



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA

Finalizado el plazo de exposición pública de un mes y no habiéndose producido alegaciones al expediente administrativo según consta en el certificado de secretaria de fecha 16 de junio de 2014, por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 30 de julio de 2014, se ha resuelto aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del programa de actuación urbanizadora de gestión directa de la UA- 04, redactado por don Ignacio Alvarez Ahedo, con fecha de octubre de 2012, y con acceso en el Ayuntamiento con fecha 22 de noviembre de 2012 número de Registro de entrada 2607.

El ámbito territorial de la actuación comprende las siguientes parcelas catastrales:

5828804WK2252N0001LS

5828802VK2252N0001QS

5828801VK2252N0001GS

5829101VK2252N0001GS

5828805VK2252N0001PS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA UNIDAD DE ACTUACION UA.04

DOCUMENTO III.

NORMAS URBANISTICAS.

Capítulo 1. Generalidades y terminología de conceptos.

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del R.P.L.O.T.A.U. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1 establece que:

1. En el suelo urbano consolidado (S.U.C.) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De igual forma en el punto 4 del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (S.U.N.C.) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Se indica, por último que en el presente especial no es necesario formular catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT) por no existir en el mismo ningún bien merecedor de protección, aquél deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

1.2. Definiciones generales.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá el significado que se expresa en los puntos siguientes, y que son transcripción de los artículos correspondientes de las normas urbanísticas del vigente POM de Villaseca de la Sagra.

Artículo 63. Solar (OE)

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar de la T.R.L.O.T.A.U. como la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

– Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

– No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo



colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

– Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

– Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

– Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 64. Alineaciones (OD)

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente plan de Ordenación, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser de dos clases:

a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación.

Artículo 65. Parcela mínima (OD)

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 T.R.L.O.T.A.U.

Artículo 66. Parcela edificable (OD)

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

Artículo 67. Retranqueo (OD)

Es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

Artículo 68. Rasante (OD)

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente POM y de los planeamientos que lo desarrollen.

Artículo 69. Altura de edificación (OD)

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

Artículo 70. Altura de pisos (OD)

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Artículo 71. Superficie ocupada (OD)

Es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

Artículo 72. Superficie edificada (OD)

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

Artículo 73. Superficie total edificada (OD)

Es la suma de la superficie edificada de cada planta. Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentran abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

Artículo 74. Superficie máxima construible (OD)

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construible, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Artículo 75. Edificabilidad (OD)

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m^2/m^2).

**Artículo 76. Patios (OD)**

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Artículo 77. Pieza habitable (OD)

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores, etcétera.

Artículo 78. Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta hasta una altura de cien (100) centímetros, medida en la cara inferior del primer forjado.

Artículo 79. Sótano y Semisótano (OD)

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Las condiciones de los sótanos y semisótanos se reseñan el artículo 84.

Artículo 80. Uso global (OE)

Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, terciario, industrial y dotacional.

Artículo 81. Usos pormenorizados, mayoritarios, compatibles y prohibidos (OD)

El uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, tales como plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas...

El uso mayoritario en una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable. El uso compatible es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

El uso prohibido es el que se consideran inadecuado en las zonas que se señalan en el presente POM, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

Capítulo 2. Normas de uso (OE).

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, los usos se calificarán en los establecidos en el artículo 142 y siguientes del POM de Villaseca de la Sagra, en los siguientes términos:

Uso Residencial (R). Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Uso Dotacional (D). Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

– Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

– Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

– Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Dentro del uso de Equipamientos (DE) se pueden distinguir los siguientes:

– Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

– Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.



– Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

– Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el punto anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones específicas en cada uso.

Las determinaciones específicas de cada uno de los usos descritos en el presente plan parcial, se regirán específicamente por las normas generales de uso del plan de Ordenación municipal de Villaseca de la Sagra, aprobado definitivamente, según se establece en los artículos 142 a 168 de las mismas.

Por tal motivo no se detallan las normas específicas de cada uno de los usos, remitiéndose el presente texto al propio del POM vigente.

Capítulo 3. Normas generales de urbanización (OD).

3.1. Red viaria.

La red viaria propuesta se ajusta a un esquema sencillo de viales con pequeña pendiente, en función de los desniveles existentes, y que siguen el criterio indicativo propuesto en el plano de ordenación del POM. El esquema viario es básico y cuenta con dos viales, que se apoyan en el vial existente del suelo urbano consolidado actual.

El primero va en sentido este-oeste y permite únicamente el acceso a las zonas verdes y al sistema general dotacional existente. Este vial acogerá parte del aparcamiento público, en esta zona donde se ubican los espacios verdes.

El segundo vial cuenta tiene forma de U y cuenta con tres tramos. En los dos primeros tramos permite el acceso viario a las parcelas residenciales previstas. En el tercer tramo, situado al sur de la unidad, se dispone de un nuevo aparcamiento que permita acceder al suelo dotacional de equipamiento previsto en el POM y que el plan especial mantiene en el mismo emplazamiento.

Al mismo tiempo se ha ordenado el resto de los espacios con las zonas dotacionales y espacios libres necesarios de acuerdo con los nuevos estándares establecidos en el T.R.L.O.T.A.U., y siguiendo el criterio de emplazamiento previsto en el POM.

Todos ellos quedan supeditados al vial estructurante que establece el POM en el lindero oeste de la unidad.

Los viales cuentan con anchos distintos en función que los condicionantes de la unidad y que se han respetado en la ordenación. El vial de acceso existente y que se modifica levemente en la actuación cuenta con 10,60 metros de anchura. Este mismo ancho es el que se prevé en el vial de nuevo trazado en forma de U, en el que existen dos aceras de 1,80 metros de anchura y una calzada de 7 metros.

Este vial no cuenta con aparcamiento salvo el tramo situado más al sur en el que se ha previsto un aparcamiento en batería, lo que significa aumentar el ancho del mismo hasta un total de 15,60 metros.

El vial situado al norte de la unidad cuenta también con un ancho mayor al ser de 17,50 metros, como consecuencia del mantenimiento de unas zonas urbanizadas actualmente que se emplean para ubicar una zona de aparcamiento en batería.

La superficie del viario ordenado asciende a 5.210,03 m², que corresponde con el 26,96 por 100 del total de la superficie de la unidad de actuación.

El número de aparcamientos que se deben cumplir en función de lo marcado en el artículo 22 del R.P.L.O.T.A.U. En este sentido se deben prever las siguientes plazas de aparcamiento destinadas al uso residencial y terciario ubicadas dentro de las parcelas resultantes:

Parcela	Superficie suelo m ²	Nº viviendas	M ² construidos	Nºplazasprivadas
RP.01	1.023,06	4	428,00	4,28
RP.01 (TC)	0	-	1.140,00	5,70
RP.02	3.692,19	34	4.708,00	47,08
RP.03	3.431,50	38	5.136,00	51,36
Total	8.146,75	76	11.412,00	108,42

El número total de plazas a localizar dentro de las parcelas resultantes deberá ascender, por tanto, a 108 unidades. Tal dotación deberá justificarse en los correspondientes proyectos de edificación, para lo que en el presente plan parcial se establece la regulación correspondiente en la ordenanza de aplicación.

En función de lo regulado en el apartado 5.2 el número de plazas de aparcamiento que debe reservarse en el viario público deberá ser superior a cincuenta y cuatro unidades.

En el plan parcial, el número de plazas previsto que se ha ubicado en los viales asciende a cincuenta cinco unidades. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado. En este sentido se dan las cifras:



- Cincuenta y tres plazas de aparcamiento en línea, con 4,50 por 225 metros de dimensión.
- Dos plazas de aparcamiento para personas con discapacidad, con 500 por 220 metros de dimensión en línea, más la zona de aproximación establecida en la legislación sectorial.

El número de plazas para personas con discapacidad asciende a dos plazas, por lo que tal dotación cumple con las determinaciones del R.P.L.O.T.A.U. y con el vigente código de accesibilidad, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (B.O.E. 11 de marzo de 2010).

La anchura prevista en las aceras asciende como mínimo a 1,80 metros, con el fin de cumplir con la citada Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El resto de las características de la urbanización serán las que se detallan a continuación.

3.1.1. Calzada.

Estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince centímetros.
- Base de zahorra artificial de quince centímetros de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante. Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

3.1.2. Aceras.

Estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de "cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Elevado para la separación de la calzada.
- Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

3.1.3. Bordillos.

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg./cm². cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez centímetros, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

3.1.4. Cruces.

Las cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose 1ª reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

3.2. Red de saneamiento.

La red de saneamiento, que se detalla en el plano correspondiente es separativa de aguas fecales y pluviales. Esta red acometerá a la existente en el suelo urbano consolidado colindante, desde la que verterá al colector general municipal, tal y como establecía el POM para la conexión de esta unidad. Esta acometida se efectuará en la red existente en el vial situado al oeste de la unidad.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al 80 por 100 del caudal de evacuación de abastecimiento de agua, lo que significa una total de 24,00 m³ por día, equivalentes a 0,35 litros por segundo.

En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 0,28 m³/seg.

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro. El resto de las características que cumplirá la red de saneamiento, serán las que se detallan a continuación.

3.2.1. Tubulares.

Serán de PVC e irán sobre solera de hormigón de diez centímetros de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material.

Existirá una arqueta de acometida para cada una o dos parcelas en los linderos de separación de aquellas, ubicada en la acera, desde la que se verterá a la red de saneamiento.

**3.2.2. Cámaras de descarga y pozos de bombeo.**

No se han previsto en la presente ordenación cámaras de descarga.

3.2.3. Pozos de registro.

Se construirán a distancias mínimas de cincuenta metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

3.2.4. Sumideros.

Se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

Se construirá un arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

3.2.5. Acometidas.

Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

3.3. Red de abastecimiento de agua.

Esta dotación corresponde con 250 litros por habitante y día, lo que significa una total de 30,00 m³ por día, equivalentes a 0,35 litros por segundo.

La red de abastecimiento acometerá a la red existente en el suelo urbano colindante, tal y como establecía el POM para la conexión de esta unidad. Esta acometida se efectuará en la red existente en el vial situado al oeste de la unidad.

En la actualidad existe en esta zona capacidad suficiente para el suministro del agua para la unidad.

La red interior de la unidad que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-63 mm. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-40 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

Existirá una red de hidrantes adecuada a las necesidades del sector y ajustadas a las condiciones de la normativa municipal y de la legislación sectorial correspondiente. Asimismo existirá una red de riego con bocas de riego para las zonas verdes y los viales.

3.3.1. Situación.

Se dispondrán siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3.3.2. Tubos.

Serán de polietileno.

3.3.3. Válvulas.

Se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

3.3.5. Tomas domiciliarias.

Se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento.

3.4. Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

La red de alumbrado público sigue el viario de todo el sector, cumplirá los niveles de iluminación necesarios en función de cada tipo de calle y tendrá las siguientes características:

3.4.1. Normativa.

Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842 de 2002 de 2 de agosto, y sus instrucciones técnicas complementarias.

- Normas de la compañía suministradora de electricidad.

- Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden circular 248/74 C-E noviembre 1974).

- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.

- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

- Norma tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 "Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior", y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada norma tecnológica.



– Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1964).

– Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

3.4.2. Luminarias.

Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

3.4.3. Lámparas.

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonales.

3.4.4. Auxiliares.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20, 152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

3.4.5. Columnas.

Las columnas o báculos que se instalen, serán siempre de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres mm y de ocho en la base.

La altura de las columnas estará comprendida será de siete metros en los viales y entre tres y cuatro metros en las zonas verdes.

El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-150.

Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los cuatro pernios de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

ALTURA M	DADO CIMEN M	LONGITUD PERNIOS M	DIAMETRO PERNIOS	HUECOS PLACA MM
3-4	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,6 x 0,6 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40

3.4.6. Canalizaciones y conductores.

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimétrico independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca será inferior a seis mm² de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los centros de mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.



3.4.7. Centros de mando.

Se preverá el número de centros de mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por centro de mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa distribuidora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los centros de mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-150, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

3.4.8. Niveles de iluminación.

Para determinar los niveles de iluminación se deberá cumplir la siguiente tabla:

Tipo de vía	Principales	Secundarias	De servicio	Peatonales
ILUMINANCIA. LUX	16	12	4	2

3.5. Red de energía eléctrica.

Se deberá prever en el proyecto de urbanización la red de media y de baja tensión necesaria para abastecer a la totalidad de las parcelas residenciales y de equipamiento.

El suministro de electricidad a la unidad se realizará desde la línea eléctrica que abastece al sector colindante. Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta el centro de transformación.

La red de baja tensión se proyectará subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente.

3.5.1. Canalizaciones.

Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

- a) Se ubicará en terrenos de uso común.
- b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis veces el de los cables, con un mínimo de diez centímetros.
- c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones, o si no deberá ser de aportación, compactándose manualmente los primeros veinte centímetros.
- d) Todos los trazados se realizarán mediante líneas subterráneas de AT (15KV), bajo tubo corrugado de diámetro 160 mm, mediante conductores unipolares de designación UNE RHZ1 12/20KV 3x(1x400) mm² Al + H16, con las siguientes características (también se admitirá conductor 1x240 en aquellos bucles con menor número de CTs a conectar:
 - Todos los materiales serán de los tipos aceptados por la compañía suministradora.
 - El aislamiento de los materiales de la instalación estará dimensionado como mínimo para la tensión más elevada de la red (Aislamiento pleno).



- La canalización será, según indicaciones de la compañía suministradora, de 160mm de diámetro interior como mínimo. Será del tipo Decaplast corrugado exterior, liso interior, según norma UNE 50086.2.4.
- Se instalarán a 0,8m de profundidad mínima, siendo la anchura de la zanja, aquella que permita las operaciones de apertura y tendido, con un mínimo, para una sola línea de 0,4m.
- En cuanto al número de tubos por tramo, se dimensionará con una reserva del 100 por 100.

3.5.2. Centro de transformación prefabricado.

Serán del modelo que establezca la compañía suministradora. En principio se prevé la colocación de un centro de transformación de 360 o de 640 KVA en función de las recomendaciones de la compañía suministradora de la zona que es Union Fenosa, empleando los centros denominados mini en el paso de la menor potencia citada anteriormente.

El centro tendrá un aislamiento acústico de forma que no transmita niveles sonoros superiores a los permitidos. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Contarán con tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. En el documento se ha previsto un total de un centro de transformación en una parcela de 20,00 m². Dichos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar.

3.6. Red de telecomunicaciones.

Se adecuará a las características propias de la compañía suministradora a través de una red enterrada. Se realizará conectando mediante canalización subterránea que tomará el servicio desde las líneas que existen en el suelo urbano consolidado colindante.

3.6.1. Canalizaciones.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco centímetros con línea de alta tensión y 20 centímetros con línea de baja tensión.

- Con tuberías de otro servicio, tales como agua, gas, etcétera, treinta centímetros de tierra como mínimo.

- Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once centímetros y la separación entre los conductores será de tres centímetros exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las normas de telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

3.6.2. Arquetas y registros.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción "in situ".

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis mm de diámetro y hormigón H-150 de resistencia característica.

Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

3.7. Ajardinamiento

En función de los estándares establecidos en el artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U., se han reservado para zonas verdes en la presente ordenación un total de 3.023,59 m² destinados para tal fin que supone el 15,64 por 100 de la superficie de la unidad, cifra muy superior a la mínima exigida. Estos espacios son siguientes:



Zonas verdes	Superficie m2	Categoría
DV.01	998,50	Area de juego
DV.02	2.025,09	Jardín
Total DV	3.023,59	

Las características físicas de las dos zonas verdes se ajustan a las características físicas establecidas en el artículo 24 del R.P.L.O.T.A.U., y en función de las dimensiones de la misma tendrán las categorías de parque o de jardín, según se ha recogido en el cuadro anterior, y en ellas se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro cuando cuentan con más de 1.000 m² de superficie. En la zona verde de superficie inferior a 1.000 m² se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

La totalidad de las zonas verdes cumplen asimismo con el criterio de ubicación previsto en el apartado 2 del artículo 24. En este sentido se indica que su ubicación responde a dos criterios distintos.

Ambos espacios verdes se constituyen como un borde urbano en el que estará asegurado su soleamiento y la protección del espacio natural de la zona.

En las zonas verdes se ha previsto la colocación del mobiliario urbano que indica el artículo 32 de las normas del POM, de la siguiente forma:

- Papeleras: Distribuidas a razón de 1 cada 100 metros lineales.
 - Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados
 - Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar.
 - Juegos deportivos: Situados como complemento de los anteriores juegos infantiles.
- Las plantaciones seguirán las recomendaciones reseñadas en el apartado siguiente:
- Los ajardinamientos de las zonas verdes se harán con árboles propios de la zona, como pueden ser los fresnos y sauces, según la humedad edáfica del lugar.
 - No se prevé la plantación de especies extrañas al lugar, aunque sean de crecimiento más rápido.
- Asimismo en el diseño y plantación de estas zonas verdes se deben tener presentes las siguientes acciones de mejora del medio natural:

- En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.

- Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

- Se reducirá al máximo la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para ello se reutilizará siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego.
- Fuente de agua potable.
- Red de alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales con farolas de 4 metros de altura.

Las zonas verdes cumplen con las determinaciones en materia de accesibilidad vigentes de acuerdo con la normativa citada en el punto 4.1.1 de la memoria informativa de este PERI.

3.8. Mobiliario urbano y señalización

En los viales se ha previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano que deberá instalarse:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados

En la presente actuación urbanizadora se tendrá presente la siguiente señalización:

- Pintado de pasos de cebra.
- Colocación de señales de circulación en las conexiones.
- Señales de nomenclator de las calles.
- Señales con el número de policía de las parcelas.

Tanto el mobiliario como las señales serán de las homologadas por el Ayuntamiento.

El mobiliario a colocar estará adaptado a las necesidades que se establece en materia de accesibilidad vigente, de acuerdo con la normativa citada en el punto 4.1.1 de la memoria informativa de este PERI.

Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo (OE).

4.1. Clasificación del suelo (OE).

El régimen del presente suelo es el de suelo urbano no consolidado. Una vez aprobado definitivamente el presente plan y los documentos de gestión correspondientes, todo el suelo incluido en la unidad, tendrá la clasificación de suelo urbano, debiéndose llevar a cabo las obras de los correspondientes proyectos



de urbanización para que las parcelas edificables tengan la condición de solares, bien previamente, o durante la construcción de los mismos.

4.2. Usos (OE).

El uso mayoritario del sector es el residencial (R), que corresponde con el mismo establecido en el plan de Ordenación municipal. Este uso se permite pormenorizadamente como plurifamiliar. Existe asimismo un uso terciario compatible en la parcela RP.01.

Se indica que el uso terciario debe entenderse como la superficie máxima para este uso, el cual es compatible del residencial. La superficie máxima que se asigna para este uso en este plan especial es de 1.140 m² que corresponde con un 9,98 por 100, valor inferior al 10 por 100 establecido en el POM como máximo para este uso en el ámbito de la ordenanza residencial.

No se permiten otros usos salvo los compatibles con el residencial. Se prohíben los usos no relacionados en el POM y que son los siguientes:

- Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.
- Los usos industriales productivos (IP), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 125 de la normativa del POM.
- Actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.
- Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 126 de la normativa del POM.

Evidentemente se deben tener como usos compatibles y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en el T.T.R.L.O.T.A.U. Dentro de éstas existirán los usos dotacionales de equipamiento que se encuentran dentro del uso Dotacional (D).

Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en la ordenación del Plan Especial y cuentan con los aprovechamientos descritos en la memoria justificativa y en la ordenanza particular. En tal sentido y siguiendo la clasificación del Anexo I del RPLATAU recogen los siguientes usos:

Usos compatibles

Uso global	Uso pormenorizado	
Residencial (R)	Viv. Protegida (P) Plurifamiliar (RP) Comunitario (RC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO) Recreativo (TR)	En planta baja o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU) Cultural (D.CU.DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Uso Residencial (R)

- Uso residencial plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

- Uso residencial unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

- Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

- Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Uso Dotacional (D).

- Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

- Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Equipamientos (DE).

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.



– Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– Uso Administrativo-Institucional (DAD): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

– Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

4.3. Desarrollo urbanístico (OE).

La gestión del presente sector se debe realizar a través de lo establecido en los artículos 96 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de forma que el presente plan especial forma parte de la alternativa técnica de la propuesta de programa de actuación urbanizadora de la presente unidad de actuación.

Aprobado el plan especial, puede desarrollarse el mismo mediante estudios de detalle con el alcance que señala el artículo 28 del T.R.L.O.T.A.U., o mediante la construcción directa de las correspondientes parcelas, todo ello tras la redacción y aprobación del oportuno proyecto de urbanización, y tras la adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

La redacción de los citados estudios de detalle podrá redactarse para cada una de las manzanas definidas en la unidad de actuación.

El propósito que se busca con esta solución es posibilitar la creación de una oferta inmobiliaria distinta para el usuario final que permita la obtención de suelos comunitarios de amplias dimensiones que posibiliten la ejecución de jardines o piscinas comunes. Todo ello sin incrementar lógicamente el aprovechamiento urbanístico ni el número de viviendas definidas en el plan.

La parcelación representada en los planos es indicativa y base de la definición de servicios, dicha parcelación podrá ser objeto de modificación a través del correspondiente proyecto de reparcelación.

4.4. Parcelación orientativa (OD).

En el presente plan especial se establece la parcelación orientativa de cada una de las manzanas de la presente ordenación, describiendo en principio, la solución final en cada caso.

En esta ordenación se han previsto tres manzanas distintas, en las que se han ubicado las distintas parcelas lucrativas residenciales, y las de cesión dotacional y de espacios libres.

Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de las distintas tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Residencial.
- Dotacional de equipamiento.
- Dotacional de espacios libres y zonas verdes.
- Dotacional de Infraestructuras.

Se ha establecido una parcelación indicativa de las tres parcelas resultantes toda vez que las mismas se desconocen en la actualidad, por lo que se han asignado únicamente, en principio tres parcelas. En cualquier caso se podrá modificarse en correspondiente proyecto de reparcelación o estudios de detalle que lo desarrollen.

La citada parcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del proyecto de reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas unidades.

Dentro de las parcelas residenciales se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con las tipologías Edificación Aislada (EA) y Edificación Alineada a Vial (EAV).

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE).

En función de la ordenación citada se obtiene el siguiente resumen general de las zonas con aprovechamiento urbanístico en el presente sector:

Manzana	M2 Manzana	M2 ParcelasR	M2 Zona verde DV	M2 Dotacional DE	M2 Sistema general SG.DE	M2 Infraestruc DEIS	Nº Viviendas
M.01	998,55	0	998,55	0	0	0	0
M.02	9.666,34	4.715,25	2.025,09	2.810,00	116,00	0	38
M.03	3.451,50	3.431,50	0	0	0	20,00	38
Subtotal	14.116,39	8.146,75	3.023,64	2.810,00	116,00	20,00	76
Viales	5.210,03						
Total	19.326,42						



Las anteriores 76 viviendas se dividen entre tres parcelas con 4, 34 y 38 viviendas respectivamente. En la ordenación se cumplirá con el artículo 79 T.R.L.O.T.A.U. en relación con la existencia de viviendas acogidas a algún régimen oficial de protección.

En la parcela RP.01 se ha previsto un aprovechamiento terciario con 1.140 m² construidos. Esto supone poder levantar dos plantas en esta parcela que está parcialmente construida como ya se ha indicado anteriormente.

4.4.1. Régimen transitorio de la parcela RP.01.

La parcela RP cuenta en la actualidad con una construcción de titularidad municipal, y que cuenta con dos viviendas ocupadas, en régimen de alquiler. El plan especial establece en la misma una construcción que dispondrá de dos viviendas y de un uso terciario. Las viviendas deberán estar adscritas a algún régimen de protección al pertenecer al Ayuntamiento, por lo que se deberá modificar el régimen de alquiler actual para ajustarlo a lo establecido en el planeamiento.

Al mismo tiempo y dado que la construcción actual es susceptible de ser demolida para construir la nueva edificación, se debe entender que las viviendas actuales están en una situación en precario.

En esta situación en las presentes viviendas únicamente se podrán realizar obras de mantenimiento de las condiciones higiénicas de las viviendas.

4.5. Proyecto de urbanización (OD).

4.5.1. Ámbito del proyecto.

El proyecto de urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del plan especial, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

El proyecto de urbanización deberá contemplar, tal y como se reflejaba en los apartados correspondientes al viario y servicios de la memoria, en los artículos 111 y 115 del T.R.L.O.T.A.U. y en el artículo 100 del Reglamento de la ley, que establece:

5. Los proyectos de urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el plan de ordenación municipal (POM) o en el plan especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Se considerará también como contenido mínimo del proyecto de urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente.

4.5.2. Supresión de barreras arquitectónicas (OE).

El proyecto de urbanización adoptará las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado, de acuerdo con la Ley de 1 de 1994 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), y con el código de accesibilidad que la desarrolla.

Asimismo se deberá ajustar a la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (B.O.E. 11 de marzo de 2010).

El proyecto de urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a personas con discapacidad.

En estos edificios y equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

4.5.3. Documentación (OD).

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 Ley 2 de 1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.), y en el artículo 101 del Reglamento de la citada Ley. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:



- Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los proyectos de urbanización formen parte de un programa de actuación urbanizadora, los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

Asimismo deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los artículos 22 a 36 de las normas urbanísticas del plan de ordenación municipal vigente.

Capítulo 5. Normas generales de edificación.

5.1. Condiciones generales de volumen e higiénicas (OD).

1. En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas, habiéndose trasladado las determinaciones del POM vigente entre sus artículos 82 a 101 que se transcriben a continuación:

Artículo 82. Ámbito de aplicación (OE)

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

Artículo 83. Medición de alturas (OD)

La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación. Cuando en los planos del presente POM se señale una altura de plantas esta se medirá de una manera absoluta, incluyendo tanto la planta baja como el resto de ellas. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada.

Artículo 84. Alturas mínimas (OD)

1. Las alturas libres mínimas será de doscientos cincuenta centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos centímetros.

2. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

3. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas.

4. En las fachadas de elevadas longitudes, y en calles con pendiente, se deberá escalonar la altura de las mismas con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas en la ordenanza así como las alturas máximas que se establecen.

Artículo 85. Construcciones por encima de la altura (OD)

5. Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- Torreones de escalera y ascensores.
- Antenas de comunicaciones.
- Paneles solares previa autorización especial por el Ayuntamiento.
- Chimeneas y salidas de conducto de ventilación.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros del último forjado.

3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.

- La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros del último forjado plano.

- El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.

- No se permite la aparición de guardas exteriores.

- Uso residencial, trastero o almacenes.

- En el casco histórico solamente se permiten aperturas en los faldones que no sean perceptibles desde la vía pública.

- En todo caso, se permite el aprovechamiento bajo cubierta pero computando edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.



4. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta. Las antenas parabólicas deberán tener autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 86. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)

1. No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a doscientos veinte centímetros.

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos cinco metros bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien centímetros, medidos hasta la cara inferior del primer forjado, como se indicaba en el artículo de las plantas bajas.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

5. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

Artículo 87. Entreplantas (OD)

Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a doscientos treinta centímetros.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

La existencia de entreplanta no supondrá exceso de la altura exterior de la construcción, ni aumento de la edificabilidad, en el caso de estar establecida ésta en la ordenanza correspondiente.

Artículo 88. Fondo edificable (OD)

1. Se considerará un fondo edificable máximo de veinte metros. La profundidad edificable se medirá perpendicularmente en cada punto desde la alineación.

2. La ocupación máxima de la parcela será del 100 por 100.

3. Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales existentes y las rehabilitaciones sobre construcciones existentes.

Artículo 89. Patios (OD)

Deberá cumplirse con lo establecido en el código técnico de la edificación.

Artículo 89.1 Patios de Parcela (OD)

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio de la altura del muro de enfrente, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima. En cualquier caso deberá tener una dimensión y forma que permita la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro, siempre y cuando ninguna de las fachadas que den al patio sobrepase los 7,00m. de altura en el punto más desfavorable. En caso contrario, el diámetro del círculo inscribible será de 5,00m.

Los voladizos, aleros y medianerías quedarán fuera de los círculos definidos anteriormente.

Todos los patios interiores, a los que abran más de una vivienda o local, deberán tener acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 89.2 Patios abiertos a fachada (OD)

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

Artículo 90. Patios mancomunados (OD)

Se consentirán las mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerán mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 91. Chimeneas (OD)

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes.

2. Las chimeneas se prolongarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera, debiendo tener una superficie mínima de 70 por 70 centímetros de medidas interiores.



3. Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, debiendo tener en la coronación un aspirador estático.

Artículo 92. Condiciones de las piezas habitables (OD)

Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un octavo de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve metros.

Artículo 93. Vallado de obras (OD)

5. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos metros y estará realizada con materiales adecuados.

En todo caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible, será el Ayuntamiento el que decidirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la colocación de andamios túnel o colgado para permitir el tránsito en la vía, ó marcar un horario de trabajo especial.

2. En los terrenos en los que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial o en el cerramiento definitivo de la parcela, pudiendo sustituirse aquella por éste.

3. La valla de obra deberá desaparecer cuando concluyan las obras y antes de la ocupación de la edificación. En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra a nivel de fachada o alineación.

Artículo 94. Cuerpos volados (OD)

5. Se permiten cuerpos volados, abiertos o cerrados, en las calles con una anchura superior a siete metros con las siguientes condiciones:

a) La altura mínima desde la acera hasta la cara inferior del voladizo será de trescientos cincuenta centímetros.

b) El vuelo máximo permitido, medido perpendicularmente a la alineación en cada punto, será inferior al 10 por 100 de la anchura de la citada calle, con un máximo de ciento veinte centímetros.

c) Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros.

2. En las calles con una anchura inferior a siete metros no se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados. Únicamente se permiten balcones abiertos con un vuelo máximo de treinta centímetros, debiéndose cumplir con las condiciones a) y c) del apartado anterior. En estos balcones la bancada de los mismos no podrá ser mayor de quince centímetros de espesor.

3. Los miradores acristalados tendrán la consideración de cuerpos volados cerrados.

Artículo 95. Protecciones, aislamientos térmicos y acústicos (OD)

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de noventa y cinco centímetros y no podrán tener vanos con dimensión mayor a quince centímetros.

2. Se deberán cumplir las condiciones del código técnico de la edificación (en adelante CTE).

3. Con carácter subsidiario a la aplicación del citado Código serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429 de 1979 de 6 julio y el Real Decreto 1.909 de 1981 de 24 de julio por las que se aprobaban las Normas Básicas NBE-CT-79 y NBE-CA-81.

4. Se exige del cumplimiento de los paneles solares, exigidos por el CTE en las edificaciones inventariadas y en las zonas de entorno de las mismas.

Artículo 96. Instalaciones en viviendas. Ascensores (OD)

1. Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de doscientos litros por habitante y día para uso de agua corriente potable. Toda vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación.

2. Toda vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, pudiendo conectarse la red de saneamiento de aguas pluviales en su caso.

3. Deberá cumplirse el Real Decreto Ley 1 de 1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

4. Con carácter indicativo (en función de las alturas previstas en el presente POM) será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a doce metros de la cota de acceso de la calle.

(Este último apartado 4 estará condicionado al cumplimiento de lo establecido en punto 1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio del dB.SUA.9 en el punto 1).

Artículo 97. Retranqueos con relación a la alineación (OD)

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.



2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cuando no queden medianerías al descubierto.
- Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
- Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 98. Escaleras y portales (OD)

1. Se deberán cumplir las condiciones del código técnico de la edificación (en adelante CTE).
2. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, con una superficie mínima de un octavo de la superficie en plana del espacio de la escalera. Se exceptúa de esta condición las escaleras en las viviendas unifamiliares.
3. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta centímetros.
4. La puerta de acceso al portal en viviendas plurifamiliares tendrá una anchura mínima de un metro. Los portales deberán contar con una longitud mínima de dos metros y con una anchura mínima de metro y medio.

Artículo 99. Condiciones higiénicas de las viviendas (OD)

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha).
2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 144 de estas Normas Urbanísticas para el uso residencial.
3. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación vigente sobre la materia en el momento de la solicitud de la licencia de obras.

Artículo 100. Accesibilidad (OE)

Será de aplicación la Ley 1 de 1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Debe tenerse en cuenta la accesibilidad en las zonas comunes de los edificios, realizándose un itinerario peatonal accesible que una con el exterior, debiéndose recoger el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los ascensores, escaleras y portales.

Artículo 101. Condiciones de protección ambiental (OD)

101.1. Vertidos líquidos

Las condiciones de vertidos líquidos se detallan en el artículo 36 de las presentes normas urbanísticas.

101.2. Residuos sólidos

Queda prohibido depositar los residuos sólidos fuera de los lugares habilitados expresamente por el Ayuntamiento para este fin.

Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin.

101.3. Emanaciones gaseosas

Las emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbre del edificio más alto en un radio de quince metros, sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más

alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 25 metros. Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto, así como las condiciones reseñadas en el artículo 36 de las presentes normas urbanísticas.

101.4. Niveles sonoros

En el ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes de la circulación rodada, no se podrá producir ruido que sobrepase los niveles siguientes:

Tipo de área	Horario	Nivel sonoro dBA
RESIDENCIAL	8:00-22:00	< 55
RESIDENCIAL	22:00-8:00	< 45
INDUSTRIAL	8:00-22:00	< 70
INDUSTRIAL	22:00-8:00	< 55

Ordenanzas tabla niveles maximos sonoros

En el ambiente interior de los recintos en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.



101.5. Niveles de vibraciones

No se permite el anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. Los apoyos deberán realizar en juntas antivibratorias. Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

Tipo de zona	Vibraciones Pals
MAXIMA PROFUNDIDAD ELEMENTO GENERADOR	< 30
LIMITE RECINTO DONDE ESTA ELEMENTO GENERADOR	< 17
FUERA DE RECINTO, EN LA VIA PUBLICA	< 5

Ordenanzas tabla. niveles maximos vibraciones

101.6. Otras medidas medioambientales

Se deben establecer como medidas medioambientales, además de las recogidas en el estudio Ambiental, para la protección de la hidrología e hidrogeología las siguientes:

– En cualquier documento de desarrollo del POM se deberán establecer las medidas que minimicen el consumo de agua, como la reutilización del agua residual producida (en procesos industriales o para el riego de zonas verdes), elementos reductores del caudal en elementos de baños, etcétera.

– Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

– La ubicación de las zonas verdes no deben tratarse como meras áreas residuales sino situarse de tal forma que sirvan para integrar paisajísticamente los nuevos crecimientos con el entorno.

2. Los artículos anteriores se entenderán que quedan sustituidos por las determinaciones de la legislación vigente que hayan modificado tales determinaciones. En este sentido las determinaciones en materia de accesibilidad de los artículos 96.4 y 100 quedarán sustituidas por la aplicación de la legislación siguiente:

– Ley 51 de 2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

– Real Decreto 505 de 2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.

– Ley 1 de 1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994).

– Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (D.O.C.M. 5 de diciembre de 1997).

– Real Decreto 173 de 2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el código técnico de las edificaciones, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

– Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (B.O.E. 11 de marzo de 2010).

5.2. Condiciones generales de estética (OD).

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia estética, habiéndose trasladado las determinaciones del POM vigente entre sus artículos 102 a 113, habiéndose adaptado a la presente unidad, dado que varios de dichos artículos son para ámbitos del caso urbano actual y no para la presente unidad.

5.2.1. Fachadas y cubiertas (OD)

En las zonas exteriores del casco consolidado, se permite el empleo de las fábricas de ladrillo visto, monocapas, hormigón y paneles prefabricados. En estas zonas se permite asimismo los aplacados de piedra.

Las viviendas deberán estar dotadas con luces rectas a fachada de calle o a espacio libre, en caso de viviendas a patio de manzana, deberán cumplir con luces rectas mayores a seis metros cuadrados de superficie o de dos tercios de la altura de la edificación.

5.2.2. Cubiertas

Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento de la ocupación del edificio.

Las cubiertas deberán recoger el agua de lluvia de la misma de forma que se canalice hasta la red de saneamiento interior de las construcciones.

5.2.3. Cornisas y aleros (OD)

El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente.

Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a diez centímetros.

5.2.4. Medianerías y hastiales (OD)

Se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada.

5.2.5. Movimiento de tierras (OD)

Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.



Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

5.2.6. Ajardinamiento (OD)

En las parcelas de vivienda plurifamiliar se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre ocupado por la edificación.

2. Se deberá respetar el arbolado existente tanto en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En el caso de tener que sustituir algún árbol se deberá solicitar expresamente licencia de tala al Ayuntamiento en la que se deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Presentar memoria justificativa de la necesidad de tala.
- b) Informe técnico que reseñe la clasificación, edad y estado del elemento a sustituir.
- c) Compromiso de plantación de otros árboles, en el lugar que determine el Ayuntamiento, que igual al mismo número multiplicado por la edad en cada caso.

3. Las zonas verdes se deberán ejecutar conforme a las determinaciones en materia de accesibilidad vigentes de acuerdo con la normativa citada en el punto 3.1.1 de la memoria informativa del PERI.

5.2.7. Cerramientos de parcela (OD).

En el caso de que la construcción se retranquee de la alineación oficial, en los términos establecidos en estas normas urbanísticas, los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, entre una altura mínima de ochenta centímetros y una altura máxima de dos metros. La altura mínima se podrá suplementar con arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

5.2.8. Señalamiento de fincas (OD)

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía, y según el modelo de señalización municipal.

5.2.9. Anuncios, muestras y banderines (OD)

1. En los edificios residenciales los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberán situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquel, no pudiendo tener más de ochenta centímetros de altura.

Los anuncios o muestras, que correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal de la edificación sesenta centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30 por 20 cm.

2. En los edificios exclusivos con un uso terciario, dotacional o industrial, se podrán instalarse en el resto de las plantas los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

3. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio, su saliente máximo será de ochenta centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Los banderines únicamente se permiten en las plantas bajas de los edificios con uso comercial o dotacional y en los edificios con dicho uso exclusivo, siempre que las calles tengan más de siete metros de anchura.

5.2.10. Toldos y marquesinas (OD)

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte centímetros, y sin que existan jalbalcones de ningún tipo. Su saliente o vuelo podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las calle de mayor anchura y en las plazas el saliente o vuelo máximo desde la fachada será como máximo de tres metros.

2. Se permiten marquesinas en las calles mayores de siete metros de anchura. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de doscientos cincuenta centímetros, debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. Retranqueo mínimo de cuarenta centímetros como mínimo, respecto a la línea exterior del bordillo de la acera. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas al Ayuntamiento expresamente.

5.2.11. Portadas, escaparates y vitrinas (OD)

Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea comercial en aquella se deberá mantener la verticalidad, proporción de los huecos. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

5.2.12. Zonas no ocupadas por edificación.

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos deberán destinarse a espacio libre para aparcamientos o espacios ajardinados.



Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

5.2.13. Marquesinas.

Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, y su ancho no podrá ser superior a un metro. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

5.2.14. Toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Los toldos fijos tendrán un ancho máximo de un metro.

5.2.15. Muestras y banderines.

Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones establecidas en el epígrafe anterior.

5.2.16. Cerramientos de parcela.

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos. Su altura será inferior a doscientos cincuenta centímetros y superior a ciento ochenta centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a dos metros y medio, y en las zonas de edificación aislada se deberán efectuar con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el tramo de calle o con pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos metros.

La separación entre parcelas se podrá realizar con el mismo tipo de cerramiento citado, pudiendo realizarse también la separación únicamente con vallado metálico desde la rasante. En estos linderos, en el caso de realizarse con cerramiento de fábrica, este no podrá superar la altura de doscientos cincuenta centímetros.

5.2.17. Condiciones de protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

5.3. Condiciones generales para la eliminación de barreras arquitectónicas (OE).

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), desarrollado por el código de accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre.

Asimismo se deberá cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11 de marzo de 2010).

Capítulo 6. Normas particulares para cada zona.

6.1. Ordenanza 1. Residencial

Se establecen dos grados en esta ordenanza en función del uso:

Grado 1. Residencial plurifamiliar, con un uso terciario compatible, en RP.01.

Grado 2. Residencial plurifamiliar, en RP.02 y RP.03

Condiciones de volumen

- Parcela mínima (OD): 100 m², a efectos de nuevas parcelaciones.
- Ocupación máxima (OD): Grado 1º. 100 por 100. Grado 2º. 80 por 100.
- Altura máxima S/R (OD): Grado 1º. B+1+BC, equivalentes a 7,50 metros a la cornisa. Se permite el espacio bajo cubierta. Grado 2º. B+1+BC, equivalentes a 7,00 metros a la cornisa. Se permite el espacio bajo cubierta.
- Altura máximo B/R (OD): Grado 1º y 2º. 1 planta sótano con un máximo de 4 metros.
- Edificabilidad-Superf construida máxima S/R (OE): RP.01 con 428 m² residenciales y un máximo de 1.140 m² construidos terciarios. RP.02 con 4.708 m² construidos RP.03 con 5.136 m² construidos
- Retranqueos (OD): No se establecen. Se deberán respetar las distancias del Código Civil.
- Frente fachada (OD): Grado 1º. No se establece. Grado 2º. 6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
- Fondo máximo (OD): No se establece.
- Aparcamientos (OE): Según artículo 21 R.P.L.O.T.A.U. para suelo urbano.

Tipología de edificación (OD)

- Tipología: Grado 1º. Edificación alineada a vial EAV. Grado 2º. Edificación alineada a vial EAV. Edificación Aislada Adosada EAA

Uso global mayoritario (OE)

- Residencial: Grado 1º. Plurifamiliar (RP) y Vivienda protegida (VP). Grado 2º. Plurifamiliar (RP), y Vivienda protegida (VP)



Las viviendas deberán acogerse a algún tipo de protección pública, según el artículo 79 TRLOTAU.

Usos compatibles

Uso global	Uso pormenorizado	
Residencial (R)	Comunitario (RC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)		
Sólo en grado 1º.	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D.CU.DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Usos prohibidos (OD)

Los no contemplados anteriormente.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.

Los usos industriales productivos (IP), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 125 de esta normativa.

Actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 126 de esta normativa.

Condiciones estéticas (OD)

Las condiciones estéticas de carácter general del plan especial

Otras determinaciones (OD)

1. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta (BC) ligado a la planta inferior.

2. Regulación de saltos de altura:

a) En las intersecciones, la altura edificable podrá referirse a la calle que tenga asignada mayor altura que limite con la finca, hasta una profundidad de 20,00 m. medidos paralelamente a la alineación de la calle con menor altura asignada.

b) Cuando una finca de frente a dos calle sin formar esquina, la altura edificable podrá referirse a la que tenga asignada mayor altura, hasta una profundidad de 20,00m. medidos perpendicularmente en cada punto desde la línea de edificación. En cualquier caso se respetará la altura máxima permitida en la calle más desfavorable, hasta una profundidad de 4,00m. medidos perpendicularmente en cada punto desde la alineación de la finca con dicha calle.

3. Se deberá efectuar la reserva de plazas de aparcamiento destinadas a personas con movilidad reducida (PMR) de acuerdo con la legislación vigente.

6.2. Ordenanza 2. Dotaciones de equipamiento (DE).

Condiciones de volumen

Parcela mínima (OD): 200 m² a efectos de nuevas parcelaciones.

Ocupación máxima (OD): 100 por 100, en parcelas menores de 500 m². 80 por 100, en parcelas mayores de 500 m².

Altura máxima (OD): 3 plantas equivalentes a 12,00 metros.

Edificabilidad (OE): 1 m²/m².

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): 8 metros.

Fondo máximo (OD): No se establece. Estará en función de la ocupación.

Aparcamientos (OE): Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico.

Se establece una dotación de 1,50 plazas/200 m² construidos, que deberán ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo de la misma.

Tipología de edificación (OD)	Categoría
Edificación aislada (EA)	Aislada adosada (EAA)
	Tipología específica (ETE)

**Uso mayoritario (OE)**

Uso global	Uso pormenorizado
Dotacional (D)	Equipamientos (DE)

Usos compatibles (OD)

Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja vinculada al uso dotacional.
	Hotelero (TH)	En planta baja vinculada al uso dotacional
	Oficinas (TO)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja o edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Usos prohibidos (OD)

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios privados.
4. Los usos dotacionales privados.
4. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

Condiciones estéticas (OD)

Las condiciones estéticas de carácter general del POM

Otras determinaciones (OD)

Se deberá efectuar la reserva de plazas de aparcamiento destinadas a personas con movilidad reducida (PMR) de acuerdo con la legislación vigente.

6.3. Ordenanza 3. Zonas verdes (DV).**Condiciones de volumen**

- Parcela mínima (OD): No se establece.
 Ocupación máxima (OD): No se establece.
 Altura máxima (OD): 3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
 Edificabilidad (OE): No se establece.
 Retranqueos (OD): No se establece.
 Superficie construida (OD): Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m² de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m² de zona verde.
 Frente fachada (OD): No se establece.
 Fondo máximo (OD): No se establece.
 Aparcamientos (OE): No se establece.

Tipología de edificación (OD)	Categoría
Edificación aislada (EA)	Tipología específica (ETE)

Uso mayoritario (OE)

Uso global	Uso pormenorizado
Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV)

Usos compatibles (OD)

Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja vinculada al uso dotacional.
	Hotelero (TH)	En planta baja vinculada al uso dotacional
	Oficinas (TO)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje(DC)	En plantas sótano o baja o edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.



Administrativo (DAI)
Sanitario (DSA)

En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Usos prohibidos (OD)

Los no contemplados anteriormente

Condiciones estéticas y de calidad (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM.
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del POM sobre normas de urbanización.
3. Se debe cumplir con la Ley 1 de 1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158 de 1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados .

6.4. Ordenanza 4. Reserva de infraestructuras.

Condiciones de volumen (OD)

- Parcela mínima (OD): No se establece.
- Ocupación máxima (OD): No se establece.
- Altura máxima (OD): 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
- Edificabilidad (OE): No se establece.
- Retranqueos (OD): No se establece.
- Frente fachada (OD): No se establece.
- Fondo máximo (OD): No se establece.
- Aparcamientos (OE): No se establece.

Tipología de edificación (OD)

- Tipología: Edificación tipológica específica ETE.
- Carácter principal: Infraestructuras básicas y de servicios públicas o privadas.

Uso global mayoritario (OE)

Dotacional: Dotacional de infraestructuras

Usos permitidos (OD)

- Infraestruct DEIS: Infraestructuras eléctricas, de gas, telefónicas y de abastecimiento de agua y pozos de riego, ubicados sobre y bajo rasante.
- Se permiten las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

Usos prohibidos (OD)

1. Los no contemplados anteriormente.

Forma de actuación (OD)

- No se establece
- Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

Zona de aplicación (OE)

Parcela de infraestructuras DEIS

6.5. Ordenanza 5. Red viaria.

Condiciones de volumen

- Parcela mínima (OD): No se establece.
- Ocupación máxima (OD): No se establece.
- Altura máxima (OD): 3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
- Edificabilidad (OE): No se establece.
- Retranqueos (OD): No se establece.
- Frente fachada (OD): No se establece.
- Fondo máximo (OD): No se establece.
- Aparcamientos (OE): Según T.R.L.O.T.A.U. para las reservas de carácter público.



Tipología de edificación (OD)	Categoría
Edificación aislada (EA)	Tipología específica (ETE)

Uso mayoritario (OE)

Uso global	Uso pormenorizado
Dotacional (D)	Dotacional Comunicaciones (DC)

Usos compatibles (OD)

Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (T)	Comercial (TC) Recreativo (TR)	Kioscos con superficie inferior a 16 m ² . Equipamiento de pequeño tamaño Al aire libre sin construcción alguna
Garaje (G)	Garaje (DC)	Para reservas de carácter público según TRLOTAU. Se permite la carga y descarga.
Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV) Infraestructuras (DEIS) Administrativo (DAI)	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales. Bajo rasante Kioscos con superficie inferior a 16 m ²

Usos prohibidos (OD)

Los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas y de calidad (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.
3. Se debe cumplir con la Ley 1 de 1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158 de 1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Capítulo 7. Plan de etapas de ejecución.**7.1. Ejecución del plan (OD).**

La ejecución del plan especial, se hará por el propio Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra por gestión directa del programa de actuación urbanizadora, del que forma parte el presente PERIM, de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

7.2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización (OE).

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del plan se llevará a cabo por la única unidad que coincide con el propio polígono.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización de la unidad de actuación. No obstante también se podrá edificar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, de acuerdo con la legislación vigente, a través del correspondiente afianzamiento, por el procedimiento que se estima oportuno.

7.3. Plan de etapas (OD).

Por tal motivo y tras la aprobación del presente programa de actuación, del que éste plan especial forma parte de su alternativa técnica, se contará con un plazo máximo de cinco años, para la ejecución de las obras de urbanización, que corresponden con la presente unidad.

Capítulo 8. Estudio económico y financiero. informe de sostenibilidad económica**1. Introducción.**

En la legislación vigente se establece que los planes deberán contar con las determinaciones que indiquen la evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En el artículo 111 del T.R.L.O.T.A.U. se establecen las características de los proyectos de urbanización, detallándose en el artículo 115 los gastos de urbanización a tener en cuenta en desarrollo del programa de actuación urbanizadora.

2. Avance de costos de urbanización.

En el documento de la memoria y en las presentes normas urbanísticas se establecen las características de las obras de urbanización previstas en el presente plan. En ellas se establecen los servicios e infraestructuras que se deben realizar dentro de la unidad. En base a tales determinaciones se han establecido los costos de urbanización e implantación de servicios dentro de la unidad y como consecuencia de la ordenación establecida.

De acuerdo con tales condiciones se prevén los costos de urbanización que se detallan en el proyecto de urbanización que se integra en la presente alternativa técnica.

**3. Informe de sostenibilidad económica****3.1. Objeto del informe.**

La Ley 8 de 2007 del suelo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.2. Justificación.

El presente plan especial establece las siguientes condiciones generales y parámetros:

Manzana	M2 Manzana	M2 Parcelas R	M2 Zona verde DV	M2 Dotacional DE	M2 Sistema general SG.DE	M2 Infraestruc DEIS	Nº Viviendas
M.01	998,55	0	998,55	0	0	0	4
M.02	9.666,34	4.715,25	2.025,09	2.810,00	116,00	0	34
M.03	3.451,50	3.431,50	0	0	0	20,00	38
Subtotal	14.116,39	8.146,75	3.023,64	2.810,00	116,00	20,00	76
Viales	5.210,03						
Total	19.326,42						

El desarrollo de dicha actuación urbanística, prevé 76 viviendas en las que se puede edificar un total de 10.272 m2 construidos, más 1.140 m2 construidos destinados a un uso terciario.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, ya al mantenimiento de los mismos.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal corresponde con la totalidad de la actuación ya que la misma se encuentra dentro de un suelo municipal. De igual forma el costo de la urbanización lo asume el propio Ayuntamiento, por lo que en este caso no se consideran las posibles plusvalías que genere la actuación que son objeto de la propuesta de gestión directa del presente PAU.

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo.

Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

Ingresos por ICIO: 175.000,00 euros.

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor:

Ingresos por IBI: 25.000,00 euros/año.

Ingresos por IAE: 5.000,00 euros/año.

Gastos de mantenimiento

El Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales resultados de la ejecución de la unidad, una vez que las obras se hayan recepcionado.

El costo de mantenimiento de este sector se estima en el siguiente:

Mantenimiento de jardines: 12.000,00 euros/año.



Mantenimiento de viales: 9.500,00 euros/año.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

3.3.3. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El P.A.U. no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura exterior a la unidad, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados por la necesidad de construcción de nuevas obras no contempladas en el P.A.U.

b) El desarrollo del P.A.U. significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, I.C.I.O. e I.B.I.).

c) Cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta o arrendamiento del aprovechamiento a través de concursos públicos.

d) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del P.A.U. podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (I.B.I.), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

e) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del I.B.I. y del I.A.E. que resultan de las actividades a implantar.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos oportunos, de conformidad con los artículos 111 y 108 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288 de 1978, de 25 de agosto.

Villaseca de la Sagra 31 de julio de 2014.–El Alcalde, Jesús Hijosa Lucas.

N.º I.-7255