Proyecto de Urbanización que incluya las obras correspondientes a:

Pavimentación de calles, Distribución de agua, Evacuación de aguas, Suministro de energía eléctrica y Alumbrado público, así como las Plantaciones anejas a la Urbanización. También deberán realizarse las obras de infraestructuras necesarias para la posterior instalación de las redes de distribución de gas, telefonía y televisión por cable.

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

Para la realización de los Proyectos de Urbanización de los diferentes Planes Parciales, habrá de procederse a la realización de las obras exteriores de ampliación de los Servicios urbanísticos que se indican en el apartado de Condiciones para la Urbanización de cada uno de ellos del artículo 99

## Artículo 97. REGIMEN JURIDICO Y EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

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

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

## ARTICULO 98 CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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

## ARTICULO 99. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PLANEAMIENTO ULTERIOR DE LOS POLIGONOS Y SUS DATOS.

A continuación vamos a relacionar todos los condicionamientos de diseño y planeamiento, de los polígonos de Suelo Urbanizable Programado, delimitados por el Plan General en el Núcleo urbano de Guadalajara y sus Núcleos anexionados. Se indican la intención y principal característica de los mismos, se aportan los datos más significativos que habrán de ser respetados y la Normativa de este Plan para la redacción de los Planes Parciales. Todo ello, sin perjuicio de las exigencias legales para esta clase de planeamientos.

No obstante lo dispuesto en cuanto a la cuantificación de los espacios de cesión encada una de las fichas de características de los diferentes sectores, los espacios libres y los equipamientos de carácter local se ajustarán a los estándares previstos en el artículo 31 de la Ley 2/1.998, LOTAU

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p.01</b> ARP.01
<b>GUADALAJARA</b>	<b>EL SOTILLO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>79.532</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	42.756
residencial multifamiliar	15.184
residencial unifamiliar adosada	26.813
residencial unifamiliar aislada	
terciario	759
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,952</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>45.809</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	10.140
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	10.662
VERDE de Sistema Local	3.040
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.588
VIARIO de Sistema Local	29.896
Total cesiones	<b>61.326</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>18.206</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>50.423,29</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>45.380,96</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>428,14</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>428,14</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g°1y2, 0.05</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>1 C</b> <b>Gestión indirecta</b> Accesos desde Avs.Venezuela y de Circunvalación Cesión de Via de Circunvalación Parte proporcional del Colector de El Sotillo y conexión a Galería del Alamin Parte de anillo de Suministro de aguas y nuevos depósitos de Taracena
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>251</b>

		FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>		<b>SP p.p.02</b>
AREA DE REPARTO		ARP.01
<b>GUADALAJARA</b>		<b>LOS VALLES</b>
CLASIFICACIÓN		Urbanizable Programado con Plan Parcial
CUATRIENIO		PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>		<b>535.346</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>		338.068
residencial multifamiliar		119.483
residencial unifamiliar adosada		212.611
residencial unifamiliar aislada		
terciario		5.974
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>		
residencial multifamiliar		1,00
residencial unifamiliar adosada		1,20
residencial unifamiliar aislada		1,20
terciario		1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>		<b>0,979</b>
APROVECHAMIENTO P.G. HOMOGENEIZADO (u.a.)		<b>372.598</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>		
VERDE de Sistema General		46.569
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS		11.355
VERDE de Sistema Local		43.660
EQUIPAMIENTO de Sistema Local		34.764
VIARIO de Sistema Local		128.779
Total cesiones		<b>265.127</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>270.219</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)		<b>339.409,36</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)		<b>305.468,43</b>
90%		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		<b>67.129,53</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>		<b>67.129,53</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>0.04g°1y2, 0.05 y 0.06g°2</b>
Altura en número de plantas		
programación		<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Gestión indirecta</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN		Accesos desde Avs.de Zaragoza, Venezuela y de Circunva. Cesión de Via de Circunvalación. Parte proporcional del Colector de El Sofillo y conexión a Galería del Alamin. Parte de anillo de Suministro de aguas y ampliación depósitos de Taracena. Parte Parque de la Olmeda y Gran Plaza verde
CAPACIDAD		
<b>N° VIVIENDAS</b>		<b>1.641</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.p.p.03</b>
AREA DE REPARTO	ARP.01
<b>GUADALAJARA</b>	<b>LA MUÑECA</b>
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Programado con Plan Parcial
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>286.756</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	159.202
residencial multifamiliar	75.380
residencial unifamiliar adosada	45.036
residencial unifamiliar aislada	35.017
terciario	3.769
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,939</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>164.525</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	60.213
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	32.642
VERDE de Sistema Local	10.237
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	11.900
VIARIO de Sistema Local	82.551
Total cesiones	<b>197.543</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>89.213</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>181.803,30</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	<b>163.622,97</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>902</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>902</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°1y2, O.05 y O.06g°2</b>
Altura en número de plantas	
programación	<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Gestión indirecta</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde Avs.de Zaragoza
	Parte proporcional del Colector de El Sotillo y
	Parte proporcional del Colector de Monjardin
	y Paso del Rio. Parte de anillo de Suministro de aguas
	<b>Cuota del depósito de Aguas Vivas y UP 7y UP 12</b>
	Parte Parque de Gran Plaza verde
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>916</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.p.p.04</b>
AREA DE REPARTO	ARP.01
<b>GUADALAJARA</b>	<b>LAS CAÑAS 1</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>443.005</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	286.587
residencial multifamiliar	138.537
residencial unifamiliar adosada	141.123
residencial unifamiliar aislada	
terciario	6.927
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,950</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>304.108</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	92.348
EQUIPAMIENTO de Sistema General	23.867
VERDE de Sistema Local	14.853
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	11.519
VIARIO de Sistema Local	83.570
Total cesiones	<b>226.157</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>216.848</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>280.865,17</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	<b>252.778,65</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>51.329,21</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>45.977,41</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°1y2, O.05</b>
Altura en número de plantas	
programación	<b>1C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Gestión indirecta</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde Camino de La Salinera y prolongaciones desde Vías de Aguas Vivas Y La Salinera (UP7) Parte proporcional del Colector de El Sotillo y Parte proporcional del Colector de Monjardin y Paso del Rio Ampliación depósitos de Taracena Parte Parque de Las Monjas
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>1.399</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP,p.p.05</b> ARP.02
<b>GUADALAJARA</b>	<b>LAS CAÑAS 2</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial SEGUNDO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>343.917</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	178.743
residencial multifamiliar	7.780
residencial unifamiliar adosada	77.407
residencial unifamiliar aislada	93.167
terciario	389
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,966</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>205.621</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	58.831
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	30.779
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	17.515
VIARIO de Sistema Local	80.160
Total cesiones	<b>187.285</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>156.632</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>218.043,38</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	<b>196.239,04</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>9.381,59</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>9.381,59</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°1 O.05 y O.06g°1y2</b>
Altura en número de plantas programación	<b>2C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Gestión indirecta</b> Accesos desde Vías de LasCañas 1 y prolongaciones desde Vías de Aguas Vivas. Parte proporcional del Colector de El Sotillo y Parte proporcional del Colector de Monjardin y Paso del Río. Parte de anillo de Suministro de aguas y ampliación depósitos de Taracena. Parte Parque de Las Monjas
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>1.067</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.p.p.06</b>
AREA DE REPARTO	ARP.01
<b>GUADALAJARA</b>	<b>LA OLMEDA</b>
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Programado con Plan Parcial
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>111.402</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	58.011
residencial multifamiliar	10.741
residencial unifamiliar adosada	46.733
residencial unifamiliar aislada	
terciario	537
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,946</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>63.720</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	32.139
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	4.575
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	10.640
VIARIO de Sistema Local	29.529
Total cesiones	<b>76.883</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>34.519</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>70.628,87</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	<b>63.565,98</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>154,36</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>154,36</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g°1y2, 0.05</b>
Altura en número de plantas	
programación	<b>1C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Gestión indirecta</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde vías de las Cañas I y prolongaciones desde vías de Aguas Vivas. Parte proporcional del colector del Sotillo y Monjardín y paso del río. Parte del anillo de suministro de aguas. Ampliación depósitos de Taracena. Parte proporcional del Parque de Las Monjas.
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>353</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p. 07</b> ARP.02
<b>GUADALAJARA</b>	<b>SAN FRANCISCO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado SEGUNDO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>214.066</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	115.249
residencial multifamiliar	55.000
residencial unifamiliar adosada	42.453
residencial unifamiliar aislada	15.046
terciario	2.750
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	1,00
residencial unifamiliar adosada	1,20
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>0,965</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>122.313</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,634</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General (ferial)	38.217
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
VERDE de Sistema Local	41.160
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	16.500
VIARIO de Sistema Local	58.060
Total cesiones	<b>153.937</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>60.129</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>135.717,84</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	<b>122.146,06</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>166,53</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>166,53</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°1y2, O.05 y O.06g°2</b>
Altura en número de plantas programación	<b>2C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Gestión indirecta</b> Accesos desde Avda. Zaragoza en plaza de encuentro con c/ Argentina y desde Vía de circunvalación (Tramo Fuente de la Niña y el Sofillo) parte propor. de Arteria de suministro de agua en C/ Argentina. parte propor de Colector del Sofillo. parte propor ampliación de depósitos de Taracena o Pedrosa.
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>665</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p. 08</b> ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>	<b>BORDE AUTOVIA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>86.243</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	95.643
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	
residencial unifamiliar aislada	
terciario	<b>95.643</b>
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	
residencial unifamiliar aislada	
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>95.643</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	16.339
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	8.624
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	4.312
VIARIO de Sistema Local	17.249
TOTAL CESIONES	<b>46.524</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>39.719</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>95.643,49</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>86.079,14</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>9.564,35</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>9.564,35</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.11</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>2C</b> <b>Gestión indirecta</b> Realización de paso infraestructuras bajo autovia. Ejecución zonas verdes. Cuota ampliación depósitos de agua. enlace colectores existentes Todos los poligonos de usos especiales, exteriores a la Autovia forman una sola Área de Reparto.

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b>	<b>SP p.p.09</b>
AREA DE REPARTO	ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>	<b>BORDE AUTOVIA</b>
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Programado con Plan Parcial
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>87.138</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	96.636
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	
residencial unifamiliar aislada	
terciario	96.636
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	
residencial unifamiliar aislada	
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>96.636</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	8.714
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	4.357
VIARIO de Sistema Local	17.428
TOTAL CESIONES	<b>30.498</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>56.640</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>96.636,04</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>86.972,44</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>9.663,60</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>9.663,60</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.11</b>
Altura en número de plantas	
GESTIÓN	
programación	
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>1C</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Gestión indirecta</b>
	realización de paso infraestructuras bajo autovía.
	ejecución zonas verdes.
	cuota ampliación depósitos de agua.
	enlace colectores existentes
	Todos los polígonos de usos especiales, exteriores a la Autovía forman una sola Area de Reparto

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.10</b> ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>	<b>BORDE AUTOVIA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>203.087</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	225.223
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	225.223
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>225.223</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	25.552
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	56.061
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	10.154
VIARIO de Sistema Local	13.000
TOTAL CESIONES	<b>104.767</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>98.320</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>225.223,48</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>202.701,13</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>22.522,35</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>22.522,35</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.11</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>1C</b> <b>Gestión indirecta</b> realización de paso infraestructuras bajo autovía. Ejecución zonas verdes. Cuota ampliación Depósitos de agua. enlace colectores existentes Todos los polígonos de usos especiales, exteriores a la Autovía forman una sola Área de Reparto

		FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO		<b>SP p.p.11</b> ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>		<b>BORDE AUTOVIA</b>
	CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial SEGUNDO TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>		147.480
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>		163.555
	residencial multifamiliar	
	residencial unifamiliar adosada	
	residencial unifamiliar aislada	
	terciario	163.555
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>		
	residencial multifamiliar	
	residencial unifamiliar adosada	
	residencial unifamiliar aislada	
	terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>		<b>1</b>
	APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>163.555</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>		
	VERDE de Sistema General	44.644
	DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS	
	VERDE de Sistema Local	14.748
	EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.374
	VIARIO de Sistema Local	10.000
	TOTAL CESIONES	<b>76.766</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>70.714</b>
<b>DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
	APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>163.555,32</b>
	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>147.199,79</b>
	APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>16.355,53</b>
	<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>16.355,53</b>
<b>ORDENANZAS</b>		<b>O.11</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN		<b>2C</b> <b>Gestión indirecta</b> Realización de paso infraestructuras bajo autovia. Ejecución zonas verdes. Cuota ampliación depósitos de agua. enlace colectores existentes Todos los polígonos de usos especiales, exteriores a la Autovía forman una sola Área de Reparto

<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	FICHAS SUELO URBANIZABLE <b>SP p.p.12</b> ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>	<b>BORDE DE LA AUTOVIA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable sin ordenación detallada SEGUNDO TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	237.733
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	263.646
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	263.646
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>263.646</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS VERDE de Sistema Local EQUIPAMIENTO de Sistema Local VIARIO de Sistema Local TOTAL CESIONES	El ámbito del SP PP 12 cuenta con las determinaciones mínimas que la LOTAU exige al suelo urbanizable.
<b>SUPERFICIE NETA</b>	
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>263.645,90</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>237.281,31</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>26.364,59</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>26.364,59</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.11</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>2C</b> <b>Gestión indirecta</b> Realización de paso infraestructuras bajo autovia. Ejecución zonas verdes. Cuota ampliación depósitos de agua. Enlace colectores existentes Todos los polígonos de usos especiales, exteriores a la Autovia forman una sola Área de Reparto

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.13</b> ARP.301
<b>GUADALAJARA</b>	<b>BORDE AUTOVIA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO TERCIARIO ESPECIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	134.290
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	148.928
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	148.928
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>148.928</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,109</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	17.900
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	13.429
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	6.715
VIARIO de Sistema Local	7.900
TOTAL CESIONES	<b>45.944</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>88.347</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>148.927,61</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>134.034,85</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>14.892,76</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>14.892,76</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.11</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>1C</b> <b>Gestión indirecta</b> Realización de paso infraestructuras bajo autovia. Ejecución zonas verdes. cuota ampliación depósitos de agua. enlace colectores existentes Todos los polígonos de usos especiales, exteriores a la Autovia forman una sola Área de Reparto

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP o.d. 40</b> ARP.403
<b>GUADALAJARA</b>	<b>ANTIGUAS HUERTAS</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO INDUSTRIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL industrias, almacenes o talleres	<b>46.309</b> 26.442 282.615 0
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	1,00
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.) <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>26.442</b> <b>0,570</b>
<b>CESIONES</b> VERDE de Sistema General EQUIPAMIENTO de Sistema General VERDE Y DOTACIONES de Sistema Local VIARIO de Sistema Local	0 0 9.948 9.919
<b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>19.867</b> <b>26.442</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (U.A.) APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90% APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A" <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>26.396,13</b> 23.756,52 2.685,48 <b>2.685,48</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g° 2</b>
programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	1C <b>Gestión indirecta</b> Enlace al colector de Marchamalo Vías y zonas verdes de acceso

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.40</b> ARP.401
<b>GUADALAJARA</b>	<b>EL RUISEÑOR</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO INDUSTRIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL industrias, almacenes o talleres	<b>426.662</b> 282.615 282.615 0
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	1,00
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.) <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>282.615</b> <b>0,662</b>
<b>CESIONES</b> VERDE de Sistema General EQUIPAMIENTO de Sistema General VERDE de Sistema Local EQUIPAMIENTO de Sistema Local VIARIO de Sistema Local <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b>	0 0 42.666 21.333 124.278 <b>188.277</b> <b>238.385</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (U.A.) APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90% APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A" <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>282.615,00</b> 254.353,50 28.261,50 <b>28.261,50</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g° 2</b>
programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	1C <b>Gestión indirecta</b> Colector del Ruiseñor, conectado al del Arroyo del Robo y al de La Estación Plazas de accesos



	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 50</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>PLAZA DE TOROS</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>24.360</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	
residencial multifamiliar	12.087
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	0
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>10.274</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	2.436
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	4.872
VIARIO de Sistema Local	4.965
Total cesiones	<b>12.273</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>12.087</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>14.080,08</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>12.672,07</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-2.398,12</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-2.398,12</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04 g3°y4°</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>  <b>ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Manzana comercial en la que se incluye la Plaza de Toros. Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>130</b>

		FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.o.d. 51</b>	
AREA DE REPARTO	ARP.501	
<b>MARCHAMALO</b>	<b>NUEVO CANAL</b>	
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado	
CUATRIENIO	PRIMERO	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>14.003</b>	
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	11.858	
residencial multifamiliar		
residencial unifamiliar adosada	11.858	
residencial unifamiliar aislada		
terciario		
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>		
residencial multifamiliar	0,85	
residencial unifamiliar adosada	1,00	
residencial unifamiliar aislada	1,20	
terciario	1,00	
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>		
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>11.858</b>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>	
<b>CESIONES</b>		
VERDE de Sistema General		
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS		
VERDE de Sistema Local	1.400	
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	2.801	
VIARIO de Sistema Local	2.145	
Total cesiones	<b>6.346</b>	
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>7.657</b>	
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>8.093,73</b>	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>7.284,36</b>	
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>4.573,64</b>	
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>4.573,64</b>	
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>	
Altura en número de plantas		
GESTIÓN		
programación	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>	
<b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	Nuevas manzanas junto al Canal.	
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes	
CAPACIDAD		
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>105</b>	

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.o.d.52</b>
AREA DE REPARTO	ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>NUEVO ENSANCHE</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>32.647</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	20.591
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	20.591
residencial unifamiliar aislada	
terciario	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>20.591</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	3.265
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	6.529
VIARIO de Sistema Local	2.689
Total cesiones	<b>12.483</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>20.164</b>
<b>DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>18.869,97</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>16.982,97</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>3.608,03</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>3.608,03</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas	
GESTIÓN	
programación	
<b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Nuevas manzanas junto al Canal Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>192</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 53</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>ARROYO DEL VAL</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>38.790</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	20.120
residencial multifamiliar	2.693
residencial unifamiliar adosada	17.427
residencial unifamiliar aislada	
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>19.716</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	3.879
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.758
VIARIO de Sistema Local	7.933
Total cesiones	<b>19.570</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>19.220</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>22.420,62</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>20.178,56</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-462,51</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-462,51</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g3° y 0.05</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Nuevas manzanas junto al Canal.  Accesos desde Alameda del Val y Vía perimetral agrícola Parte proporcional del Colector de El Sotillo y Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>120</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 54</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>LAS FUENTES</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>30.251</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	14.389
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	14.389
residencial unifamiliar aislada	
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>14.389</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	3.025
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	6.050
VIARIO de Sistema Local	5.615
Total cesiones	<b>14.690</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>15.561</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>17.485,08</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>15.736,57</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-1.347,57</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-1.347,57</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Nuevas manzanas junto al Canal.  Accesos desde Camino de Las Fuentes y Vía perimetral agrícola. Parte proporcional del Colector al Henares. Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>87</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 55</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>OESTE DEL CANAL 1</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>117.821</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	57.943
residencial multifamiliar	6.293
residencial unifamiliar adosada	32.816
residencial unifamiliar aislada	18834
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>60.766</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	11.782
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	23.564
VIARIO de Sistema Local	39.030
Total cesiones	<b>74.376</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>43.445</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>68.100,54</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>61.290,48</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-524,63</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-524,63</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g3°, 0.05 y 0.06 g1°</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Nuevas manzanas junto al Canal.  Accesos desde Carreteras a Usanos y a Fontanar (Vía perimetral agrícola) Parte proporcional del Colector al Henares. Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>308</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 56</b> ARP.502
<b>MARCHAMALO</b>	<b>OESTE DEL CANAL 2</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>77.989</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	41.929
residencial multifamiliar	6.225
residencial unifamiliar adosada	13.087
residencial unifamiliar aislada	22.306
terciario	311
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>45.457</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,413</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	7.799
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	15.598
VIARIO de Sistema Local	14.578
Total cesiones	<b>37.975</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>40.014</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>32.209</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>28.989</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>16.468</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>16.468</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04 g3°, 0.05 y 0.06 g1°</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Nuevas manzanas junto al Canal.  Accesos desde Carreteras a Usanos y a Fontanar (Vía perimetral agrícola). Parte proporcional del Colector al Henares. Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>291</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p.50</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>S.E. DE MARCHAMALO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>100.902</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	48.755
residencial multifamiliar	2.212
residencial unifamiliar adosada	8.725
residencial unifamiliar aislada	37.818
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0.85
residencial unifamiliar adosada	1.00
residencial unifamiliar aislada	1.20
terciario	1.00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>55.987</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	10.090
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	20.180
VIARIO de Sistema Local	21.876
Total cesiones	<b>52.147</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>48.755</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>58.321,36</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>52.489,22</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>3.497,58</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>3.497,58</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04g°3y4, 0.05 y 0.06g°2</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> <b>1C</b> <b>COMPENSACION</b> Accesos desde carretera de Marchamalo a Guadalajara Vía perimetral agrícola Parte proporcional del Colector al Henares Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>329</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p.51</b> ARP.501
<b>MARCHAMALO</b>	<b>SUR. DE MARCHAMALO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>127.807</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	77.850
residencial multifamiliar	7.129
residencial unifamiliar adosada	15.376
residencial unifamiliar aislada	55.345
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>87.850</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,578</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	12.781
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	25.561
VIARIO de Sistema Local	10.411
Total cesiones	<b>48.753</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>79.054</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>73.872,45</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>66.485,20</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>21.364,45</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>21.364,45</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.04g°3y4, 0.05 y 0.06g°2</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> <b>1C</b> <b>COMPENSACION</b> Accesos desde carretera de Marchamalo a Guadalajara Vía perimetral agrícola Parte proporcional del Colector al Henares Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>335</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p.52</b> ARP.502
<b>MARCHAMALO</b>	<b>S.O. DE MARCHAMALO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>181.766</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	56.850
residencial multifamiliar	4.530
residencial unifamiliar adosada	14.056
residencial unifamiliar aislada	38.264
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>63.823</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,413</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	18.177
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	36.353
VIARIO de Sistema Local	70.386
Total cesiones	<b>124.916</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>56.850</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>75.069,36</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>67.562,42</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-3.739,12</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-3.739,12</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°3y4, O.05 y O.06g°2</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> <b>2C</b> <b>COMPENSACION</b> Accesos desde carretera de Cabanillas a Fontanar y Vía perimetral agrícola Parte proporcional del Colector al Henares Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>530</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.p.p.53</b> ARP.502
<b>MARCHAMALO</b>	<b>ESTE DE MARCHAMALO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado SEGUNDO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> <b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b> residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	<b>109.428</b> 36.056  36.056
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b> residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	0,85 1,00 1,20 1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.) <b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>43.267</b> <b>0,413</b>
<b>CESIONES</b> VERDE de Sistema General DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS VERDE de Sistema Local EQUIPAMIENTO de Sistema Local VIARIO de Sistema Local Total cesiones	10.943 21.886 40.544 <b>32.828</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>76.600</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.) APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>45.193,76</b> <b>40.674,39</b> <b>2.592,81</b> <b>2.592,81</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.06g°1y2</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> <b>2C</b> <b>COMPENSACION</b> Accesos desde carretera de Marchamalo a Guadalajara. Via perimetral agrícola Parte proporcional del Colector al Henares Enlace a Infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>331</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.54</b> ARP.510
<b>MARCHAMALO</b>	<b>LA SOLANA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO INDUSTRIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>140.097</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	115.393
industrias, almacenes o talleres	115.393
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	1,00
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>115.393,00</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,823</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
EQUIPAMIENTO de Sistema General	
VERDE de Sistema Local	14010
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.005
VIARIO de Sistema Local	29345
<b>total cesiones</b>	<b>50.360</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>89.737</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>115.299,83</b>
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	103.769,85
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	11.623,15
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	11.623,15
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g° 2</b>
programación SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134) ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	1C <b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>  Enlace a Infraestructuras existentes Via perimetral agropecuaria

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>	<b>SP p.p.61</b>
AREA DE REPARTO	ARP.601
<b>TARACENA</b>	<b>LA COLMENILLA 1</b>
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Programado con Plan Parcial
CUATRIENIO	1C
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>31.576</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	10.608
residencial multifamiliar	10.608
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	0
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>9.017</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,313</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	0
VERDE de Sistema Local	6.751
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	2.122
VIARIO de Sistema Local	9.955
<b>total cesiones</b>	<b>18.828</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>12.748</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>9.883,29</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	
90%	8.894,96
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	121,84
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>121,84</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°3y4</b>
Altura en número de plantas	
programación	<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde Av.de Guadalajara Nuevo acceso desde Guadalajara por el S.O. Parte proporcional del Colector de Colmenilla y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla. Enlace a Suministro de agua existente
<b>CAPACIDAD</b>	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>95</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 61</b> ARP.601
<b>TARACENA</b>	<b>ACCESO DE LA VEGA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>42.205</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	10.893
residencial multifamiliar	2.440
residencial unifamiliar adosada	8.453
residencial unifamiliar aislada	
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>10.527</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,313</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	3.929
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	10.674
VIARIO de Sistema Local	16.709
Total cesiones	<b>31.312</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>10.893</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>13.210,17</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>11.889,15</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>-1.362,15</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>-1.362,15</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O. 05 y O. 04 g3ºy 4º</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> En el acceso por el norte, actualmente emplazamiento de granjas. Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes Parte proporcional del Colector de Colmenilla y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla. Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>102</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.62</b> ARP.610
<b>TARACENA</b>	<b>CAMINO DE IRIEPAL</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>55.786</b>
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	48.282
industrias, almacenes o talleres	47.779
	0
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	1,00
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>48.282,00</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,865</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
EQUIPAMIENTO de Sistema General	
VERDE de Sistema Local	5579
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	2.789
VIARIO de Sistema Local	4836
<b>total cesiones</b>	<b>13.204</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>42.582</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>48.282,00</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	43.453,80
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	4.828,20
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>4.828,20</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.10 g° 1</b>
programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	1C <b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>  Enlace a Infraestructuras existentes Nuevo acceso desde Guadalajara por el S.O. Parte proporcional del Colector de Colmenilla y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla.

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d. 62</b> ARP.601
<b>TARACENA</b>	<b>LAS HERAS</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>22.938</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	9.521
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	3.280
residencial unifamiliar aislada	6.241
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>10.769</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,313</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	8.499
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	965
VIARIO de Sistema Local	3.953
Total cesiones	<b>13.417</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>9.521</b>
<b>DESGLASE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>7.179,59</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>6.461,63</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>4.307,57</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>4.307,57</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O. 05 y O. 06 g1°y2°</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> <b>En la zona de las eras. Constituye un mirador sobre el valle</b> Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes. Parte proporcional del Colector de Colmenilla y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla. Enlace a Suministro de agua existente
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>94</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b>	<b>SP p.p.71</b>
AREA DE REPARTO	ARP.701
<b>IRIEPAL</b>	<b>CAMINO DE TARACENA</b>
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE PROGRAM. Con Plan Parcial
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>56.313</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	35.833
residencial multifamiliar	0
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	35.833
terciario	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,2
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>43.000</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,711</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	0
VERDE de Sistema Local	6.450
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.167
VIARIO de Sistema Local	9.435
<b>Total cesiones</b>	<b>23.052</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>33.261</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>40.038,54</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	36.034,69
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	6.964,91
10% Aprovechamiento Tipo	4.004
Excedente de aprovechamiento del Sector	2.961
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.06 g° 1 y 2</b>
Altura en número de plantas	
<b>GESTIÓN</b> programación	<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde calle de Las Eras y carretera de Guadalajara. Parte de Prolongación de colectores a Arroyo de La Colmenilla Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>172</b>

FICHAS SUELO URBANIZABLE	
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d.71</b> ARP.704
<b>IRIEPAL</b>	<b>LAS HUERTAS</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANIZABLE PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>38.967,00</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	15.664,00
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	15.664,00
residencial unifamiliar aislada	
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1,00</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>15.664,00</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,711</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	3.897
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	3.426
VIARIO de Sistema Local	17.329
Total cesiones	<b>24.652</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>14.315</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>27.705,54</b>
<b>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)</b>	<b>24.934,98</b>
<b>APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE</b>	<b>-9.270,98</b>
Aprovechamiento patrimonio público	<b>-9.270,98</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas Programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b> ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>1C</b> <b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Zona de huertas en la margen derecha del arroyo del Val. Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>117</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.72</b> ARP.701
<b>IRIEPAL</b>	<b>LOS JAENALES</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> <b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	<b>33.882</b>
residencial multifamiliar	25.261
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	12.591
terciario	12.670
	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>27.795</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,711</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	4.547
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	5.052
VIARIO de Sistema Local	7.655
<b>Total cesiones</b>	<b>17.254</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>16.628</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>24.090,10</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	21.681,09
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	6.114
10% Aprovechamiento Tipo	2.409
Excedente de aprovechamiento del Sector	3.705
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.05 y 0.06g°2</b>
Altura en número de plantas <b>GESTIÓN</b>	
programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art.96-134)</b>	<b>1 C</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Accesos desde Vía de Circunvalación Viario indicado en los Planos. Parte proporciona Idel Colector de La Colmenilla. Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>102</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO	249

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.73</b> ARP.701
<b>IRIEPAL</b>	<b>CAMINO DE CENTENERA</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	Urbanizable Programado con Plan Parcial PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> <b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	<b>61.675</b>
residencial multifamiliar	39.128
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	10.967
terciario	28.161
	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,2
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>44.760</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,711</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	7.043
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	7.826
VIARIO de Sistema Local	14.665
<b>Total cesiones</b>	<b>29.534</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>32.141</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>43.850,93</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	39.465,83
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	5.294
10% Aprovechamiento Tipo	4.385
Excedente de aprovechamiento del Sector	909
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05 y O.06g°2</b>
Altura en número de plantas <b>GESTIÓN</b>	
programación	<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde Vía de Circunvalación y carretera de Centenera. Viario indicado en los Planos. Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>185</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO	211

		FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>		<b>SP p.p.74</b>
AREA DE REPARTO		ARP.701
<b>IRIEPAL</b>		<b>SURESTE DE IRIEPAL</b>
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE PROGRAM. Con Plan Parcial
CUATRIENIO		PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>		<b>35.324</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>		24.684
residencial multifamiliar		0
residencial unifamiliar adosada		0
residencial unifamiliar aislada		24.684
terciario		0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>		
residencial multifamiliar		0,85
residencial unifamiliar adosada		1,00
residencial unifamiliar aislada		1,2
terciario		1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>		<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)		<b>29.621</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,711</b>
<b>CESIONES</b>		
VERDE de Sistema General		0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS		0
VERDE de Sistema Local		4.443
EQUIPAMIENTO de Sistema Local		4.937
VIARIO de Sistema Local		8.883
<b>Total cesiones</b>		<b>18.263</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>17.061</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)		25.115,36
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%		<b>22.603,83</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"		<b>7.016,97</b>
10% Aprovechamiento Tipo		2.511,54
Excedente de aprovechamiento del Sector		4.505,44
<b>ORDENANZAS</b>		<b>0.05 y 0.06g°2</b>
Altura en número de plantas		
<b>GESTIÓN</b>		
programación		<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>		<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN		Accesos desde carretera de Centenera y c/ Castillejo. Viario indicado en los Planos Parte proporcional del Colector de La Colmenilla. Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla
CAPACIDAD		
<b>N° VIVIENDAS</b>		<b>106</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO		233

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>	<b>SP p.p.75</b>
AREA DE REPARTO	ARP.702
<b>IRIEPAL</b>	<b>EL OLIVAR</b>
CLASIFICACIÓN	URBANIZA. PROGRAM. Con Plan Parcial
CUATRIENIO	SEGUNDO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>27.365</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	20.582
residencial multifamiliar	0
residencial unifamiliar adosada	20.582
residencial unifamiliar aislada	0
terciario	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,2
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>20.582</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,965</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	0
VERDE de Sistema Local	3.705
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	4.116
VIARIO de Sistema Local	6.388
<b>Total cesiones</b>	<b>14.209</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>13.156</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>26.407,23</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	23.766,50
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	2.641
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>2.641</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.05</b>
Altura en número de plantas	
<b>GESTIÓN</b>	
programación	<b>2C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde c/ del Lavadero y c/ Castillejo Viario indicado en los Planos. Parte proporcional del Colector de El Sotillo y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>82</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO	251

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.76</b> ARP.702
<b>IRIEPAL</b>	<b>CAMINO DE LA SOLEDAD</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANIZABLE PROGRAM. Con Plan Parcial SEGUNDO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>35.118</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	33.114
residencial multifamiliar	0
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	33.114
terciario	0
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,2
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>39.737</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,965</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	0
VERDE de Sistema Local	5.961
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	6.623
VIARIO de Sistema Local	3.620
<b>Total cesiones</b>	<b>16.203</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>18.915</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>33.888,87</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	30.499,98
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	9.237
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	9.237
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.05</b>
Altura en número de plantas <b>GESTIÓN</b>  programación <b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>2C</b> <b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b> Accesos desde c/ del Lavadero y c/ Castillejo Viario indicado en los Planos. Parte proporcional del Colector de El Sofillo y Parte de Estación depuradora en Arroyo de La Colmenilla Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b> TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO	<b>105</b> 314

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.81</b> ARP. 801
<b>USANOS</b>	<b>CAMINO DE YUNQUERA</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>43.451</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	21.308
residencial multifamiliar	5.804
residencial unifamiliar adosada	0
residencial unifamiliar aislada	15.214
terciario	290
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,2
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	<b>1</b>
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>23.480</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,583</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	0
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	0
VERDE de Sistema Local	4.345
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	4.262
VIARIO de Sistema Local	13.378
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>21.985</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>25.331,93</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	22.798,74
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	681,66
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.04g°3y4, O.05 y O.06g°2</b>
Altura en número de plantas	
<b>GESTIÓN</b>	
programación	<b>1 C</b>
<b>SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Accesos desde carretera de Usanos a Yunquera, Av. Constitución y c/ Extramuros Enlace a Saneamiento existente Enlace a Suministro de agua existente
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>130</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDA ESTIMADO	163

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP.o.d.81</b> ARP.801
<b>USANOS</b>	<b>SAN ISIDRO</b>
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANO consolidado PRIMERO RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b> <b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b> residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	<b>19.283</b> 11.031   11.031
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b> residencial multifamiliar residencial unifamiliar adosada residencial unifamiliar aislada terciario	 0,85 1,00 1,20 1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>13.237</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,583</b>
<b>CESIONES</b> VERDE de Sistema General DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS VERDE de Sistema Local EQUIPAMIENTO de Sistema Local VIARIO de Sistema Local	   1.928 3.857 2.467
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>8.252</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.) APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>11.241,99</b> <b>10.117,79</b> <b>3.119,41</b> <b>3.119,41</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>0.06 g2°</b>
Altura en número de plantas GESTIÓN programación <b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>  ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>  Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>115</b>

	FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b>	<b>SP.o.d.91</b>
AREA DE REPARTO	ARP.901
<b>VALDENOCHE</b>	<b>ENSANCHE SUR</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado
CUATRIENIO	PRIMERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>14.183</b>
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	6.066
residencial multifamiliar	
residencial unifamiliar adosada	6.066
residencial unifamiliar aislada	
terciario	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>	
residencial multifamiliar	0,85
residencial unifamiliar adosada	1,00
residencial unifamiliar aislada	1,20
terciario	1,00
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b>	
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>6.066</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,428</b>
<b>CESIONES</b>	
VERDE de Sistema General	
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
VERDE de Sistema Local	1.418
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	696
VIARIO de Sistema Local	12.069
Total cesiones	<b>2.114</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>12.069</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>6.070,32</b>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>5.463,29</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>602,71</b>
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>602,71</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O.05</b>
Altura en número de plantas	
GESTIÓN programación	1C
<b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>
	conjunto urbano en la zona Sur
	Cesión de calles y enlace a infraestructuras existentes
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>72</b>

		FICHAS SUELO URBANIZABLE
<b>POLIGONO</b> AREA DE REPARTO	<b>SP p.p.92</b> ARP. 903	
<b>VALDENOCHE</b>	<b>ANTIGUA CARRETERA</b>	
CLASIFICACIÓN CUATRIENIO USO CARACTERÍSTICO	URBANIZ. PROGRAM. Con ordenación detallada PRIMERO INDUSTRIAL	
<b>SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO</b>	<b>38.804</b>	
<b>APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL</b>	16.008	
Industrial	16.008	
<b>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</b>		
Industrial	1,00	
<b>COEFICIENTE DE ZONA</b> APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	<b>16.008</b>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,413</b>	
<b>CESIONES</b>		
VERDE de Sistema General	13.000	
EQUIPAMIENTO de Sistema General		
VERDE de Sistema Local	3.880	
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	1.940	
VIARIO de Sistema Local	3.156	
Total cesiones	<b>18.821</b>	
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>19.983</b>	
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	<b>16.026,05</b>	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.)	<b>14.423,45</b>	
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	<b>1.585</b>	
<b>Aprovechamiento patrimonio público</b>	<b>1.585</b>	
<b>ORDENANZAS</b>	<b>O. 10 g1°</b>	
Altura en número de plantas GESTIÓN programación		
<b>SIST. EJECUCION (LOTAU. Título V. art.96-134)</b>	<b>Actuación urbanizadora y edificatoria</b>	
	Área de naves industriales sobre el acceso Antiguo de la carretera.	
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Cesión de calles, equipamientos y zonas verdes y enlace infraestructuras existentes	

## ARTICULO 100. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### DEFINICION Y PROGRAMACION

Es aquel que ha sido calificado como tal en el correspondiente Plano de Calificación de Suelo y que solo puede ser urbanizado mediante la aprobación de Programas de actuación urbanizadora (P.A.U.)

Los Programas de actuación urbanizadora vienen regulados por el artículo 17 de estas Normas y por la Ley del Suelo y han de ser complementado por Planes Parciales y Proyectos de Urbanización. Los Programas de Actuación Urbanizadora vendrán a su vez ampliados con las obras exteriores de Infraestructura, sobre las que se apoye, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios del Municipio.

El contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbanizable No Programado estará regulado por el artículo 17 de estas Normas y por lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU).

### GESTION Y TRAMITACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

La ejecución de estos programas se realizará, en todo caso, de acuerdo con el procedimiento general establecido al efecto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU).

### CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION EN LOS SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS.

Aparte de condiciones especiales derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora que los autoricen las actuaciones en este Suelo Urbanizable No Programado, cumplirán como mínimo las condiciones de Planeamiento (artículo 94) de Ordenación y Régimen de tolerancias (artículo 95) y de Urbanización (artículo 96) que rigen para los Suelos Urbanizables Programados.

### REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Según la legislación citada estos suelos tendrán la misma consideración que los Suelos Rústicos hasta la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, correspondiéndole la regulación que para los Suelos Rústicos Protegidos en Entorno de Población se establece en el artículo 112 de estas Normas. Se señala como usos incompatibles a autorizar en estos Suelos, antes de su programación, todos aquellos que impidan su uso futuro residencial o industrial.

En este Suelo el ámbito de cada programa de actuación urbanizadora, con los Sistemas generales adscritos o incluidos en el Sector, constituirán una sola Área de Reparto.

A los efectos definidos en la Ley, la definición y medidas para la formación de Núcleo de Población serán las que figuran en el artículo 103 de estas Normas

En todo caso, las actuaciones en Suelo Urbanizable no programado asumirán a su cargo y garantizarán la continuidad del viario e infraestructuras y servicios urbanísticos, en previsión de actuaciones posteriores. El Ayun-

tamiento, a estos efectos, podrá imponer los condicionantes necesarios en orden a garantizar tanto la adecuada integración urbanística de las actuaciones, como la funcionalidad, conexión y continuidad de las nuevas infraestructuras y dotaciones con las anteriormente existentes.

### DELIMITACION Y DATOS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En la Memoria justificativa de este Plan en el apartado 3.3 "Esquema Director de la Ciudad a largo plazo" Capítulo 3º "Descripción del Modelo propuesto", se contempla la Estructura Urbana de todos los posibles Suelos que en un futuro a medio y largo plazo, pueden ser utilizados. Este Esquema director permite justificar las asignaciones y delimitaciones de áreas o polígonos no programados, de suelos protegibles en el entorno del núcleo urbano e incluso una previsión estructural de conexiones viarias y redes de servicios.

Como orientación damos los datos de los Suelos Urbanizable no programados previstos en el Plan General y que quedan delimitados orientativamente como polígonos y como núcleos en el correspondiente Plano de Calificación del Suelo. (los datos de viviendas y Habitantes se han calculado con densidades aproximadas de Sector de 30 viv./ha.)

#### 1.- SNP Ampliación de Aguas Vivas

Usos: Residencial, Dotacional y Terciario. Zonas verdes o libres del Sistema General previstas. Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª).

Datos 58,12 Has. 1.453 viviendas 4.650 habitantes.

Condiciones de Urbanización:

- Enlace de Aguas Vivas con Zona Industrial del Henerares en c/ Francisco Pizarro.
- Enlace de Circunvalación hasta Avda. de Sanz Vázquez
- parte Parque de las Monjas.
- Parque de Calzones.
- Zonas Deportivas
- Nueva Zona universitaria
- Enlace final del colector de Aguas Vivas. por Vía de acceso
- Colector de Calzones
- Paso del Río y conexión del Colector de Calzones.

#### 2.- SNP Remate Las Cañas

Usos: Residencial semiintensivo y extensivo, Zonas verdes o libres del Sistema General previstas. Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª.)

Datos 64,00 Has. 1.600 viviendas 5.120 habitantes

#### 3.- SNP. Taracena Polígono Suroeste

Usos: Residencial semiintensivo y extensivo, Las redes viarias fundamentales conectarán a la conexión con los barrios Norte de Guadalajara. . Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª.)

Datos 19,71 Has. 493 viviendas. 1.577 habitantes

#### **4.- SNP. Iriepal. Polígonos del Entorno de la población**

Usos: Residencial extensivo. Las redes viarias fundamentales se conectarán al sistema de circunvalación de los polígonos de Suelo Urbanizable Programado de las que dependerán. Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª.)

Datos 55,66 Has. 1.392 viviendas 4.453 habitantes.

#### **5.- SNP. Usanos Polígono prolongación del Suelo Urbanizable programado**

Usos Residencial extensivo, las redes viarias fundamentales se conectarán a la del polígono de Suelo Urbanizable Programado del que dependerán. Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª.)

Datos 14,40 Has. 360 viviendas. 1.152 habitantes.

#### **6.- SNP. Valdenoches Polígono Norte**

Usos: Residencial semiextensivo, las redes viarias fundamentales se conectará al núcleo existente del que es una ampliación. Incompatible el Uso industrial (en sus categorías 4ª, 5ª y 6ª y en las situaciones 4ª y 5ª.)

Datos 4,87 Has. 122 viviendas. 390 habitantes.

#### **7.- SNP. Industrial Ampliación del polígono "El Ruiseñor"**

Uso Industrial en polígono, para absorber esta demanda, en caso de producirse. Incompatibles los usos urbanos que puedan sufrir incomodidades o peligros por esta utilización

Datos 124,92 Has.

### TITULO II. CAPITULO 3. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO.

#### **ARTICULO 101. DEFINICIÓN Y REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.**

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

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

#### **ARTICULO 102. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

En el Suelo Rústico, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística a

la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un NUCLEO DE POBLACION según la definición que se incluye, a continuación.

#### **ARTICULO 103. DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACION Y NORMAS PARA EVITAR SU FORMACIÓN, EN SUELO RÚSTICO**

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

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

- 1.- Lo indicado en el artículo 107 de estas Normas para la construcción de Vivienda en el campo.
- 2.- Distancia a linderos: no menor de 5 mts.
- 3.- Acceso rodado: Existente, sin necesidad de obras de urbanización.
- 4.- No sobrepasar una densidad de 10 edificaciones en un entorno de 5 Has.

#### **ARTICULO 104. PARCELACIONES RÚSTICAS.**

Las parcelaciones rústicas, realizadas al amparo del Código Civil o de la Legislación Agraria, deberán cumplir la Orden del Ministerio de Agricultura sobre unidades mínimas de cultivo. Además le será de aplicación, para su evitación, el concepto de NUCLEO DE POBLACION que se da en el artículo 103 de estas Normas.

Estas parcelaciones no suponen legitimación para que gradual y progresivamente se las dote de acceso rodado, energía eléctrica, agua, luz, alcantarillado, lo que cae fuera de los límites establecidos por la legislación agraria y constituye infracción urbanística. Tampoco podrá apoyarse en ellas la concesión de licencias para viviendas en el medio agrícola. Para ello, será de aplicación el artículo 103 de estas normas que trata de evitar la formación de núcleos de población en este medio.

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

#### **ARTICULO 105. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO.**

A efectos de estas Normas, se distinguen para su Regulación, Autorización o Prohibición los siguientes, separados en dos grupos: Los Usos y actividades que no exigen construcciones y los usos y actividades que si las necesitan

**1. Usos y Actividades no constructivos.**

a) Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimientos de tierra; tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y abancalamientos.

b) Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras; tales como aprovechamiento agropecuario, pastoreo, roturación y desecación.

c) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas, y tratamiento fitosanitario.

d) Acciones sobre la fauna y flora; tales como recogida de muestras, caza, pesca, recogida de productos silvestres, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y quema de vegetación.

e) Actividades de ocio; tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.

f) Actividades científicas y divulgativas.

**2. Usos y Actividades constructivos.**

a) Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como, las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.

b) Construcciones e instalaciones de apoyo de la ganadería, extensiva o intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.

c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.

d) Construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras, necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

e) Construcciones e instalaciones de Equipamiento, para dotaciones o servicios que deban emplazarse en el Suelo Rústico; tales como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.

f) Construcciones e instalaciones para actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo Rústico, por perjudicar a los Suelos Urbano o Urbanizable.

g) Construcción de Vivienda, cuando se autorice con arreglo al artículo 107 de estas Normas y no exista peligro de formación de núcleo de población.

h) Infraestructuras.

i) Instalaciones para publicidad estática.

**ARTICULO 106. REGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO**

A los efectos de aplicación de estas Normas se concretará para cada tipo de Suelo Rústico, Protegido o de Reserva, los Usos y actividades antes reseñadas, que sean compatibles o incompatibles con el destino o grado de protección de cada uno de ellos.

En los casos en los que sea necesario se cuantificará las magnitudes de la actuación y las condiciones de dota-

ciones y servicios, accesos e infraestructuras que deban establecerse.

**ARTICULO 107. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO**

Los usos constructivos que pueden autorizarse en Suelo Rústico y que se concretan en el artículo 105, deben ser regulados con normativa diferente para cada uno de ellos, por sus distintos efectos respecto al Medio Ambiente y por tratarse en la mayoría de los casos de actuaciones aisladas, con necesidades muy distintas. Serán de aplicación las condiciones que se indican en este artículo y las que establece el artículo 63 de la LOTAU

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

Las condiciones y parámetros de la edificación, para cada uso son las siguientes:

**INSTALACIONES AGROPECUARIAS**

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

Además se cumplirán las siguientes condiciones: ocupación máxima del 25%, una altura no mayor de 6 mts. al alero y un máximo de 2.000 m2. Retranqueos mínimos de linderos 5 mts

Para instalaciones más importantes se recurrirá a la calificación aprobación y urbanización de Minipolígonos de Almacenes y Pequeña Industria agrícola, realizados por comunidades de propietarios, debidamente ubicados en este Suelo. En ellos y con parcelas mínimas de 5.000 m2 podrán autorizarse ocupaciones del 50%, todo incluido.

Este tipo de instalaciones y en los casos indicados en el artículo 48 de estas Normas, se aplicará el Reglamento de industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Normas M.I.N.P.)

También se autoriza en superficies iguales o mayores a la unidad mínima de cultivo la construcción de casetas normalizadas para la guarda de aperos (de ladrillo visto, teja árabe, cubierta a dos aguas, de 1 planta y 3 mts de altura de alero y una superficie máxima de 15 m2.)

**INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTO Y OCIO**

Se autorizarán en parcela de más de 1Ha. Ocupación 5%, todo incluido. Altura de 2 plantas y 6 mts al alero. Retranqueos mínimos a linderos 10 mts Se admitirán hasta 2 viviendas para guarderías de las instalaciones.

**INDUSTRIAS ESPECIALES EN EL SUELO RÚSTICO**

Se justificará y documentará la necesidad de este emplazamiento por razones de peligrosidad, accesibilidad, inmediatez a las materias primas, grandes necesidades de suelo o motivos de utilidad pública e interés social que deban emplazarse fuera de los polígonos industriales. (Se entiende por utilidad pública o interés social, las razones

que así se declaren por la autoridad competente, en función de criterios como: servicios supramunicipales necesarios, aprovechamiento de recursos existentes...etc.)

Solo se autorizará en parcelas de más de 1Ha. Ocupación 25%, todo incluido. Altura de 2 plantas y 6 mts. al alero, excepto para elementos elevados del proceso industrial. Retranqueos mínimos a linderos 10 mts.

Para este tipo de instalaciones y en los casos citados en el artículo 48 de estas Normas será de aplicación el Reglamento de industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Normas M.I.N.P.)

#### VIVIENDA EN EL CAMPO:

Con las condiciones del artículo 63 de la LOTAU y del artículo 103 de estas Normas, para la "no formación" de núcleo, se observaran las siguientes limitaciones:

Una vivienda por cada dos hectáreas, sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser en ningún caso inferior a hectárea y media. Ocupación 2%. Altura 2 Plantas y no más de 6 mts. al alero. Retranqueos mínimos a linderos 5 mts.

#### INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

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

#### ARTICULO 108. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

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

- Obras de Movimiento de Tierras - Abancalamientos.
- Levantamiento de Cerramientos o vallados
- Minas, Canteras, Vertederos, Depósitos de vehículos y chatarra.
- Modificación de Cauces.
- Apertura de pozos.
- Tala de árboles.
- Realización o modificación de viales.
- Instalación de publicidad exterior.
- Actividades extractivas.(Prohibidas)
- Apertura de caminos o accesos en predios particulares. (en cualquier caso se prohíbe la apertura de caminos distintos de los públicos existentes, municipales, veredas y cañadas, que no resulten de la aprobación de un Plan.)
- Cualquier acto de división de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165.1.a) de la LOTAU

#### ARTICULO 109. PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

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

#### ARTICULO 110. SUELO RÚSTICO DE RESERVA. (se señala en los planos SRR)

Constituyen esta categoría, aquellos Suelos Rústicos, definidos en el artículo 101, que no están incluidos en los

niveles y categorías que se especifican en el siguiente artículo y que han sido clasificados para su protección, como Suelos rústicos de Protección (SRP)

En ellos se establece las limitaciones y condiciones del artículo 64 de la LOTAU y las especificaciones que a continuación se detallan, según la clasificación de actividades del artículo 105 de estas Normas:

#### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Para las actividades que impliquen movimientos de tierras, se precisará autorización. Las actividades extractivas están prohibidas, salvo que exista proyecto de explotación que cuenta con resolución favorable del Organismo competente sobre viabilidad ambiental. El Proyecto de explotación aportará el correspondiente Plan de Recuperación Ambiental, con presupuesto a incorporar en el coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar y a los efectos permitidos en el artículo 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de astilla-La Mancha.

Se permite el resto de las actividades no constructivas.

#### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

En cuanto a las actividades constructivas pueden permitirse todas las señaladas en el artículo 105 apartado 2, con las condiciones del artículo 107, con especial atención a la no formación de Núcleo de Población, ni a la parcelación clandestina del terreno.

#### ARTICULO 111. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCION

A efectos de la regulación del Uso del Suelo y por tanto de los diferentes grados de protección necesarios, se distinguen los siguientes niveles o categorías.

- SRP.1. Entorno de Población (Protección estructural)
- SRP.2. Enclaves Naturales (Protección paisajística)
- SRP.3. Suelos de Alta Productividad agrícola (Protección agrícola)
- SRP.4. Cursos fluviales (Protección hidrológica)
- SRP.5. Cañadas o Vías pecuarias (Protección de infraestructuras)
- SRP.6. Áreas naturales recreativas (Protección natural y paisajística)
- SRP.7. Entorno de Bienes inmuebles de interés cultural (Protección cultural)
- SRP.8. Infraestructuras existentes o proyectadas (Protección de infraestructuras)
- SRP.9. Vertederos

El régimen de utilización y de protección de los Suelos Rústicos de Protección, se detallarán en los artículos siguientes, en los que se especificarán las construcciones que puedan autorizarse en cada uno de ellos. A estos efectos se distinguirán los usos permitidos, autorizables o prohibidos.

#### ARTICULO 112. ENTORNO DE POBLACIÓN (SRP.1)

Es una categoría de protección estructural. Son aquellos terrenos que por ser colindantes con los núcleos existentes, deben preservarse en orden a no comprometer la estructura, las vistas e imagen, o la utilización futura de los mismos. Se incluye en esta categoría los que así se

indican en los planos, pero en los casos en que no esté delimitada la separación entre este tipo de protección (SRP.1) y el Suelo Rústico de Reserva (SRR.), se considerará en una profundidad de 200 mts.

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

**USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Se prohíben las actividades de explotación minera o extractivas de gravas y arenas. Se permiten el resto de las actividades no constructivas.

**USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Las de Infraestructuras, prohibiéndose todas las demás, excepto la conservación y mejora de las instalaciones agropecuarias hoy existentes, previa la correspondiente licencia, regulada en el art.109.

1. SNP 01 (exterior autovía)	76,27 Has.	1.907 viv.	6.102 hbs
2. SNP 02 (exterior autovía)	68,27 Has.	1.707 viv.	5.462 hbs
3. SNP 03 (exterior autovía)	62,14 Has.	1.554 viv.	4.971 hbs
4. SNP 04 (exterior autovía)	43,80 Has.	1.095 viv.	3.504 hbs
5. SNP 05 (exterior autovía)	26,02 Has.	651 viv.	2.082 hbs
6. SNP 06 (exterior autovía)	78,18 Has.	1.995 viv.	6.254 hbs
7. SNP 07 (exterior autovía)	79,95 Has.	1.999 viv.	6.396 hbs
8. SNP 08 (exterior vía industrial)	107,60Has.	2.690 viv.	8.608 hbs.
9. SNP 09 (exterior vía industrial)	74,04 Has	1.851 viv.	5.923 hbs.

**ARTICULO 113. ENCLAVES NATURALES (SRP.2)**

Es una categoría de protección ambiental, natural y paisajística, Son Enclaves Naturales, los espacios que por poseer ciertos valores geomorfológicos, ecológicos o paisajísticos, se declaren como tales en este Plan General para su protección o mejora, con las posibilidades y limitaciones que se establecen a continuación. En nuestro caso se refieren fundamentalmente a los Escarpes típicos del valle del Henares, en los dos escalones paralelos que afectan al término municipal.

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

**USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Se prohíben todas y específicamente las que signifiquen movimientos de tierras (excepto las necesarias para conservar su integridad), permitiéndose las acciones sobre las masas arbóreas, la fauna o la flora que vayan dirigidas a su conservación y mejoramiento.

**USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Se prohíben todas, menos las instalaciones científicas y divulgativas y, en casos especiales, las de infraestructura

**ARTICULO 114. SUELOS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA. (SRP.3)**

Es una categoría de protección de la potencialidad agrícola de los terrenos. Está constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones agrícolas que la avalan o por sus características edáficas. Deben ser objetos de protección a fin de garantizar su mantenimiento en extensión y calidad.

Por razones de inserción en la Estructura urbana del Plan, algunos de estos Suelos están contemplados en la Memoria justificativa, en el apartado 3.3 "Esquema Director de la Ciudad a largo plazo" Capítulo 3º "Descripción del Modelo propuesto". Allí se incluyen todos los posibles Suelos que en un futuro a medio y largo plazo, pueden ser utilizados, para nuevos desarrollos. Este Esquema director permite justificar las asignaciones y delimitaciones en Suelos Rústicos protegidos en el Entorno de los núcleos existentes e incluso una previsión estructural de conexiones viarias y redes de servicios. Con carácter exclusivamente informativo y por su posible interés para programaciones y previsiones, damos los datos de los polígonos posibles en el futuro:

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

**USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Necesitan autorización, previo proyecto de impacto con restitución de suelos. Las extracciones y canteras quedan prohibidas. Las demás se permiten

**USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Se autorizaran la vivienda agrícola ligada a la explotación y las instalaciones agropecuarias, con las limitaciones que se establecen para ellas, tanto en cuanto a parcelación como a formación de Núcleo de población (artículos 103, 104 y 105 de estas Normas). Se prohíben todas las demás.

**ARTICULO 115. CURSOS FLUVIALES. (SRP.4)**

Es una categoría de protección derivada de la legislación hidrológica. Son los espacios definidos en la vigente Ley de Aguas como cauces, álveos naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas o discontinuas de agua y como lecho o fondo de lagunas embalses, zonas inundables y zonas húmedas.

La zona de protección también denominada "zona de policía", se extiende desde los bordes del cauce, con una dimensión no inferior a 100 mts., en los cauces públicos deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

A efectos de prever las crecidas e inundaciones, en los terrenos comprendidos entre, la línea de máxima avenida

con un periodo de retorno de 500 años, y el cauce del río Henares, están prohibidas todas las construcciones de usos residencial o productivos. Dichas líneas (de Dominio público, Avenida con retorno de 100 años y Avenida con retorno de 500 años) están reflejadas en los planos de Clasificación del Suelo (1/5.000)

Los colectores que se prevean en las Áreas de influencia de los cauces públicos, cruzaran éstos en puntos concretos y precisos y en todo caso respetaran las servidumbres de 5 mts.

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

#### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben, el aprovechamiento forestal, la quema de vegetación y los movimientos de tierras o las actividades extractivas. Se permiten las demás

#### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben todas excepto las relacionadas con actividades acuáticas como atracaderos, piscifactorías, infraestructuras...etc.

#### ARTICULO 116. CAÑADAS O VIAS PECUARIAS. (SRP.5)

Es una categoría de protección infraestructural. Son los espacios ocupados por las vías de conducción de ganados, tales como cañadas, traviesas, ramales y coladas, que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y figuran registradas como tales en los organismos correspondientes.

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

#### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben todas excepto las de mejora y mantenimiento de las cañadas y aquellas expresamente autorizadas por la Consejería de Agricultura.

#### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Las instalaciones al servicio de la ganadería trashumante, prohibiéndose todas las demás.

Las modificaciones de trazado o alteraciones de uso en las vías pecuarias, deben ser autorizadas por las Consejerías de Agricultura, Medio Ambiente y Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

#### ARTICULO 117. AREAS NATURALES RECREATIVAS. (SRP.6)

Es una categoría de protección ambiental, cultural y de entorno. Son Áreas naturales recreativas, aquellos terrenos con ciertos valores naturales y paisajísticos que se declaran como tales, por constituir lugares de descanso o esparcimiento al aire libre de modo compatible con la conservación de la naturaleza y la educación ambiental. Ejemplos de este uso recreativo son:

Su tratamiento puede hacerse a través de Planes Especiales de mejora del Medio ambiente, o desarrollarse por medio de un Proyecto de Singular Interés según establece la LOTAU en sus artículos 17 y 19 a 23. En su defecto, se establecen las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

#### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben las extracciones y canteras y la quema de vegetación. Las demás se permiten

#### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Se autorizaran las instalaciones de equipamientos, almacén y guarda de aperos, y vivienda en el campo, en parcelas superiores a dos hectáreas, en las condiciones del artículo 107, párrafo 7, de estas Normas. Se prohíben todas las demás.

#### ARTICULO 118. ENTORNO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SRP.7)

Es una categoría de protección cultural. Son aquellos terrenos que por ser colindantes a Bienes Inmuebles de Interés Cultural, deben preservarse en orden a no comprometer la imagen y perspectiva de los mismos.

Tendrán carácter de Bienes de Interés Cultural los que se recogen en el "Catálogo de Edificación de Interés Histórico, Artístico, Arquitectónico y Ambiental" del Plan General y se reflejan en el plano de Estructura orgánica del Término municipal.

La delimitación del Entorno se establece fijando una distancia mínima de cualquier edificación, de 200 mts a la edificación existente.

#### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

En los terrenos comprendidos en esta delimitación solo se permiten las actividades no constructivas de tipo agrícola, forestal, ganadero, turísticas, deportivas y de ocio.

#### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Solo se permiten las acciones de Protección y Conservación y las obras de Restauración y Rehabilitación definidas en los artículos 55 y 56 de estas Normas.

#### ARTICULO 119. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PROYECTADAS. (SRP.8)

Es una categoría de protección infraestructural. Se incluyen dentro de esta categoría, los espacios ocupados o afectados según la legislación vigente por las construcciones o conducciones existentes o previstas para: las comunicaciones, la ejecución de política hidráulica, el abastecimiento de agua, la política energética, el suministro eléctrico, el saneamiento, o la protección de la naturaleza. Serán de aplicación las distintas legislaciones que protegen estas infraestructuras.

Se acompaña un gráfico con las protecciones de carreteras de la Ley de Carreteras 25/1988, También se acompaña gráfico con las protecciones del transporte ferroviario.

Como complemento damos algunas de las legislaciones vigentes:

#### **Ley del suelo art. 72.**

"No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que, además de lo que en esta Ley se dispone, establezca la legislación específicamente aplicable".

#### **Reglamento de Planeamiento art. 98.1.**

"Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo

que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable”

En el caso de Caminos públicos se establece una zona de servidumbre de edificación, respecto a dichos caminos, de 3 mts medidos desde el borde exterior

En los terrenos de protección de Infraestructuras se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

**USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Se prohíben las actividades de explotación minera o extractivas de gravas y arenas. Se permiten el resto de las actividades no constructivas.

**USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Las de Infraestructuras, y aquellas autorizadas por los organismos responsables de las diferentes infraestructuras.

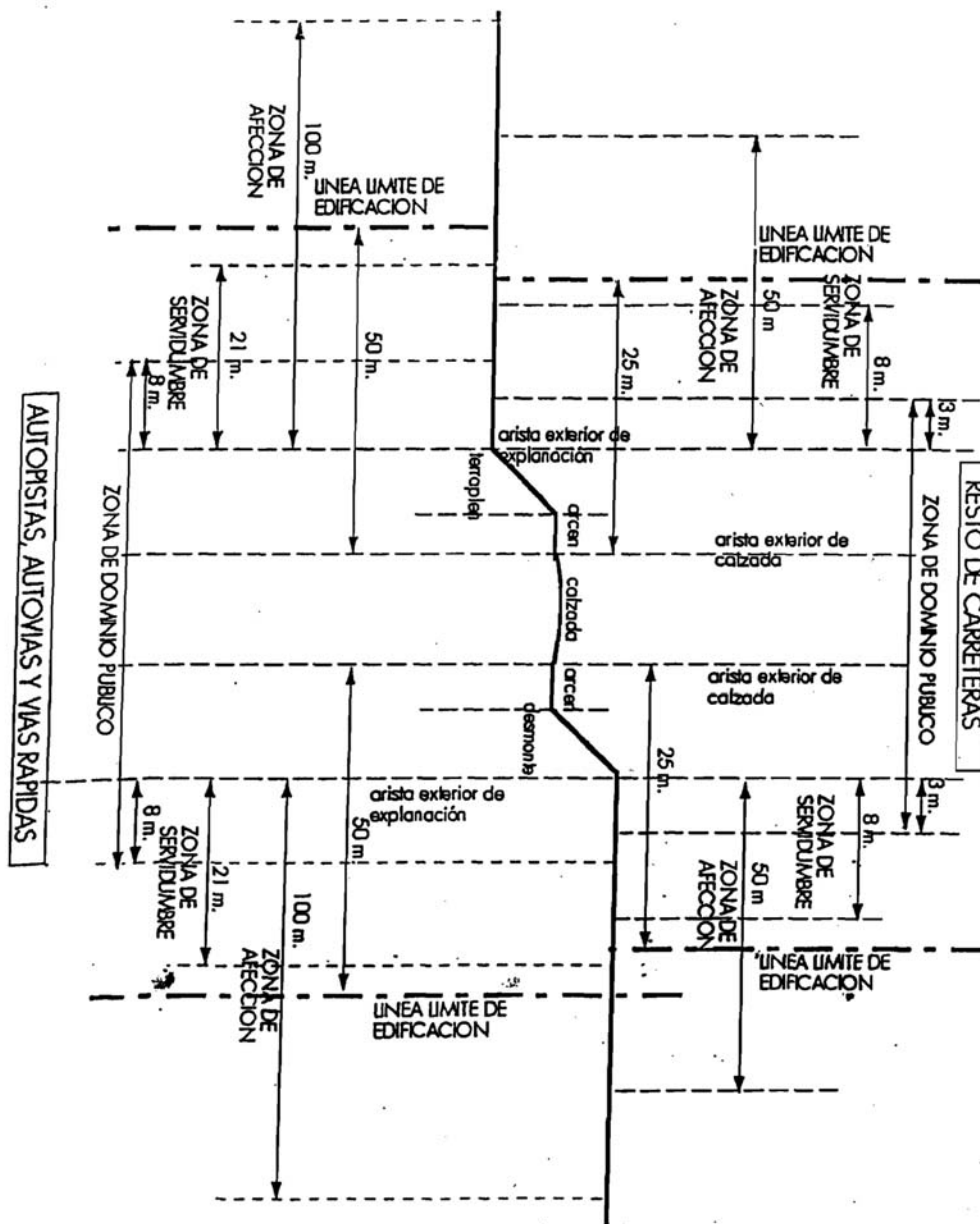
**Artículo 120. VERTEDEROS. (SRP.9)**

La realización de vertederos sólo se autorizará en Suelo Rústico, fuera de los ámbitos protegidos, cualquiera que sea el título de la protección, y en zonas ocultas a la vista desde las vías de comunicación y zonas residenciales.

Sólo podrá llevarse a cabo en suelo rústico de reserva, previa la Declaración de Impacto Ambiental que realice la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que garantice la “no contaminación” del medio ambiente.

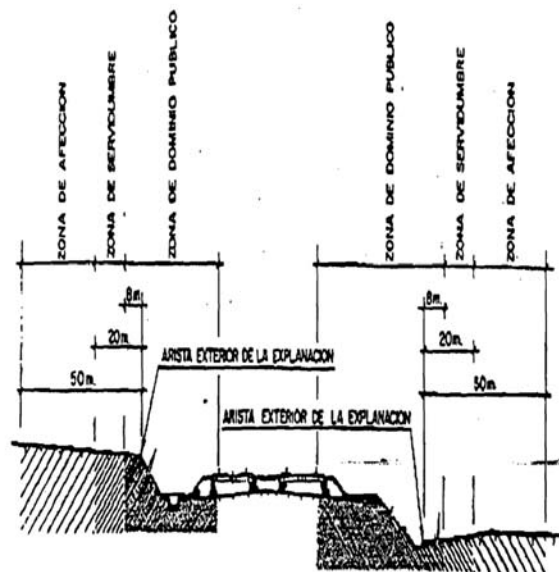
La distancia mínima de los nuevos vertederos al límite exterior del Suelo Urbano o Urbanizable será de 2.000mts.

Quedan fuera de la limitación de los 2.000 mts únicamente los vertidos de tierras procedentes de los movimientos resultantes de las obras públicas y de urbanización.



ZONAS AFECTADAS POR LAS CARRETERAS SEGUN LA LEY 25/1988 DE 29 DE JULIO

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGUN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE. (B.O.E. 8-X-90)



### TITULO III

#### APROVECHAMIENTOS TIPO DE LOS DISTINTOS SUELOS

1. INTRODUCCIÓN.
2. DIVISIÓN Y NOMENCLATURA DE LAS AREAS DE REPARTO
3. DEFINICIÓN Y CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO
5. SUELO URBANO CON CONSTRUCCIÓN CONSOLIDADA
6. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A REESTRUCTURAR (ARE.)
7. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO QUE INCORPORA PLANEAMIENTO ANTERIOR (ARI.)
8. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO REMITIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR PARA USOS ESPECIALES EN BORDE DE AUTOVÍA. (ARR.)
9. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL (ARP.)
10. AREAS DE REPARTO EN EL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE (ARP.)

LAS AREAS DE REPARTO y los aprovechamientos tipo de los distintos Suelos

#### 1. Introducción.

El Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara tiene que delimitar Áreas de Reparto en la totalidad de

su superficie de suelo urbano y urbanizable, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística, puesto que es un núcleo urbano de más de 50.000 habitantes. Para el establecimiento de las Áreas de Reparto se ha atendido a las experiencias habidas en su aplicación en otros ámbitos, y se ha adaptado al caso de Guadalajara, que, al presentar un núcleo principal y unos barrios anexionados (antiguos pueblos independientes), obliga a unas distinciones imprescindibles.

Respecto a la experiencia habida, es de destacar que no ha sido positivo unir suelos urbanos consolidados con no consolidados, que ha llevado incluso a la imposibilidad de la gestión. En efecto, no es viable la unión de suelos con construcción consolidada, con suelos que pueden ser susceptibles de nueva construcción a corto plazo, es decir, con suelos consolidados, pero sometidos a reestructuración a corto plazo. Y esto por la razón de que sus aprovechamientos, a no ser que los de las nuevas construcciones fueran iguales o mayores que los de las consolidadas, no se podrían materializar, puesto que los propietarios de las construcciones consolidadas no tendrían nada, de hecho, para ceder a aquellos otros propietarios que estuvieren en una misma Área de Reparto, hasta que su edificación se demoliera o cambiara. Por tanto, una primera consecuencia es la necesidad de tratamiento diferente entre suelos consolidados y no consolidados, sabiendo que en estos últimos se incluyen todos los suelos sujetos a nuevas unidades de ejecución, además del suelo urbanizable.

Por otra parte, dentro del suelo consolidado, es ya de experiencia nacional el reconocimiento de la injusticia que supone aplicar la técnica de las Áreas de Reparto y del Aprovechamiento Tipo tal y como estrictamente está prevenido en la Ley. Para ilustrar lo que decimos mostre-

mos, por reducción al absurdo, un caso generalizable. Supongamos que la ley hubiera estado vigente suficiente tiempo como para que muchas zonas ya se hubieran construido conforme a sus principios, estuvieran consolidadas y un nuevo planeamiento tuviera que entrar en vigor. Sea, entonces, una zona “ex novo” que hubiera sido objeto, en su día, de un Área de Reparto con un Aprovechamiento Tipo determinado, en que -por simplificar- quedara reducida en su ejecución definitiva a dos edificaciones del mismo uso y de la misma tipología, pero con diferente intensidad de edificación: una de tres plantas y otra de nueve plantas. Precisamente la técnica del Aprovechamiento Tipo “traspasó” parte del aprovechamiento del solar con mayor edificabilidad al de menor edificabilidad, de modo que todos los propietarios tuvieran el mismo aprovechamiento, aunque una vez construido, los solares gozaran de distinto aprovechamiento real. Pues bien, si el nuevo planeamiento volviera a definir la misma zona como una nueva Área de Reparto con su correspondiente Aprovechamiento Tipo, es evidente que, otra vez, los propietarios del solar de tres plantas tendrían derechos sobre los del solar de nueve. Se podría argumentar que, en ese caso, los coeficientes deberían actuar como correctores, pero según la ley, tales coeficientes deben atenerse al uso y tipología y no al hecho escueto de tener más edificabilidad. Consecuentemente se estaría cometiendo una injusticia evidente.

En definitiva, lo que se pretende mostrar es que la ley -que lógicamente está en revisión profunda y no se ha aplicado en su totalidad en ningún sitio- es adecuada para suelos que requieren una reestructuración; pero nunca para suelos que ya repartieron su aprovechamiento y están consolidados. Por ello, nos inclinamos a seguir lo prevenido en la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que, en su artículo 70.3 dice que “en suelo urbano ya urbanizado (consolidado) no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento tipo”.

Respecto a las características propias de Guadalajara, también ha parecido obvio a los redactores del Plan que se diferencien cada uno de los diferentes núcleos urbanos que componen el término municipal. Aunque la Ley no lo prevé así, es lógico concluir en este resultado, toda vez que tales núcleos tienen una carga tipológica e histórica anterior que los determina fuertemente como distintos del núcleo principal de Guadalajara. Idéntica razón se esgrime para diferenciar también el suelo calificado como residencial del calificado como industrial.

## 2. DIVISION Y NOMENCLATURA DE LAS AREAS DE REPARTO

Como consecuencia de las experiencias habidas y de las características propias de Guadalajara, se ha optado por asignar a Guadalajara un cierto número de Áreas de Reparto. Cada una de ellas tiene asignado un número de orden compuesto por dos partes. La primera indica el ti-

po de suelo (urbano con construcción no consolidada, urbano con planeamiento incorporado, urbano con planeamiento remitido posteriormente, urbanizable). Y la segunda indica el asentamiento donde se ubica, entendiéndose por tal el núcleo urbano donde está situado (Guadalajara núcleo, Marchamalo, etc.).

Por el tipo de suelo se han distinguido los siguientes tipos de Áreas:

- **Suelo Urbano consolidado.** Son los Suelos en los que está realizada y vigente su ordenación, urbanización y, en forma mayoritaria, su edificación, y por ello presenta una parcelación definitiva de las propiedades. En los planos se titulan los suelos: SU. Les corresponden las Áreas de Reparto que figuran en los planos con las siglas ARC, pero no se define aprovechamiento Tipo, por tratarse de suelo ya equidistribuido, resultando de aplicación lo prevenido en el artículo 70.3 LOTAU.

- **Suelo urbano no consolidado a reestructurar mediante Unidades de Ejecución.** Son suelos que el presente plan especifica en diseño y determinaciones. En los planos se titulan los suelos: SUE. Y las Áreas de Reparto: ARE.

- **Suelo urbano en proceso de ejecución, determinado por planeamiento anterior,** bien sea en fase terminal, bien sea en fase de previsible comienzo a corto plazo. Es decir, suelo urbano con planeamiento anterior incorporado. En los planos se titulan los suelos: SUI. Y las Áreas de Reparto: ARI.

- **Suelo urbanizable programado remitido a planeamiento posterior para usos especiales en borde de Autovía. Remitido a Planes Parciales** posteriores según los polígonos delimitados. En los planos se titulan los suelos SP p. p. y las Áreas de Reparto: ARR.

- **Suelo urbanizable programado en polígonos** En los planos se titulan los suelos: SP.p.p. y las Áreas de Reparto: ARP.

Dentro de cada uno de ellos y como queda mencionado, se han distinguido, a su vez los suelos pertenecientes a los distintos núcleos del municipio o asentamientos, en concreto:

- Al suelo urbano del núcleo de Guadalajara se le han asignado números entre el 000 al 399.

- Al suelo industrial entre el 400 al 499.

- Al suelo de Marchamalo entre el 500 al 599.

- Al suelo de Taracena entre el 600 al 699.

- Al suelo de Iriépal entre el 700 al 799.

- Al suelo de Usanos entre el 800 al 899.

- Al suelo de Valdenoches entre el 900 al 999.

El número de orden se establece entonces mediante la combinación de las dos partes. Así, por ejemplo, ARE-510 será un área de reparto en suelo urbano a reestructurar mediante nuevas unidades de ejecución, situado en Marchamalo.

## 3. JUSTIFICACION Y CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION

Para la definición y cálculo de los Coeficientes de Ponderación se ha partido de la base de que, en una po-



#### 4. CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

Para el cálculo de los Aprovechamiento Tipo se ha seguido lo dispuesto en la legislación de urbanismo. El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total. Esta superficie total, en el caso del suelo urbano, no incluye los sistemas generales o locales ya existentes.

La fórmula general es:

$AT = \text{Suma (superficie construida)} * (\text{coeficiente}) / \text{Suma (Superficie suelo)}$

En cuanto al aprovechamiento patrimonializable, también se han distinguido los distintos tipos de suelo, puesto que en los suelos en los que se incorpora planeamiento anterior (ARI) se supone que ya han cedido el % del aprovechamiento que contempla la Ley del Suelo, mientras que en los demás si ha de aplicarse esta cesión.

#### 5. SUELO URBANO CON CONSTRUCCION CONSOLIDADA

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

#### 6. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A REESTRUCTURA (ARE.)

El aprovechamiento total de cara área de reparto surge como suma de la superficie edificada de cada unidad de ejecución.

La superficie total que debe figurar en el denominador se calcula incluyendo los Sistemas Generales y Locales previstos en los planos, puesto que al reestructurarse el suelo aparecen nuevos sistemas no existentes; por tanto, la superficie total es, en definitiva, la suma de las superficies de las unidades de ejecución previstas en el Plan.

El Aprovechamiento Tipo es el cociente entre el aprovechamiento total y la superficie total. El aprovechamiento patrimonializable es el 90 % del Aprovechamiento Tipo.

Las Áreas de Reparto en SUELO URBANO son las siguientes:

	UNIDADES DE EJECU.	USO CARACT.	TIPOLOG	SUP. GLOBAL	APROV. PLAN	COEF. POND.	APROV. HOMOG.	APROV. TIPO
<b>ARE- 201</b>	SUE.07Y 08	RES/ TERC.	MULTIF	7.388	11.657	1,000	9.457	<b>1,577</b>
<b>ARE- 202</b>	SUE.09Y10	RES/ TERC.	MULTIF	10.093	13.791	1,000	13.791	<b>1,366</b>
<b>ARE-203</b>	SUE 11	RES/ TERC.	MULTIF	841	1.512	1,000	1.512	<b>1,798</b>
<b>ARE- 204</b>	SUE.12	RES/ TERC.	MULTIF	11.296	3.620	1,000	3.620	<b>0,320</b>
<b>ARE- 205</b>	SUE.15,16y 17	RES/ TERC.	MULTIF	7.728	10.258	1,000	10.258	<b>1,327</b>
<b>ARE- 206</b>	SUE.05 y 06	RES/ TERC.	MULTIF	11.046	11.935	1,000	11.935	<b>1,080</b>
<b>ARE--208</b>	SUE.18	RESIDENC.	MULTIF	1.864	2.466	1,000	2.466	<b>1,322</b>
<b>ARE- 209</b>	SUE.19y20	RES/ TERC.	MULTIF	15.811	18.821	1,000	18.821	<b>1,190</b>
<b>ARE- 210</b>	SUE.21	RES/ TERC.	MULTIF	32.287	21.984	1,000	21.984	<b>0,680</b>
<b>ARE- 211</b>	SUE.23	RES/ TERC.	MULTIF	9.419	7.760	1,000	7.760	<b>0,823</b>
<b>ARE- 212</b>	SUE.30	RESIDENC.	MULTIF	47.468	33.395	1,000	33.395	<b>0,703</b>
<b>ARE- 213</b>	SUE.32	RESIDENC.	MULTIF	26.500	16.892	1,000	16.892	<b>0,637</b>
<b>ARE- 214</b>	SUE.36	RESIDENC.	MULTIF	12.422	6.840	1,000	6.840	<b>0,550</b>
<b>ARE- 215</b>	SUE.37	TERC.ESPE	TERC.ESP	33.697	37.370	1,000	37.370	<b>1,109</b>
<b>ARE- 401</b>	SUE.40a,40by 41	IND./TERC	IND./TER	173.425	137.169	1,000	137.169	<b>0,790</b>
<b>ARE-501</b>	SUE 500	RESIDENC	UNIFAM.	3.122	2.285	1,000	2.285	<b>0,731</b>
<b>ARE- 502</b>	SUE.501,502y 503	RESIDENC	UNIFAM.	13.387	7.889	1,000	7.889	<b>0,589</b>
<b>ARE- 503</b>	SUE.540	RESIDENC	UNIFAM.	15.792	10.205	1,114	11.377	<b>0,720</b>
<b>ARE- 504</b>	SUE.521,522y523	RESIDENC	UNIFAM.	17.085	12.764	1,000	12.784	<b>0,747</b>
<b>ARE- 505</b>	SUE.531	RESIDENC.	MULTIF	19559	10.826	1,000	10.826	<b>0,553</b>
<b>ARE- 506</b>	SUE 504	RESIDENC	UNIFAM.	4.680	2.128	1,000	2.128	<b>0,454</b>
<b>ARE- 507</b>	SUE. 543	RESIDENC	UNIFAM.	5.603	3.734	1,000	3.734	<b>0,666</b>
<b>ARE- 508</b>	SUE 510	RESIDENC	UNIFAM.	7.780	7.178	1,000	7.178	<b>0,922</b>
<b>ARE- 509</b>	SUE 541	RESIDENC	MULTIF	4.460	5.823	1,000	5.823	<b>1,305</b>
<b>ARE- 510</b>	SUE.551	RESIDENC.	UNIFAM.	28.144	21.250	1,000	21250	<b>0,755</b>
<b>ARE- 511</b>	SUE.552	RESIDENC.	UNIFAM.	14.930	12.839	1,000	12.839	<b>0,859</b>
<b>ARE- 512</b>	SUE.555	RESIDENC.	UNIFAM.	18.180	10.340	1,000	10.340	<b>0,568</b>
<b>ARE- 513</b>	SUE. 557	RESIDENC	MULTIF.	2.369	1.166	1,000	1.166	<b>0,492</b>

	UNIDADES DE EJECU.	USO CARACT.	TIPOLOG	SUP. GLOBAL	APROV. PLAN	COEF. POND.	APROV. HOMOG.	APROV. TIPO
<b>ARE- 601</b>	SUE.61	RESIDENC	UNIFAM.	29.073	20.447	1,090	22.296	<b>0,766</b>
<b>ARE- 602</b>	SUE.62	RESIDENC.	UNIFAM.	7.712	4.299	1,000	4.299	<b>0,557</b>
<b>ARE- 701</b>	SUE.71	RESIDENC.	UNIFAM.	22.315	16.516	1,000	16.516	<b>0,740</b>
<b>ARE- 703</b>	SUE.73 y74	RESIDENC.	UNIFAM.	14.452	10.937	1,000	10.937	<b>0,756</b>
<b>ARE- 801</b>	SUE 81	RESIDENC.	UNIFAM.	10.193	6.822	1,116	7.615	<b>0,747</b>
<b>ARE- 802</b>	SUE.82 y 83	RESIDENC.	UNIFAM.	16.866	10.706	1,000	10.706	<b>0,634</b>
<b>ARE- 803</b>	SUE 84	RESIDENC.	UNIFAM.	2.284	2.451	1,000	2.451	<b>1,073</b>
<b>ARE- 804</b>	SUE.85	RESIDENC.	UNIFAM.	7.229	5.525	1,000	5.525	<b>0,764</b>
<b>ARE- 901</b>	SUE.91 y 92	RESIDENC.	UNIFAM.	18.940	9.285	1,000	9.285	<b>0,490</b>
<b>ARE- 902</b>	SUE.93	RESIDENC.	UNIFAM.	7.290	4.347	1,000	4.347	<b>0,596</b>

#### 7. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO QUE INCORPORA PLANEAMIENTO ANTERIOR (ARI.)

En estos ámbitos territoriales el presente Plan General incorpora el planeamiento anterior, de forma tal que los parámetros básicos referidos a zonificación, usos y aprovechamientos son los previstos en el planeamiento primitivo que se incorpora.

Respecto a la equidistribución, en todos los ámbitos incluidos en ARI, ésta ya se ha efectuado, motivo por el cual carece de sentido la fijación de Aprovechamientos Tipo para cada uno de éstos. De esta regla general únicamente se exceptúa las ARI 116 y 412, en las que el aprovechamiento en las mismas es el previsto en los Estudios de Detalle que se indican en las fichas respectivas y que se incorporan al presente Plan General.

A efectos de seguridad jurídica en cuanto a la certeza de la ordenación urbanística aplicable para estos ámbitos, en cada una de las fichas se indican las fechas de aprobación definitiva y de publicación de los diferentes planeamientos que se incorporan al presente Plan General.

Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos cuya edificabilidad prevista en el planeamiento que se incorpora sea inferior a 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó el número de plantas inferior a cuatro, podrá incrementarse la edificabilidad hasta llegar al máximo de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o el número de plantas hasta llegar a cuatro. En el supuesto de efectuarse tal incremento, el Ayuntamiento decidirá a la vista de las condiciones concretas de la parcela y las edificaciones colindantes sobre la conveniencia de tramitar previamente Estudio de Detalle para la ordenación concreta de volúmenes

Las SUI Incorporadas son las siguientes:

FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI. 02</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 101
AGUAS VIVAS	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2 COEFICIENTE DE PONDERACIÓN <b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 101</b>	<b>536.223</b> <b>242.894</b>  Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	72.937
DOCENTE	20.658
SOCIAL	11.109
DEPORTIVO	12.396
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	128.132
VIARIO GENERAL	102.040
<b>total cesiones</b>	<b>347.272</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>188.951</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO	<b>242.894</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	104.452
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	127.777
COMERCIAL	10.665
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	242.894
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>242.894</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
ORDENANZAS	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada.</b> Plan Parcial aprobado 30-09-94, BOP 4-11-94 Modificación Puntual aprobada 13-09-96; BOP 9-10-96. Urbanización ejecutada. El vigente Plan General incorpora Propuesta de Reubicación de Usos en las parcelas RU 1; D 4; SGU 1; SGU 2; D3; RU 8c Y RC 7
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>1.711</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI. 03 (UP-12)</b>	
ÁREA DE REPARTO	ARI. 102	
	<b>ALAMÍN NORTE</b>	
CLASIFICACIÓN	URBANO	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD		<b>368.060</b>
APROVECHAMIENTO m2		<b>171.690</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 102</b>	Equidistribución ejecutada	
<b>CESIONES</b>		
<b>SISTEMAS LOCALES</b>		
	VERDE	27.004,88
	DOCENTE	13.570,00
	SOCIAL	2.875,00
	DEPORTIVO	9.278,00
	VIARIO	50.241,00
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
	PARQUE URBANO	59.459,00
	VIARIO GENERAL	57.897,00
<b>total cesiones</b>		<b>220.324,88</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>147.735,12</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO		<b>242.894</b>
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	104.452
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	127.777
	COMERCIAL	10.665
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		242.894
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		<b>242.894</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>	
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 29-03-93; BOP 30-06-93. Modificación Puntual aprobada 30-09-94; BOP 31-10-94. Urbanización en ejecución.	
CAPACIDAD		
<b>N° VIVIENDAS</b>		<b>1.068</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI. 04 (PERI ALAMIN)</b>	
ÁREA DE REPARTO	ARI. 106	
	<b>PERI ALAMIN</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2		<b>191.921</b> <b>144.296</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 106</b>	Equidistribución ejecutada	
<b>CESIONES</b>		
	VERDE	24.432
	DOCENTE	22.623
	SOCIAL Y CULTURAL	2.790
	DEPORTIVO	10.225
	VIARIO	47.923
	RELIGIOSO	5.405
<b>total cesiones</b>		<b>113.398</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>78.523</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO m2		<b>144.296</b>
	RESIDENCIAL	123.655
	COMERCIAL TERCARIO	20.641
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL		144.296
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		<b>144.296</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Especial</b>	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>	
ESPECIFICACIONES	Plan Especial refundido aprobado 30-09-94; BOP 31-10-94 Urbanización ejecutada.	
CAPACIDAD <b>Nº VIVIENDAS</b>		<b>1.048</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI.05 (UP-7)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 105
	ALAMÍN OESTE
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>157.736</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>78.650</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 105</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	13.840
DOCENTE	7.927
SOCIAL	2.197
DEPORTIVO	4.346
VIARIO	9.368
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	45.626
VIARIO GENERAL	12.828
SOCIOCULTURAL	20.663
<b>total cesiones</b>	<b>116.795</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>40.941</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>78.650</b>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	67.784
COMERCIAL	10.866
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	78.650
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>78.650</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 29-04-94; BOP 10-06-94. Urbanización ejecutada.
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>590</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-21 (HENARES INDUSTRIAL)</b> ARI. 414
	<b>PARCELA 21 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>720</b> <b>720</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>720</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>720</b>
EQUIPAMIENTOS	720
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	720
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>720</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-22 (HENARES INDUSTRIAL)</b> ARI. 414
	<b>PARCELA 22 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>720</b> <b>720</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>720</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>720</b>
EQUIPAMIENTOS	720
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	720
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>720</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-23 (HENARES INDUSTRIAL)</b> ARI.414
	<b>PARCELA 23 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>1.768</b> <b>1.886</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>1.768</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>1.886</b>
EQUIPAMIENTOS	1.886
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	1.886
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>1.886</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-25(HENARES INDUSTRIAL)</b> ARI.414
	<b>PARCELA 25 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>3.441</b> <b>3.442</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>3.441</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>3.442</b>
EQUIPAMIENTOS	3.442
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	3.442
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>3.442</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI-26(HENARES INDUSTRIAL)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 414
	<b>PARCELA 26 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>7.082</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>8.484</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>7.082</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>8.484</b>
EQUIPAMIENTOS	8.484
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	8.484
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>8.484</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 27</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI.111
	<b>TEATRO AUDITORIO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTO CULTURAL
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>8.901</b> <b>19.013</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
JARDINES Y PEATONAL	2.327
APARCAMIENTO	1.820
<b>total cesiones</b>	<b>4.147</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>4.753</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>19.013</b>
CULTURAL	19.013
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	19.013
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>19.013</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación Puntual del PGMOU para ubicación del Teatro Municipal aprobada 8-07-97 En ejecución.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 28 (UP-1)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 113
	<b>ADORATRICES</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>111.130</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>62.377</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 113</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	15.668
DOCENTE	4.990
SOCIAL	1.497
VIARIO	15.979
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	23.005
VIARIO GENERAL	15.360
<b>total cesiones</b>	<b>76.499</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>34.631</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>62.377</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	26.880
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	35.497
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	62.377
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>62.377</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 29-09-92; BOP 27-11-92 Aplicación del artículo 76.D de las Normas Urb. Urbanización ejecutada.
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>499</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 31 (UP-8)</b>	
ÁREA DE REPARTO	ARI. 114	
	<b>ESTACION</b>	
CLASIFICACIÓN	URBANO	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD		<b>144.850</b>
APROVECHAMIENTO m2		<b>54.318</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 114</b>	Equidistribución ejecutada	
<b>CESIONES</b>		
<b>SISTEMAS LOCALES</b>		
VERDE		6.897
DOCENTE		5.030
SOCIOCULTURAL		176
VIARIO		14.402
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
PARQUE URBANO		58.563
VIARIO GENERAL		11.820
DOCENTE		6.716
SOCIAL MULTIFUNCIONAL		3.309
<b>total cesiones</b>		<b>80.408</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>64.442</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO m2		<b>54.318</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		54.068
COMERCIAL		250
APROVECHAMIENTO TOTAL m2		54.318
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		<b>54.318</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>	
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 10-09-87; BOP 18-12-87	
	Urbanización ejecutada.	
CAPACIDAD		
<b>N° VIVIENDAS</b>		<b>250</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI-32(HENARES INDUSTRIAL)</b>	
ÁREA DE REPARTO	ARI. 414	
	<b>PARCELA 32 HENARES INDUSTRIAL</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS	
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2		<b>4.791</b> <b>5.560</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada	
<b>CESIONES</b>		
<b>total cesiones</b>		<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>4.791</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO m2		<b>5.560</b>
EQUIPAMIENTOS	5.560	
APROVECHAMIENTO TOTAL m2		5.560
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		<b>5.560</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.	

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI. 33 (UP-11)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 104
	<b>ESTACION-MANANTIALES</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>234.950</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>81.765</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 104</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	11.860
DOCENTE	2.725
SOCIAL	
DEPORTIVO	
VIARIO	18.446
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	99.634
VIARIO GENERAL	16.730
DEPORTIVO	22.100
<b>total cesiones</b>	<b>171.495</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>63.455</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>81.765</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	62.045
TERCIARIO ALMACENES Y SERVICIOS	18.600
COMERCIAL	1.120
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL	81.765
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>81.765</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 22-12-90; BOP 5-03-91. Urbanización ejecutada. <b>Se incorpora alegación en manzanas n°s. 36 y 38.</b> Estudio de Detalle previo para ordenación de volúmenes y alineaciones en estas dos manzanas.
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>250</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI-33(HENARES INDUSTRIAL)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 414
	<b>PARCELA 33 HENARES INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>4.791</b> <b>5.567</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 414</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>4.791</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>5.567</b>
EQUIPAMIENTOS	5.567
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	5.567
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>5.567</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 34 (UP-10)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 108
	<b>CUARTEL DEL HENARES</b>
CLASIFICACIÓN	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL TERCARIO
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR TERCARIO
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>217.325</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>91.029</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 108</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	10.829
DOCENTE	6.198
SOCIAL	1.393
DEPORTIVO	2.280
VIARIO	10.847
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	34.215
VIARIO GENERAL	56.010
<b>total cesiones</b>	<b>121.772</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>95.553</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>91.029</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	65.393
TERCIARIO ALMACENES	19.680
RESIDENCIAL TERCARIO	4.752
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	91.029
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>91.029</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 10-09-87; BOP 5-02-88 Urbanización ejecutada. Se incorpora alegación en manzana RT. Estudio de Detalle previo para ordenación de volúmenes y alineaciones en esta manzana.
CAPACIDAD	
<b>N° VIVIENDAS</b>	<b>300</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 35 ( UP-9)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 109
	<b>MANANTIALES</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>100.640</b> <b>64.000</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 109</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
VERDE	17.900
DOCENTE	15.152
DEPORTIVO	10.077
<b>total cesiones</b>	<b>43.129</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>57.511</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>64.000</b>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	64.000
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	64.000
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>64.000</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>Especifica POM 1983</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	PGOUM aprobado 17-02-83; BOE 9-03-83 Urbanización ejecutada. <b>Alegación incorporada al presente PGM ; ordenación de volúmenes según planos de Ordenación 129, 130, 138 y 139</b>
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>600</b>

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 38 (EL CLAVIN)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 115
	<b>EL CLAVIN</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>683.020</b> <b>337.755</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 115</b>	Equidistribución ejecutada
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS</b>	
VERDE	191.504
SERVICIOS	3.986
DEPORTIVO	20.153
COMERCIAL CIVICO	23.483
VIARIO	81.445
<b>total cesiones</b>	<b>320.571</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>362.449</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>337.755</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	316.367
COMERCIAL CIVICO	18.128
DEPORTIVO	3.260
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	337.755
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>337.755</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	10% U. ACTUACION DE ZURRAQUE
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	10% U. ACTUACION DE ZURRAQUE
<b>ORDENANZAS</b>	<b>propias del Plan Parcial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada, excepto Unidad de Actuación de Zurraque</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 6-10-77 y Modificación aprobada en 30-09-94; BOP 7-12-94 Urbanización en ejecución. Ejecución indirecta en UA Zurraque.
CAPACIDAD <b>N° VIVIENDAS</b>	<b>331 (*)</b>
	(*) Incluida la UE Zurraque, con 86 viviendas

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 40 (UP-16)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 411
	<b>HENARES AMPLIACION</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO INDUSTRIAL
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>810.956</b> <b>431.537</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 411</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	73.430
DEPORTIVO	14.686
SOCIOCULTURAL	7.343
VIARIO	63.288
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
PARQUE URBANO	19.030
VIARIO GENERAL	57.200
<b>total cesiones</b>	<b>234.977</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>575.979</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>431.537</b>
INDUSTRIAL	422.725
COMERCIAL	8.812
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	431.537
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>431.537</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>Ordenanza 10</b>
	<b>Uso Industrial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>
ESPECIFICACIONES	Plan Parcial aprobado 17-02-86; BOP 23-04-86. Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93. BOP 29-11-93 Modificación Puntual del PP. Aprobada 10-12-98; BOP 30-12-98 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI 41 (HISPANOSUIZA)</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI 412
	<b>HISPANOSUIZA</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO INDUSTRIAL TERCIARIO
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>74.622</b> <b>44.773</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 412</b>	0,600
<b>CESIONES</b> <b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VERDE	4.800
VIARIO y APARCAMIENTOS	14.010
<b>total cesiones</b>	<b>18.810</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>55.812</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>44.773</b>
INDUSTRIAL Y TERCIARIO	44.773
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	44.773
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>40.296</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	4.477
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>4.477</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>Ordenanzas 8 y 10</b>
	<b>Uso Terciario e Industrial</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución pendiente</b>
ESPECIFICACIONES	<b>Urbanización pendiente</b> Características según Estudio de Detalle aprobado 22-03-90 BOP 25-05-90

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI C/ZARAGOZA</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 116
	<b>EL RESTI</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD	<b>906</b>
APROVECHAMIENTO m2	<b>2.796</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	3,084
<b>CESIONES</b>	
VIARIO	347
<b>total cesiones</b>	<b>347</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>559</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>2.796</b>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	2.796
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	2.796
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>2.796</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>04 G°2</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Equidistribución pendiente</b>
ESPECIFICACIONES	Alturas y edificabilidad según Estado de Detalle aprobado 06-06-96 BOP 03-07-96

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO	
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI. CC (Centro Cívico)</b>	
ÁREA DE REPARTO	ARI.111	
	<b>PARCELAS 2-3 Centro Cívico</b>	
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQIPAMIENTO COMERCIAL TERCIARIO (PRIVADO) Comercial; hotelero, oficinas, espectáculos	
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2		<b>3.209</b> <b>11.432</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 111</b>	<b>Equidistribución ejecutada</b>	
<b>CESIONES</b>		
	VERDE	0
	DOCENTE	0
	SOCIAL	0
	VIARIO	0
	DEPORTIVO	0
<b>total cesiones</b>		<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>		<b>3.209</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>		
APROVECHAMIENTO m2		11.432,00
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		11.432,00
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>Plan Parcial Centro Cívico</b> <b>(Modificación 29-05-1998)</b>	
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>Licencia Directa</b>	
ESPECIFICACIONES	Definición según Propuesta de Rectificación Puntual del Plan Parcial del Centro Cívico del polígono del Balconcillo Aprobación definitiva de 29/05/1998 BOP. 17-07-98 Urbanización ejecutada	

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-A (BALCONCILLO INDUSTRIAL)</b> ARI. 413
	<b>PARCELA A BALCONCILLO INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>4.078</b> <b>4.860</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 413</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>4.078</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>4.860</b>
EQUIPAMIENTOS	4.860
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	4.860
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>4.860</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93. BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b> ÁREA DE REPARTO	<b>SUI-B (BALCONCILLO INDUSTRIAL)</b> ARI. 413
	<b>PARCELA B BALCONCILLO INDUSTRIAL</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO EQUIPAMIENTOS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>3.905</b> <b>4.672</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO ARI 413</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>	
<b>total cesiones</b>	<b>0</b>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>3.905</b>
<b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b>	
APROVECHAMIENTO m2	<b>4.672</b>
EQUIPAMIENTOS	4.672
APROVECHAMIENTO TOTAL m2	4.672
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	<b>4.672</b>
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	0,00
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación de las Ordenanzas del Uso Industrial aprobadas el 9-07-93 BOP 29-11-93 Urbanización ejecutada.

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI B-1/ B-2</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 111
	<b>PARCELA B-1/ B-2 3ª FASE SUR BALCONCILLO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO COMERCIAL
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>4.080</b> <b>6.000</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>  Nueva calle de conexión según POM  <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b> <b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO m2 COMERCIAL Y MERCADO  APROVECHAMIENTO TOTAL m2 APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	   <b>0</b> <b>4.080</b> <b>6.000</b> 6.000  6.000 <b>6.000</b> 0,00 <b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación puntual de usos en parcelas de equipamiento en Polígono Residencial Balconcillo 3ª Fase Sur aprobada el 31-03-89. Urbanización ejecutada, salvo tramo de calle de conexión pendiente según nuevo Plan G. a ejecutar por el adjudicatario. USO ALTERNATIVO: DOCENTE UNIVERSITARIO PUBLICO

	FICHA SUELO URBANO INCORPORADO
<b>ACTUACION</b>	<b>SUI C-3</b>
ÁREA DE REPARTO	ARI. 111
	<b>PARCELA C-3 3ª FASE SUR BALCONCILLO</b>
CLASIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA	URBANO INFRAESTRUCTURAS
SUPERFICIE GLOBAL DE UNIDAD APROVECHAMIENTO m2	<b>1.900</b> <b>1.300</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	Equidistribución ejecutada
<b>CESIONES</b>  Nueva calle de conexión según POM  <b>total cesiones</b> <b>SUPERFICIE NETA</b> <b>DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS</b> APROVECHAMIENTO m2 SERVIDUMBRE LINEA ELECTRICA  APROVECHAMIENTO TOTAL m2 APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE <b>CESION APROVECHAMIENTO</b>	   <b>0</b> <b>1.900</b>  <b>1.300</b> 1.300  1.300 <b>1.300</b> 0,00 <b>0,00</b>
<b>ORDENANZAS</b>	<b>ESPECIFICAS</b>
<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b> ESPECIFICACIONES	<b>Equidistribución ejecutada</b> Modificación puntual de usos en parcelas de equipamiento en Polígono Residencial Balconcillo 3ª Fase Sur aprobada el 31-03-89.

**8. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO REMITIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR PARA USOS ESPECIALES EN BORDE DE AUTOVÍA (ARP.)**

Por tratarse de un sector muy homogéneo, en el que se ha querido plantear la fachada de la margen exterior de la Autovía con un único uso denominado ESPECIAL, debe constituir una única Área de Reparto, en la que se compensen las zonas verdes que el futuro planeamiento de núcleos autónomos en dicha margen, hacen necesario dejar previstas. El aprovechamiento total surge como suma del aprovechamiento previsto en cada Unidad según

su edificabilidad, multiplicado por un coeficiente. Los coeficientes usados han sido la unidad (1,00) por ser los característicos y únicos de todo el Área de Reparto.

La superficie total que debe figurar en el denominador se calcula incluyendo los Sistemas Generales y Locales.

El Aprovechamiento Tipo es el cociente entre el aprovechamiento total y la superficie total. El aprovechamiento patrimonializable es el 90 % del Aprovechamiento Tipo.

Este Área de Reparto ARR. 301 está conformada por las siguientes unidades

Unidades de Ejecución	Superficie suelo	Superficie edificada	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento homog.	Aprovechamiento Tipo
SP p.p. 08 Terciario Especial	86.243	95.643	1,00	95.643	1,109
SP p.p. 09 Terciario Especial	87.138	96.636	1,00	96.636	1,109
SP p.p. 10 Terciario Especial	203.087	225.523	1,00	225.523	1,109
SP p.p. 11 Terciario Especial	147.480	163.555	1,00	163.555	1,109
SP p.p. 12 Terciario Especial	237.733	263.646	1,00	263.646	1,109
SP p.p. 13 Terciario Especial	134.290	148.928	1,00	148.928	1,109

**9. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL (ARP.)**

En estas Áreas de Reparto se ha tenido en cuenta la carga que supone la urbanización de los sistemas generales que correspondieran a cada unidad, asumiendo esa diferencia como diferencia funcional, por cuanto que tales zonas se distinguen precisamente por esa diferencia de uso en cuanto a los sistemas generales que tienen consigo. Para ello se ha partido de un aprovechamiento de viviendas con una densidad general igual en cada una de las unidades y, en función de la cesión correspondiente tomada según un tanto por

ciento de repercusión en la carga urbanizadora, se ha sumado otra cantidad de viviendas compensadoras en el aprovechamiento. Según esto se obtendría el cuadro siguiente, siendo los conceptos los siguientes:

- SP.01: Unidad del Sotillo
- SP.02: Antiguo UP.13
- SP.03: Antiguo UP.14
- SP.04: Zona primera de Las Cañas
- SP.05: Zona segunda de Las Cañas
- SP.06: La Olmeda
- SP.07: San Francisco

Unidad	S. T.	S. G.	D. 1	N° V 1	Incr.	N° V 2	D. 2	K
SP.01	7,95	2,08	30	238	12,98	250	31,32	0,952
SP.02	53,53	5,79	30	1605	34,74	1.640	30,63	0,979
SP.03	28,67	9,28	30	860	55,68	916	31,94	0,939
SP.04	44,30	11,62	30	1.329	69,72	1.399	31,05	0,966
SP.05	34,39	5,88	30	1.031	35,28	1.068	31,05	0,966
SP.06	11,14	3,21	30	334	19,26	353	31,68	0,946
SP.07	21,40	3,82	30	642	22,92	665	31,07	0,965
	201,38			5.873		6.292		

S. T.: Superficie total en hectáreas

S. G.: Superficie de los sistemas generales en hectáreas

D. 1: Densidad general inicial, igual en todos los polígonos

N° V 1: Número de viviendas inicial, igual a la densidad inicial por la superficie general (S. T. \* D. 1)

Incr.: Incremento del aprovechamiento en número de viviendas, definido por la repercusión del suelo cedido para sistemas generales, establecido en el 20 %. Sería igual al 20 % de la superficie de los sistemas generales por la densidad inicial (0,2 \* S. G. \* D. 1)

N° V 2: Número de viviendas corregido, que es la suma del número de viviendas inicial más el incremento calculado (N° V 1 + Incr.)

D. 2: Densidad general corregida, igual al número de viviendas corregido dividido por la superficie general (N° V 2 / S. T.)

K: coeficiente de zona para aplicar en el cálculo de los aprovechamientos, igual al número de viviendas inicial dividido por el número de viviendas corregido (N° V 1 / N° V 2)

.Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo se parte, por tanto, del aprovechamiento dado por el número de viviendas, con las siguientes hipótesis, pensadas en función de los nuevos barrios que se espera construir:

- Se estima que un 60 % de las viviendas serán unifamiliares, con un coeficiente correspondiente a la tipología de 1,20, según lo establecido anteriormente.

- El 40 % restante serán viviendas multifamiliares. Pero en éstas se debe sumar la posible edificación comercial en plantas bajas que se estima sea de un 5 % de la superficie construida de las viviendas multifamiliares. El coeficiente correspondiente a la tipología será igual a 0,90, según lo establecido anteriormente.

- La superficie media de cada vivienda se estima en 120 metros cuadrados, incluyendo zonas comunes y edificación menor en las unifamiliares.

Según esto, el Aprovechamiento total dado por las diferentes tipologías y coeficientes en los diferentes polígonos, homogeneizado según los coeficientes de tipos y de zonas es de 1.278.694 metros cuadrados según se desprende del cuadro que incluimos a continuación.

Y el Aprovechamiento Tipo de todo el Suelo Urbanizable Programado, del núcleo urbano de Guadalajara será esta suma dividida por la suma de las superficies totales de todos los polígonos:

$AT = 1.278694 / 2.014.024 = 0,634$  metro cuadrado / metro cuadrado

Los coeficientes operan de la siguiente manera en cada polígono:

Unidad y tipología	Edificación m2.	Coefic.tipolog	Coefic.zona	Aprov.Homo
<b>SP.01. El Sotillo</b>				
Viv unifamiliar	26.813	1,20	0,952	30.631
Viv multifamiliar	15184	1,00	0,952	14.455
Terciario	759	1,00	0,952	722
Total				45.808
<b>SP.02. Los Valles</b>				
Viv unifamiliar	212.611	1,20	0,979	249.775
Viv multifamiliar	119.483	1,00	0,979	116.974
Terciario	5.974	1,00	0,979	5.848
Total				372.598
<b>SP.03.La Muñeca</b>				
Viv unifamiliar	80.053	1,20	0,939	90204
Viv multifamiliar	75.380	1,00	0,939	70.782
Terciario	3.769	1,00	0,939	3.539
Total				164525
<b>SP.04. Las Cañas 1</b>				
Viv unifamiliar	141.123	1,20	0,966	163.590
Viv multifamiliar	138.537	1,00	0,966	133.827
Terciario	6.927	1,00	0,966	6.691
Total				304.108
<b>SP.05. Las Cañas 2</b>				
Viv unifamiliar	170.574	1,20	0,966	197.729
Viv multifamiliar	7.780	1,00	0,966	7.515
Terciario	389	1,00	0,966	376
Total				205.621
<b>SP.06. La Olmeda</b>				
Viv unifamiliar	46.733	1,20	0,946	53.051
Viv multifamiliar	10.741	1,00	0,946	10.161
Terciario	537	1,00	0,946	508
Total				63720
<b>SP.07 San Francisco</b>				
Viv unifamiliar	57.499	1,20	0,965	66.584
Viv multifamiliar	55.000	1,00	0,965	53.075
Terciario	2.750	1,00	0,965	2.654
Total				122.313
<b>Total Aprovecham.</b>				<b>1.278.694</b>

**10. AREAS DE REPARTO EN EL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. (ARP.)**

El aprovechamiento total de cada Área de Reparto surge como suma del aprovechamiento previsto en cada unidad, según su edificabilidad, multiplicado por un coeficiente. Los coeficientes usados han sido los definidos en el apartado 3 de este capítulo para los pueblos (Núcleos anexionados) y para las zonas industriales.

La superficie total que debe figurar en el denominador se calcula incluyendo los Sistemas Generales y Locales.

El Aprovechamiento Tipo es el cociente entre el aprovechamiento total y la superficie total. El aprovechamiento patrimonializable es el 90 % del Aprovechamiento Tipo.

Las Áreas de Reparto son las siguientes:

Número polígono y concepto tipológico	Superficie suelo Has.	Superficie edificada	Aprovechamiento homog.	Aprovechamiento Tipo
<b>ARP.501</b>				
<b>SP. o.d. 50 PZA. DE TOROS</b>				
Residencial	2,4360	12.087	10.274	0,578
<b>SP. o.d. 51 Nuevo Canal</b>				
Residencial	1,4003	11.858	11.858	0,578
<b>SP.o.d.52 NUEVO ENSANCHE</b>				
Residencial	3,2647	20.591	20.591	0,578
<b>SP.o.d.53 ARROYO DEL VAL</b>				
Residencial	3,8790	20.120	19.716	0,578
<b>SP.o.d.55 ESTE DEL CANAL 1</b>				
Residencial	11,7821	57.943	60.766	0,578
<b>SP.o.d.54 LAS FUENTES</b>				
Residencial	3,0251	14.389	14.389	0,578
<b>SP. p.p.50 S.E. DE MARCH.</b>				
Residencial	10,0902	48.755	55.987	0,578
<b>SP.p.p .51 SUR DE MARCHAM.</b>				
Residencial	12,7807	77.850	87,850	0,578

<b>ARP:502</b>				
<b>SP.o.d. 56 ESTE DEL CANAL 2</b>				
Residencial	7,7989	41,929	45.457	0,413
<b>SP.p.p. 52 S.O. DE MARCH.</b>				
Residencial	18,1766	56.850	63.823	0,413

<b>SP.p.p.53 ESTE DE MARCHAM.</b>				
Residencia	10,9428	36.056	43.267	0,413

<b>ARP.601</b>				
<b>SP.o.d. 61 LA VEGA</b>				
Residencia	4,2205	10.893	10.527	0,313
<b>SP.o.d. 62 LAS HERAS</b>				
Residencia	2,2938	9.521	10.769	0,313
<b>SP.p.p.61 LA COLMENILLA 1</b>				
Residencia	3,1576	10.608	9.017	0,313

<b>ARP. 701</b>				
<b>SP.o.d.71 LAS HUERTAS</b>				
Residencia	3,8967	15.664	15.664	0,711
<b>SP.p.p.71 CAMINO DE TARAC.</b>				
Residencia	5,6313	35.833	43.000	0,711
<b>SP.p.p.72 LOS JAENALES</b>				
Residencia	3,3882	25.261	27.795	0,711
<b>SP.p.p.73 CAMINO DE CENTEN.</b>				
Residencia	6,1675	39.128	44.760	0,711
<b>SP.p.p.74 SUERESTE DE IRIEPAL</b>				
Residencia	3,5324	24.684	29.621	0,711

<b>ARP. 702</b>				
<b>SP.p.p.75 EL OLIVAR</b>				
Residencia	2,7365	20.582	20.582	0,965
<b>SP.p.p.76 CAMINO DE SOLEDAD</b>				
Residencia	3,5118	33.114	39.737	0,965

<b>ARP.801</b>				
<b>SP.o.d.,81 SAN ISIDRO</b>				
Residencia	1,9283	11.031	13.237	0,583
<b>SP.p.p.81 CAM. DE YUNQUERA</b>				
Residencia	4,3451	21.308	23.335	0,583

<b>ARP. 901</b>				
<b>SP.o.d. 91 ENSANCHE SUR</b>				
Residencia	1,4183	6.066	6.066	0,428

<b>ARP. 903</b>				
<b>SP.p.p. 92 ANT. CARRETERA</b>				
Industrial	3,8804	16.008	16.008	0,413

<b>ARP.401</b>				
<b>SP.p.p. 40 EL RUISEÑOR</b>				
Industrial	42,666	282.615	282.615	0,662

<b>ARP.402</b>				
<b>SP.p.p.41 HENARES 2ª AMPLIA.</b>				
Industrial	50,045	364.062	364.062	0,727

<b>ARP.403</b>				
<b>SP o.d.40 ANTIGUAS HUERTAS</b>				
Industrial	4,6309	26.442	26.442	0,570

<b>ARP.510</b>				
<b>SPp.p.54 LA SOLANA</b>				
Industrial	14,0097	115.393	115.393	0,823

<b>ARP. 610</b>				
<b>SP.p.p.62 CAMINO DE IRIEPAL</b>				
Industrial	5,5786	48.282	48.282	0,865

<b>ARP. 903</b>				
<b>SP.p.p.92 ANTIG. CARRETERA</b>				
Industrial	3,8804	16.008	16.008	0,413

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

Guadalajara, 20 de febrero de 2012.—El Alcalde-Presidente, Antonio Román Jasanada