



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA DE LOS CABALLEROS

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación del contenido íntegro de los acuerdos de aprobación para la eficacia y producción de efectos de la Modificación Puntual número 3 de las Normas Subsidiarias, con el objeto de cumplir con la puntualización expresa del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 2 de marzo de 2021 y, en consecuencia, a la publicación del contenido normativo de la modificación puntual para su entrada en vigor, teniendo vigencia indefinida desde ese mismo momento.

I. Aprobación inicial de la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias Municipales. El pleno municipal, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2020, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Villafranca de los Caballeros.

II. Acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2021, acordó la aprobación definitiva de la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, habiendo sido publicada tal resolución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 73, de fecha 19 de abril de 2021.

III. Objeto y alcance de la presente modificación. El ámbito de actuación de esta modificación puntual se centra en la ordenación urbanística pormenorizada abarcando la totalidad de suelo urbano del municipio, desarrollándose las diferentes cuestiones a modificar a lo largo de la presente memoria siguiendo el siguiente esquema:

ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Las cuestiones a desarrollar en esta modificación se dividen en dos grupos, atendiendo cada grupo a un punto distinto del artículo 20 del RPLOTAU Determinaciones de la ordenación detallada (OD).

El primer grupo de cuestiones se realiza de acuerdo al punto 3 del artículo 20.

Determinaciones de la ordenación detallada (OD) del RPLOTAU "3. Para el conjunto de suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, ...".

–Aclaración de discordancia en delimitación del suelo dotacional público, en calle Santa Lucía c/v calle El Pez del actual Centro de Atención a la Infancia Municipal Gloria Fuertes.

–Definición de ámbitos de actuación en áreas urbanas consolidadas, justificando el cumplimiento de las reservas de dotaciones.

–Supresión de viales por sentencia judicial, en prolongación de vial en calle Los Molinos y en viales que conectan callejón del Monte con calle Río Amarguillo.

–Definición de unidades de ejecución en áreas urbanas no consolidadas, justificando el cumplimiento de cesiones.

–Modificación de alineaciones en viales en diferentes puntos del municipio.

–Subsanación de errores en NN.SS. mediante actuaciones con supresión o incremento de viario en diferentes puntos del municipio, dejando claro que se genera más viario, reduciendo el suelo urbano consolidado neto, y por tanto, reduciendo el aprovechamiento.

–Delimitación del suelo urbano completando la delimitación actual que marca el plano N.º 3 SUELO URBANO. EQUIPAMIENTOS. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN de las NN.SS. en zonas con límite inexistente.

–Cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad de la normativa vigente, tanto en las nuevas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, como en algunas modificaciones de alineaciones en viales y subsanación de errores en NN.SS. mediante actuación con incremento de viario, por requerimiento de la Consejería de Bienestar Social sobre las próximas calles pendientes de pavimentar, con el objetivo de la obtención de vías y espacios públicos accesibles a todas las personas, incluso las personas con alguna discapacidad, limitación o movilidad reducida.

El segundo grupo de cuestiones se enmarcarán dentro del punto 1 del artículo 20.

Determinaciones de la ordenación detallada (OD) del RPLOTAU "1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, ...".

–Incorporación del nuevo artículo 29 bis. Buhardilla, en las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.

–Actualización del artículo 33. Construcciones por encima de las alturas, de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.

–Modificación del artículo 36. Fondo Edificable, de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.

–Actualización del artículo 42. Cuerpos Volados, de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.

–Modificación de ORDENANZA 4, de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.

–Modificación de ORDENANZA 5, de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Caballeros.



Código de verificación: 2021.00001942
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbotop/csv.jsp>

Artículo 34. Condiciones de los sótanos y semisótanos.

No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos.

La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a 2,20m.

El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota -5,00 m. bajo rasante de la acera o terreno. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de 1,2 metros; como se indicaba en el artículo 26.

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

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 35. Entreplantas.

Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,30 m. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolle, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

La existencia de entreplanta no supondrá exceso de la altura exterior de la construcción.

Artículo 36. Fondo edificable. (Cómputo máximo edificable.)
No se exigirá fondo edificable en parcela alguna.

A efectos de determinar el cómputo máximo edificable real en cada parcela, se contabilizará la superficie de parcela afectada por los primeros 25 metros en perpendicular desde las alineaciones oficiales, por el número máximo de plantas edificables según ordenanza y ancho de calle. Se exceptúa de dicho cómputo los edificios industriales y las actuaciones sobre construcciones existentes.

Este cómputo se podrá distribuir en la parcela de forma libre.

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 42. Cuerpos volados.

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

No se permitan cuerpos volados en las calles inferiores a 7 m. de ancho. En calles entre 7 y 10 m. de anchura los cuerpos volados podrán tener 60 cm. de ancho. En calles superiores a 10 m. de anchura el vuelo podrá tener 80 cm. de ancho como máximo.

Los cuerpos volados

deberán separarse como mínimo 100 cm. de las fincas colindantes.

En todos los casos el vuelo no podrá superar el ancho de la acera respectiva.

La superficie construida en los cuerpos volado cerrados contabilizará cuando el aprovechamiento urbanístico del terreno quede establecido por un índice concreto de edificabilidad.

Los aleros de cubierta no tendrán la consideración de cuerpos volados.

En la zona 1 de casco antiguo (ORDENANZA 1) se establecen las siguientes condiciones:

- En cornisas y aleros vendrá limitado su vuelo a los máximos establecidos para los cuerpos volados.

Artículo 43. Protecciones y Aislamientos.

Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de 95 cm. y no podrán tener vanos con dimensión mayor a 12 cm.



INNS DE VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS.
ORDENANZA 4.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 225 m².
 Ocupación máxima 80%.
 Altura máxima 2 plantas.
 Edificabilidad 1,20 m²/m².
 Retranqueos En caso de vivienda aislada deberán existir 3 metros a linderos y fachada.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Residencial unifamiliar.
 Tipología Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera.

C. USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe el uso industrial.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y cediendo al Ayuntamiento el viario posteriormente.

En el caso de actuar globalmente mediante Estudio de Detalle se establece una edificabilidad de 1,50 m²/m².

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 4; ampliación de ensanche residencial.

INNS DE VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS.
ORDENANZA 5.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 500 m².
 Ocupación máxima No se establece, pero su cómputo se verá limitado en su porcentaje 5m. a las alineaciones y 3m. a las medianerías.
 Altura máxima No se establece.
 Edificabilidad No se establece, pero su cómputo se verá limitado 5m. a las alineaciones y 3m. a las medianerías.
 Retranqueos No se establecen.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Artesanal, almacenes e industria.
 Tipología Edificación industrial.

C. USOS PROHIBIDOS.

Unicamente se permiten el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permite además los usos complementarios para oficinas, vivienda del vigilante y propietario hasta un 25 % de la superficie total construida.

D. FORMA DE ACTUACION.

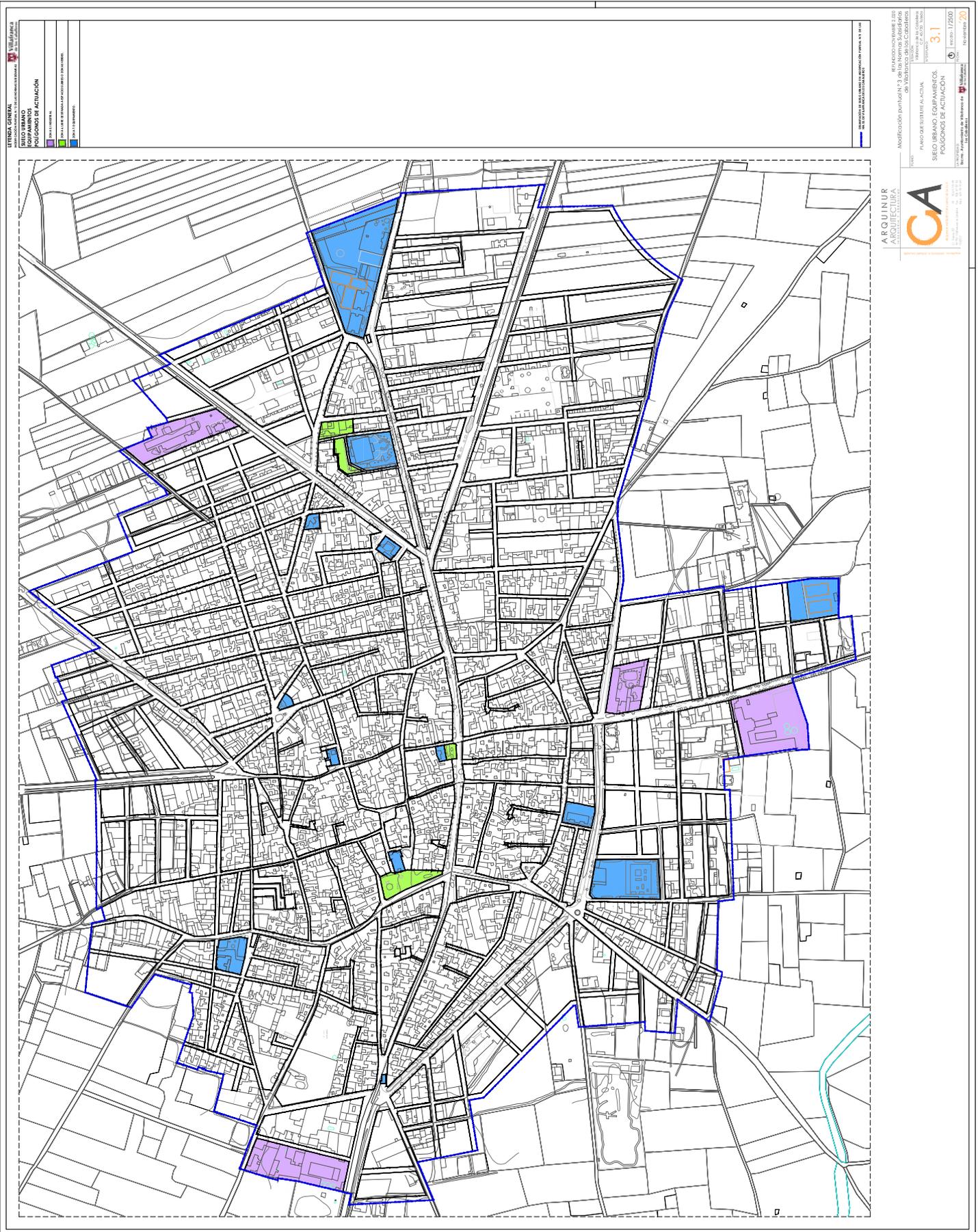
Se actuará directamente construyendo directamente en el solar tras la realización del correspondiente proyecto de urbanización, a costa del solicitante de la licencia de obras.

En el caso de desarrollarse globalmente la unidad se deberá acometer a través de un Estudio de Detalle que podrá actuarse mediante un proyecto de reparcelación o a través de expropiación para la implantación, en este último caso, de un Polígono Industrial siguiendo las determinaciones que sobre el particular contempla la Consejería de Política Territorial.

E. ZONA DE ACTUACION.
Zona 5, industrial.



Código de verificación: 2021.00001942
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbp/csv.jsp>





**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS (TOLEDO) CP 45730**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA, S.L.P.

IV. DOCUMENTOS A INCORPORAR EN LAS NN.SS.

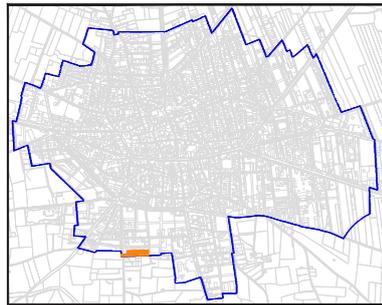
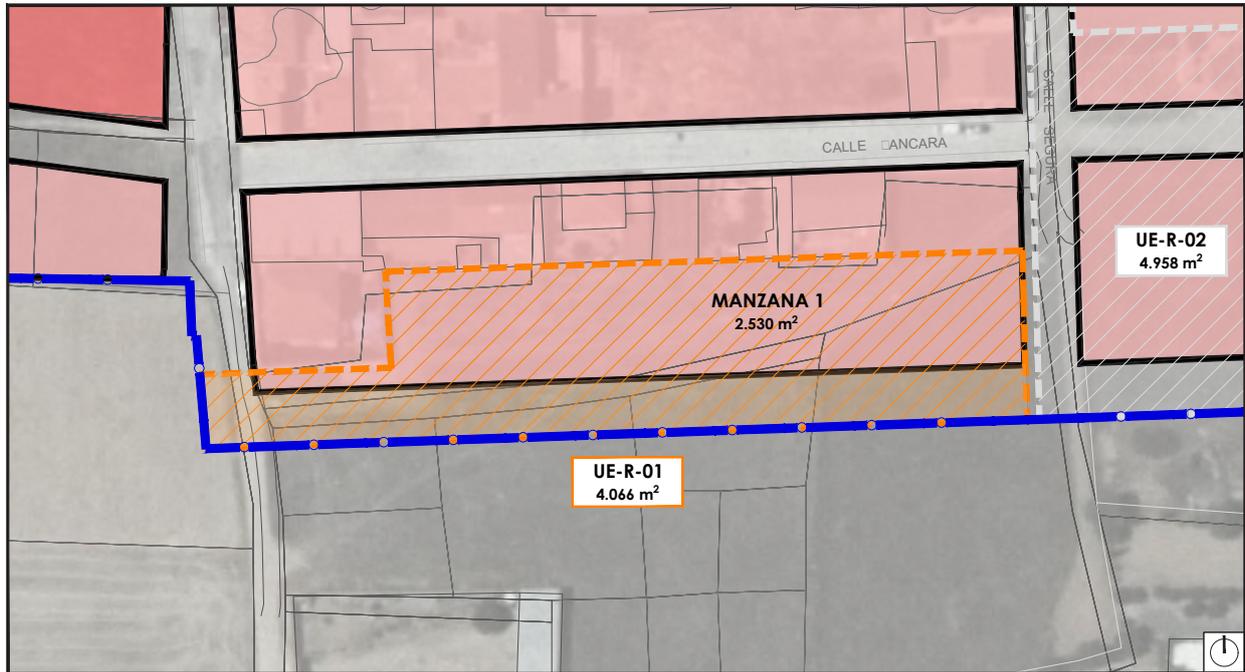
1. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
2. PLANO ACCESIBILIDAD

UE-R-01

VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS
ZONA DE ORDENACIÓN 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

Villafranca
de los Caballeros

CA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERIA Y DISEÑO



TIPO DE SUELO	ZONA DE APLICACIÓN
CASCO ANTIGUO	ZONA 1
CONTORNO DE CASCO ANTIGUO	ZONA 2
PERIM DEL PASEO SAN ISIDRO	ZONA 2a
ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 3
AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 4
INDUSTRIAL	ZONA 5
ESPACIOS LIBRES O ZONAS VERDES	ZONA 6
EQUIPAMIENTO	ZONA 7
LÍMITE SUELO URBANO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R-01. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 EN ZONA DE ORDENACIÓN 4: AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL			
1. CARACTERÍSTICAS		4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
TIPO DE SUELO:	ZONA DE ORDENACIÓN 4 - AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.036,00 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.732,40 m ²
SUPERFICIE BRUTA:	4.066 m ²	APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	303,60 m ²
		DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
2. CONDICIONES DE DESARROLLO	*1 *4	N.º DE VIVIENDAS MÁXIMO	12 Viv
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	*2	SUPERFICIES	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:		SUPERFICIE NETA TOTAL	2.530,00 m ²
- Proyecto de Obra Pública Ordinaria		SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.277,00 m ²
- PERI		CESIÓN LUCRATIVO *3	253,00 m ²
- Proyecto de Reparcelación		CESIONES	
- Proyecto de Urbanización		SISTEMAS GENERALES	
		- Vialio general	0 m ²
3. CONDICIONES DE VOLUMEN		SISTEMAS LOCALES	
PARCELA MÍNIMA:	225 m ²	- Dotaciones	0 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80 %	- Zonas verdes	0 m ²
ALTURA MÁXIMA:	2 plantas	- Vialio local	1.536,00 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,20 m ² /m ²	TOTAL CESIONES:	1.536 m² > 33,33%
			CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, 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.

*2. Las parcelas colindantes a la Unidad de Ejecución y fuera de la misma, participarán en los costes de urbanización proporcionalmente a los metros de fachada lineales colindantes con la Unidad de Ejecución. En caso de no participar, se ejecutará el vial con el acerado opuesto y calzada hasta la línea de bordillo colindante.

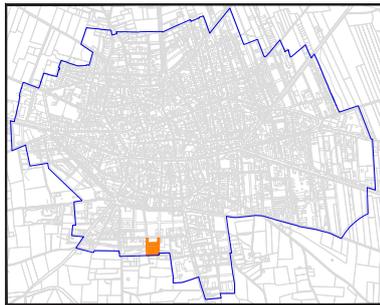
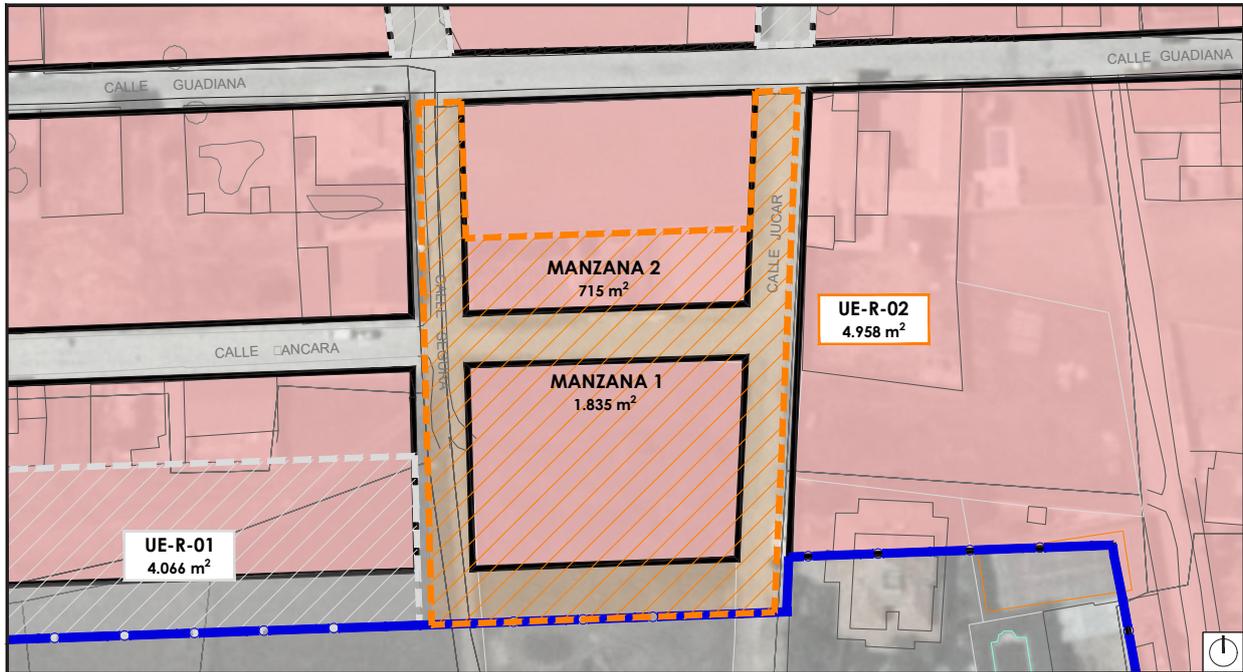
*3. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*4. Se dará cumplimiento en toda la Unidad de Ejecución a las limitaciones de usos del suelo en zona inundable del artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



UE-R-02

VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS
ZONA DE ORDENACIÓN 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2



TIPO DE SUELO	ZONA DE APLICACIÓN
CASCO ANTIGUO	ZONA 1
CONTORNO DE CASCO ANTIGUO	ZONA 2
PERIM DEL PASEO SAN ISIDRO	ZONA 2a
ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 3
AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 4
INDUSTRIAL	ZONA 5
ESPACIOS LIBRES O ZONAS VERDES	ZONA 6
EQUIPAMIENTO	ZONA 7
LÍMITE SUELO URBANO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R-02. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 EN ZONA DE ORDENACIÓN 4: AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL			
1. CARACTERÍSTICAS		4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
TIPO DE SUELO:	ZONA DE ORDENACIÓN 4 - AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.060,00 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.754,00 m ²
SUPERFICIE BRUTA:	4.958 m ²	APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	306,00 m ²
2. CONDICIONES DE DESARROLLO		DENSIDAD MÁXIMA	25 Viv/Ha
		N.º DE VIVIENDAS MÁXIMO	12 Viv
SISTEMA DE EJECUCIÓN:		*1 *4 SUPERFICIES	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:		*2	
- Proyecto de Obra Pública Ordinaria		SUPERFICIE NETA TOTAL	2.550,00 m ²
- PERI		SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.295,00 m ²
- Proyecto de Reparcelación		CESIÓN LUCRATIVO *3	255,00 m ²
- Proyecto de Urbanización		CESIONES	
		SISTEMAS GENERALES	
		- Vialio general	0 m ²
3. CONDICIONES DE VOLUMEN		SISTEMAS LOCALES	
PARCELA MÍNIMA:	225 m ²	- Dotaciones	0 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80 %	- Zonas verdes	0 m ²
ALTURA MÁXIMA:	2 plantas	- Vialio local	2.408 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,20 m ² /m ²	TOTAL CESIONES:	2.408 m² > 33,33%
			CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, 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.

*2. Las parcelas colindantes a la Unidad de Ejecución y fuera de la misma, participarán en los costes de urbanización proporcionalmente a los metros de fachada lineales colindantes con la Unidad de Ejecución. En caso de no participar, se ejecutará el vial con el acerado opuesto y calzada hasta la línea de bordillo colindante.

*3. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*4. Se dará cumplimiento en toda la Unidad de Ejecución a las limitaciones de usos del suelo en zona inundable del artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

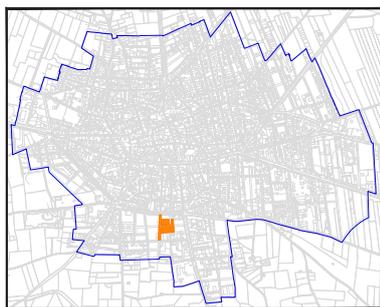
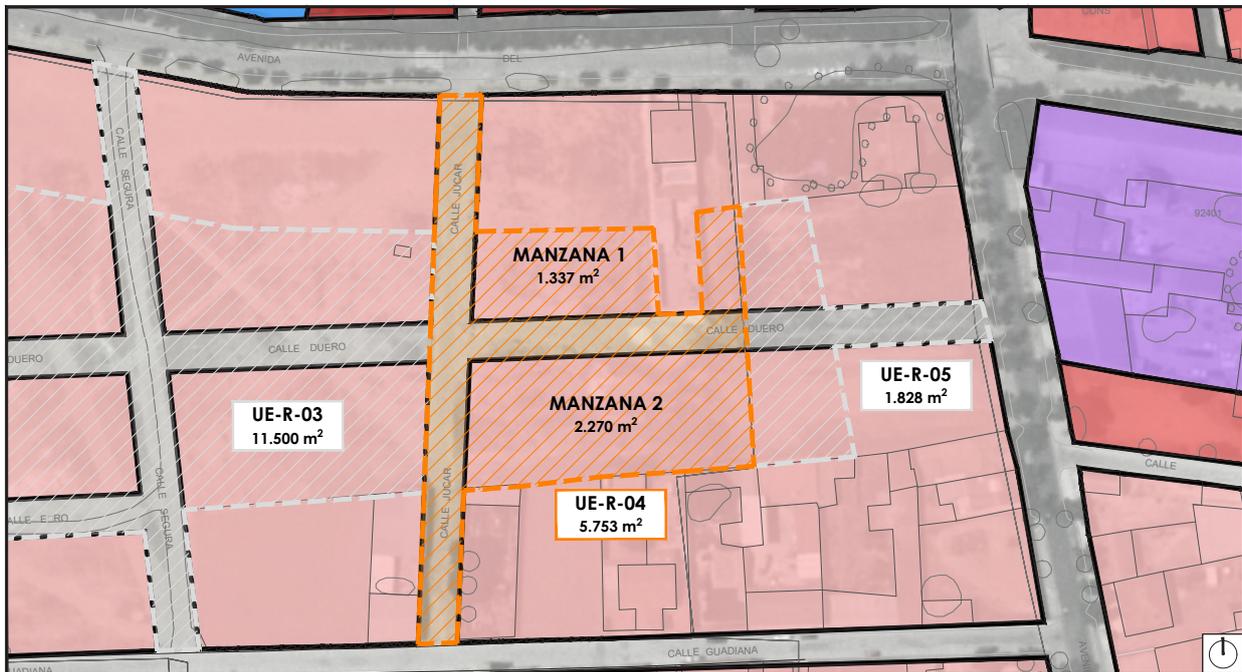


UE-R-04

VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS
ZONA DE ORDENACIÓN 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE EJECUCIÓN 4



CA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



TIPO DE SUELO	ZONA DE APLICACIÓN
CASCO ANTIGUO	ZONA 1
CONTORNO DE CASCO ANTIGUO	ZONA 2
PERIM DEL PASEO SAN ISIDRO	ZONA 2a
ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 3
AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 4
INDUSTRIAL	ZONA 5
ESPACIOS LIBRES O ZONAS VERDES	ZONA 6
EQUIPAMIENTO	ZONA 7
LÍMITE SUELO URBANO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R-04. UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 EN ZONA DE ORDENACIÓN 4: AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL			
1. CARACTERÍSTICAS		4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
TIPO DE SUELO:	ZONA DE ORDENACIÓN 4 - AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.328,40 m²
USO GLOBAL MAYORITARIO:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	3.895,56 m²
SUPERFICIE BRUTA:	5.753 m²	APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	432,84 m²
		DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
2. CONDICIONES DE DESARROLLO	*1 *4	N.º DE VIVIENDAS MÁXIMO	17 Viv
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	*2	SUPERFICIES	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:		SUPERFICIE NETA TOTAL	3.607,00 m²
- Proyecto de Obra Pública Ordinaria		SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	3.246,30 m²
- PERI		CESIÓN LUCRATIVO *3	360,70 m²
- Proyecto de Reparcelación		CESIONES	
- Proyecto de Urbanización		SISTEMAS GENERALES	
		- Vialio general	0 m²
3. CONDICIONES DE VOLUMEN		SISTEMAS LOCALES	
PARCELA MÍNIMA:	225 m²	- Dotaciones	0 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80 %	- Zonas verdes	0 m²
ALTURA MÁXIMA:	2 plantas	- Vialio local	2.146,00 m²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,20 m²/m²	TOTAL CESIONES: 2.146 m² > 33,33%	CUMPLE

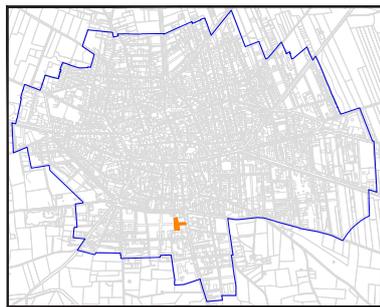
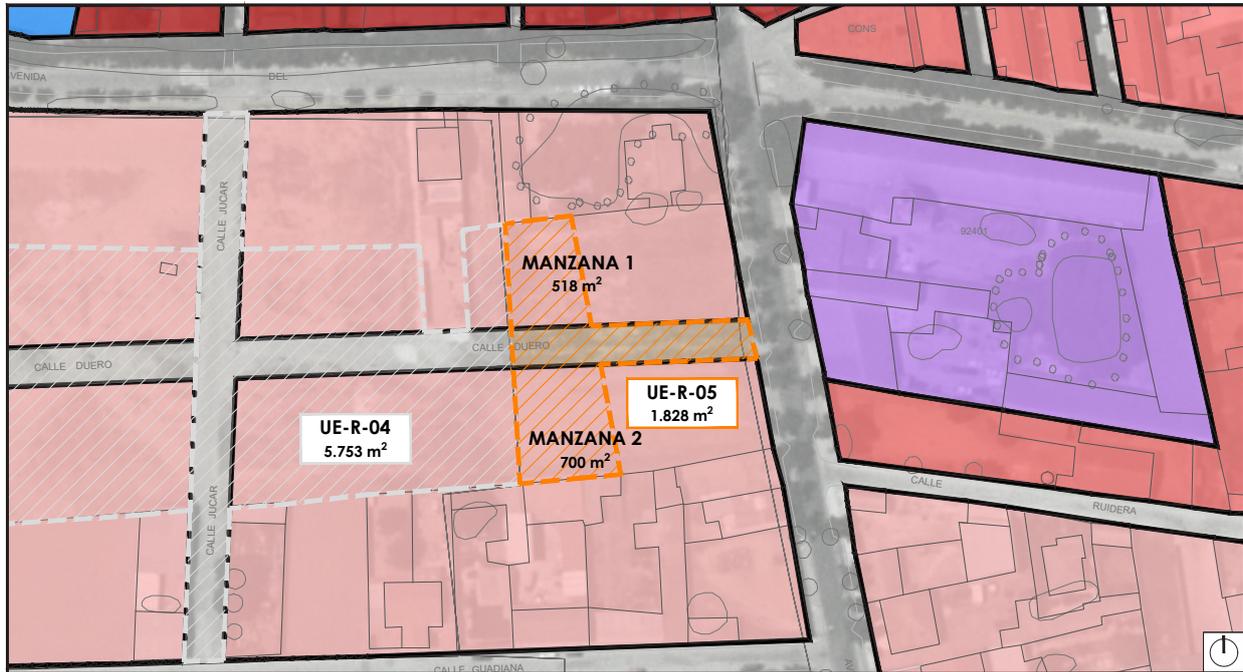
- *1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- *2. Las parcelas colindantes a la Unidad de Ejecución y fuera de la misma, participarán en los costes de urbanización proporcionalmente a los metros de fachada lineales colindantes con la Unidad de Ejecución. En caso de no participar, se ejecutará el vial con el acerado opuesto y calzada hasta la línea de bordillo colindante.
- *3. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.
- *4. Se dará cumplimiento en toda la Unidad de Ejecución a las limitaciones de usos del suelo en zona inundable del artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

UE-R-05

VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS
ZONA DE ORDENACIÓN 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE EJECUCIÓN 5

Villafranca
de los Caballeros

CA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



TIPO DE SUELO	ZONA DE APLICACIÓN
CASCO ANTIGUO	ZONA 1
CONTORNO DE CASCO ANTIGUO	ZONA 2
PERIM DEL PASEO SAN ISIDRO	ZONA 2a
ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 3
AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	ZONA 4
INDUSTRIAL	ZONA 5
ESPACIOS LIBRES O ZONAS VERDES	ZONA 6
EQUIPAMIENTO	ZONA 7
LÍMITE SUELO URBANO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R-05. UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 EN ZONA DE ORDENACIÓN 4: AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL			
1. CARACTERÍSTICAS		4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
TIPO DE SUELO:	ZONA DE ORDENACIÓN 4 - AMPLIACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	1.461,60 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	1.315,44 m ²
SUPERFICIE BRUTA:	1.828 m ²	APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	146,16 m ²
		DENSIDAD MÁXIMA	33 Viv/Ha
		N.º DE VIVIENDAS MÁXIMO	6 Viv
2. CONDICIONES DE DESARROLLO		SUPERFICIES	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	*1 *4	SUPERFICIE NETA TOTAL	1.218,00 m ²
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	*2	SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	1.096,20 m ²
- Proyecto de Obra Pública Ordinaria		CESIÓN LUCRATIVO *3	121,80 m ²
- PERI		CESIONES	
- Proyecto de Reparcelación		SISTEMAS GENERALES	
- Proyecto de Urbanización		- Vial general	0 m ²
3. CONDICIONES DE VOLUMEN		SISTEMAS LOCALES	
PARCELA MÍNIMA:	225 m ²	- Dotaciones	0 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80 %	- Zonas verdes	0 m ²
ALTURA MÁXIMA:	2 plantas	- Vial local	610,00 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,20 m ² /m ²	TOTAL CESIONES: 610 m² > 33,33%	CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, 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.

*2. Las parcelas colindantes a la Unidad de Ejecución y fuera de la misma, participarán en los costes de urbanización proporcionalmente a los metros de fachada lineales colindantes con la Unidad de Ejecución. En caso de no participar, se ejecutará el vial con el acerado opuesto y calzada hasta la línea de bordillo colindante.

*3. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*4. Se dará cumplimiento en toda la Unidad de Ejecución a las limitaciones de usos del suelo en zona inundable del artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

