



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS

El Excmo. Ayuntamiento pleno de Esquivias (Toledo), en sesión celebrada en 29 de julio de 2021, acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de las parcelas de la Unidad de Actuación P-16 de las Normas Subsidiarias, y ello conforme la única alternativa técnica planteada por la mercantil "Iniciativas Inmobiliarias González Sánchez S.L.", la cual comprendía Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Anteproyecto de Urbanización. En la misma resolución plenaria, se acordó adjudicar la ejecución de la citada Alternativa Técnica, por gestión indirecta, a la mercantil INICIATIVAS INMOBILIARIAS GONZÁLEZ SÁNCHEZ S.L., como agente urbanizador de acuerdo a la proposición jurídico-económica presentada por dicha mercantil.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del citado Plan Especial de Reforma Interior de Mejora:

"Plan Parcial de Reforma Interior de Mejora Polígono 16 Esquivias Toledo

Documento III. Normas Urbanísticas

Documento noviembre 2020

Capítulo 1. Generalidades y terminología de conceptos

1.1. Objeto (oe)

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. 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 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) 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 4º del artículo 4º del citado Reglamento se define el resto de determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) 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. Algunas de estas definiciones son transcripción de los artículos correspondientes de las normas urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNS) de Esquivias.

Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE)

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU 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
2. Parcela: El suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.
3. Unidad rústica apta para la edificación: El suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
4. Unidad final de aprovechamiento: Categoría genérica comprensiva de la unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.
5. Finca: La unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

1. De acuerdo con la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:
- a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
 - b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.
 - c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.
 - d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.
 - e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.
- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Área de reparto (OE)

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

Artículo 49. Unidad de actuación urbanizadora (OE)

Son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.



Densidad poblacional y niveles de densidad (OE)

1. Densidad poblacional es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

2. De acuerdo con el punto 13 de la disposición preliminar los niveles de densidad poblacional son los siguientes:

- Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

- Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

- Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

- Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

- Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

3. En las ordenanzas de este Plan Especial se ha establecido también una densidad de viviendas, que corresponde con el número máximo permitido por hectárea dentro de la unidad de actuación, del sector o de la zona de ordenación correspondiente (OD).

Zona de Ordenación Urbanística (OD)

Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Alineaciones y retranqueos (OD)

1. Alineaciones son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior, 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

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

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 TRLOTAU.

Parcela edificable (OD)

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

Rasantes (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 Plan Especial de Reforma Interior y de los planeamientos, que en su caso, lo desarrollen.

Alturas (OD)

1. Se define como altura de la edificación 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. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

2. Se define como altura de pisos a 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.

Superficie ocupada, superficie edificada (OD)

1. La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

2. La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

3. Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

**Superficie máxima construible (OD)**

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

Edificabilidad (OE)

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).

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.

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, tendederos, etcétera.

Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota, en la cara superior del forjado de la misma, está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta. En el caso de la existencia de diversas rasantes se deberán tomar las distintas cotas de referencia de cada rasante para la definición de la correspondiente planta baja en cada caso.

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 por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Clases de usos (OE)

- Según el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen las clases de usos:
 - Uso global. Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:
 - Residencial,
 - Terciario,
 - Industrial
 - Dotacional.
 - Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.
 - Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.
 - Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
2. Uso prohibido. Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior, 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**2.1. Clasificación de usos (OE)****2.1.2. Definición de usos**

Las vigentes NNSs establecen las condiciones de uso generales en el capítulo 4.3 de las normas urbanísticas de las mismas. No obstante a los efectos de este Plan Especial de Reforma Interior se establecen los siguientes usos, que recogen la regulación prevista en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento:

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

Uso Terciario (T). Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

• Uso Comercial (TC).

- Uso Hotelero (TH).
- Uso de Oficinas (TO).
- Uso Recreativo (TR).

Uso Industrial (I). Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Cuenta con los siguientes usos pormenorizados:



- Uso Industrial Productivo (IP).
- Uso Industrial de Almacenaje (IA).

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).
- Uso de Zonas Verdes (DV)
- Uso de Equipamientos (DE)

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

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS).
- Uso Educativo (DEDU).
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).
- Uso Administrativo-Institucional (DAI).
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA).

2.1.2. Compatibilidad con respecto a los usos

Los usos compatibles con respecto al uso mayoritario se podrán ubicar en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, o en la proporción que se considere oportuna, debiendo cumplir en cada uno de los usos particulares las condiciones que al respecto se establecen en los artículos siguientes.

Se permite el uso terciario en cualquier posición de las plantas bajas de los edificios con uso residencial plurifamiliar, siempre que la superficie construida de dicho uso no supere a la superficie del uso mayoritario.

2.1.3. Condiciones generales en materia de accesibilidad

1. En cualquier de los usos será de aplicación la siguiente legislación específica:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 05.12.1997).
- 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 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB.SUA del CTE.
- Real decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

Se deberán tener presentes las determinaciones de dicha normativa, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

2. En los aparcamientos de las construcciones de cualquier uso se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

3. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de quinientos (500) por doscientos veinte (220) centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden.

4. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

2.2. Uso Residencial

2.2.1. Usos residenciales (OE)

A los efectos de estas normas se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

• **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).**

2. Sobre la base de las anteriores clases se deben cumplir los siguientes aspectos:

• El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, el número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

2.2.2. Condiciones de las viviendas (OD)

1. De acuerdo con las normas urbanísticas de las NNSS para que una vivienda se considere exterior, deberá tener huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

2. No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos.

3. Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

• Cocina con una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados.

• Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho (18) metros cuadrados

• Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.

• Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio (3,50) y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.

• La vivienda mínima será aquella que cuente con salón comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.

4. Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y no podrán servir, de paso entre estos y los dormitorios. Deberán contar con salida de humos o gases, y no podrán ser interiores a no ser que estén incorporadas y unidas al comedor-estar.

5. Para el resto de las determinaciones a tener en cuenta en este uso se deberá cumplir el DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero).

6. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

• Suministro de agua corriente potable.

• Evacuación de aguas residuales.

• Instalación eléctrica según REBT

• Red de telecomunicaciones.

2.3. Uso Terciario.

2.3.1. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (OE)

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

• **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

• **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

• **Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

• **Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

2. Cualquiera de estos usos deberá cumplir en todo momento con el Código Técnico de la Edificación (CTE).



2.3.2. Condiciones del Uso Comercial: TC. (OE)

1. Se consideran los siguientes tipos de uso terciario comercial:

- comercio
- artesanía
- bares, cafeterías y restaurantes
- grandes superficies

2. La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el caso de ventilación natural los huecos deberán tener una dimensión mayor a un décimo de la superficie del local. En el caso de ventilación artificial el local deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire que asegure al menos seis renovaciones por hora.

3. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

2.3.3. Condiciones de los locales para bares, cafeterías y restaurantes (OD).

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

2.3.4. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos (OD).

1. Se entiende como tal uso el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones realizadas por profesionales, artesano o artistas que tienen por objeto la transformación de primera materia.

2. En estos locales no podrán contar con maquinaria superior a diez (10) CV.

3. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

4. Deberá tener ventilación natural o forzada, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

2.3.5. Condiciones del Uso Hotelero: TH. (OD)

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por la Consejería de Industria y Turismo.

2.3.6. Condiciones del Uso de Oficinas: TO. (OD)

1. Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones residenciales. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial en cualquiera de las plantas de la edificación.

2.3.7. Condiciones del Uso Recreativo: TR. (OD)

1. Deberán ajustarse a la siguiente legislación:

- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

2.4. Uso industrial (I).

2.4.1. Clases del uso industrial (OE)

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

2.4.2. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP. (OD)

1. En las zonas con uso mayoritario residencial no se permiten las industrias calificadas como Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) decibelios en horario nocturno.



2. En estos casos deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
 - Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.
 - Deberán cumplir con la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene.
 - Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción.
 - Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar substancias contaminantes nocivas, insalubres o peligrosas.
 - Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.
 - Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.

2.4.3. Condiciones del uso Industrial de Almacenaje: IA (OD).

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) decibelios en horario nocturno.
2. En estos casos deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
 - Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.
 - Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre (BOE 17.12.2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

2.5. Uso Dotacional (D).

2.5.1. Clases del uso dotacional (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - 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 del RPLOTAU.
 - 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.
2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:
 - Actividades de comunicaciones y transporte
 - Garajes en espacios públicos
 - Garajes en otras edificaciones

2.5.2. Condiciones de las actividades de comunicaciones y transportes (OD)

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso. En ausencia de dicha legislación se registrarán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.

2.5.3. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos (OD)

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización, y las ordenanzas municipales correspondientes.

2.5.4. Condiciones del uso de Garajes en otras edificaciones (OD)

1. Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.
2. Los aparcamientos hasta mil (1000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.
3. Todos los aparcamientos asociados a cualquier otro uso distinto al residencial unifamiliar deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 16%, reduciéndose al 12% en los tramos curvos.
 - Los pasos interiores deberán ser tales que permitan la circulación y las maniobras necesarias.



• Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de doscientos veinte (220) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de doscientos veinte (220) por quinientos (500) centímetros, y deberá tener una zona de aproximación que permita la inscripción de un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, realizada según se detalla en el artículo 2.3.1 del anexo 2 del citado Código.

- La altura libre de los aparcamientos será de doscientos veinte (220) centímetros.
- Los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados deberán contar con un aseo accesible que cuente con retrete y lavabo.
- Los garajes deberán contar con una dotación de agua para su limpieza.
- En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos en la comunicación con el resto de la edificación.
- Deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m²/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.
- Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.
- En cualquier garaje semisótano o sótano no se podrán almacenar combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.

2.5.5. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE)

Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2.5.6. Clases del uso de Equipamientos: DE (OE)

Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

• **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.

2.5.7. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS. (OD)

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización. Asimismo se deberá tener presentes las condiciones de carácter ambiental establecidas en las citadas normas de urbanización.

2. Dentro del ámbito de este Plan Especial no se permiten los usos siguientes:

- tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
- estaciones de servicio de suministro de carburantes
- cementerios

2.5.8. Condiciones del uso de equipamiento educativo: DEDU. (OD)

1. Dentro de este uso se incluyen tanto los colegios públicos como los privados, pudiéndose efectuarla siguiente clasificación:

- centros escolares públicos
- centros escolares privados
- academias privadas de idiomas, música, baile...

2. Los centros escolares, y las academias privadas podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo.

3. En todo momento se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes tanto del Ministerio como de la Consejería competentes en la materia educativa.



2.5.9. Condiciones del uso Cultural-Deportivo: D-CU-DE. (OD)

1. Se incluye como tales los usos diversos tales como el cívico, social, cultural y deportivo en todos sus aspectos de carácter público o privado.

2. Este uso de carácter privado podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

2.5.10. Condiciones del uso Administrativo-Institucional: DAI. (OD)

Este uso podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo.

2.5.11. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial: DSA. (OD)

1. Dentro de este uso se incluyen tanto las actividades públicas como las privadas, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- usos sanitarios
- usos asistenciales
- usos religiosos
- centros geriátricos
- centros de drogodependencia
- residencias de ancianos

2. Los usos sanitarios, asistenciales o religiosos de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas.

3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.

4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.

Capítulo 3. Normas Generales de Urbanización (OD).

3.1. Red Viaria.

La red viaria propuesta se ajusta a un esquema sencillo de viales de borde de la unidad, que se ajustan a la trama definida en las NNSS actuales, incorporando un vial transversal, en sentido este- oeste, que estructura toda la superficie de la unidad dando continuidad a los ámbitos colindantes.

El esquema viario es básico y cuenta con únicamente con dos viales para circulación rodada, que se apoyan en los viales existentes de los bordes del suelo urbano consolidado actual.

El primero va en sentido noroeste-sureste y sigue el trazado previsto en las actuales NNSS. Este vial a su vez se ajusta a la ordenación prevista y aprobada en el sector colindante S-04. Este vial sigue el trazado forma y anchura prevista en el plan parcial aprobado del sector S-04, y cuenta en esta zona con una anchura de doce (12) metros, disponiendo de aceras de dos (2) metros de anchura. En el primer tramo de esta calle, en su unión con la calle Luisa Biaggi Veira, la calle cuenta con una anchura de catorce y medio (14,50) metros, debido a que se prevé una zona con aparcamiento en batería y acera de dos (2) metros.

El segundo corresponde con un vial en sentido este-oeste que enlaza el anterior vial con la calle Borox. Este segundo vial cuenta con una anchura de quince (15) metros y dispone de aparcamiento en línea en cada sentido, y con aceras de dos (2) metros de anchura.

El vial correspondiente con la calle Luisa Biaggi Veira cuenta con una anchura superior a los diez metros previstos en las NNSS, debido a que por parte del Ayuntamiento se le requerido que este vial tenga mayor importancia debido a la presencia del Centro de Salud, y del centro de día en la manzana enfrentada a esta unidad P.16. Por este motivo en el Plan Especial de Reforma Interior se prevé un aumento considerable de este vial que está entre quince (15) y doce y medio (12,50) metros.

En lo que respecta a la calle Borox el Plan Especial prevé la ampliación de las aceras existentes, de forma que la alineación de la primera edificación se sitúa a ocho y medio (8,50) metros, del eje de la calle, siendo ligeramente superior a lo previsto en las NNSS que era de ocho metros en este punto.

El resto de los espacios queda ordenado con las zonas dotacionales y los espacios libres necesarios previstos en el Plan Especial de acuerdo con los estándares establecidos en el TRLOTAU.

Los viales previstos en el Plan Especial tienen una anchura, por tanto, muy superior a la prevista en el artículo 3.1.1 de las normas urbanísticas de las NNSS que las establecía en ocho (8) metros como mínimo.

La anchura prevista en las aceras de la unidad asciende como mínimo a dos (2) metros, cifra superior a la establecida en 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.

La superficie del viario ordenado asciende a 5.071,34 m², que corresponde con el 18,56% de la superficie total de la unidad de actuación.

El número de aparcamientos que se deben cumplir en función de lo marcado en el apartado 5 del artículo 21 del RPLOTAU, que establece una proporción de una plaza por cada 200 m² construidos potencialmente edificables de uso residencial:



Parcela	Superficie suelo m ²	Superficie Edificable m ² c	Nº plazas Privadas	Nº plazas previstas
RP.01	1.350,00	3.435,00	17,18	18
RP.02	1.350,00	3.435,00	17,18	18
RP.03	1.350,00	3.435,00	17,18	18
RP.04	1.350,00	3.435,00	17,18	18
RP.05	1.297,00	3.435,00	17,18	18
RP.06	1.326,00	3.435,00	17,18	18
RP.07	1.073,00	2.294,00	11,47	12
Total	9.096,00	22.904,00	114,55	120

El número total de plazas a localizar dentro de las parcelas resultantes deberá ascender, por tanto, a 120 unidades. Tal dotación deberá justificarse en los correspondientes proyectos de edificación, para lo que en el presente plan especial se establece la regulación correspondiente en la ordenanza de aplicación.

En función de lo regulado en el apartado 5.2º del citado artículo el número de plazas de aparcamiento que debe reservarse en el viario público deberá ser superior a 120 unidades.

En el Plan Especial de Reforma Interior, el número de plazas previsto que se ha ubicado en los viales asciende a 125 unidades, cifra muy superior a la anterior. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado, una vez descontados los accesos rodados a las parcelas residenciales y los lugares previstos para los contenedores de basuras.

En este sentido se dan las cifras:

Calle	Nº total plazas	Plazas PMR	Contenedores	Disposición
Luisa Biaggi Veira	41	1	1 basuras	En línea
Vial 1	30	2	-	En batería
Vial 2	40	1	1 basuras	En línea
Borox	14	1	2 basuras	En línea
Total	125	5		

En resumen las plazas previstas son:

- 90 plazas de aparcamiento en línea, con 450 x 225 metros de dimensión.
- 30 plazas de aparcamiento en batería de 450 x 225 centímetros de dimensión.
- 3 plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida, con 500 x 225 centímetros de dimensión en línea, más la zona de aproximación establecida en la legislación sectorial de 150 centímetros.
- 2 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, con 500 x 225 metros de dimensión en batería, más la zona de aproximación establecida en la legislación sectorial de 150 centímetros.

El número de plazas para personas con movilidad reducida asciende a cinco (5) plazas, por lo que tal dotación cumple con las determinaciones del RPLOTAU 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 (BOE 11 de marzo de 2010).

En las parcelas privativas se prevé la ejecución de una planta sótano para aparcamiento, lo que significa una previsión de 7.200 m² de suelo ocupado aproximadamente, que permitiría un número aproximado entre 180 y 205 plazas de aparcamiento. De esta forma el número total de plazas en esta unidad estaría entre 310 y 335 aparcamientos.

El número de viviendas previstas en la unidad estaría en torno a 240.

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 (15) centímetros.
- Base de zahorra artificial de quince (15) centímetros de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente (MBC) de un espesor mínimo de seis (6) centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. Cuando la calzada pueda continuarse por accesos a parcelas o futuras ampliaciones, 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 doscientos (200) kilogramos de cemento, y con un espesor mínimo de diez (10) centímetros.

- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de cuatro pastillas o por la baldosa habitual utilizada en la localidad, debiendo estar asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a cuatrocientos (400) y seiscientos (600) kilogramos 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 doscientos (200) kg/cm² cortado en piezas no inferiores a cincuenta (50) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a doscientos (200) kilogramos de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) centímetros, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a cuatrocientos (400) y seiscientos (600) kilogramos de cemento. Las juntas se deberán llaguear con mortero.

3.1.4. Cruces.

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

3.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

Esta dotación corresponde con 200 litros por habitante y día, por lo que se prevé, de acuerdo con la densidad prevista en el TRLOTAU, los siguientes valores:

- Superficie construida total 22.904 m²c.
- Tres (3) habitantes por cada 100 m²c.
- 688 habitantes como máximo.
- 137,42 m³ al día

La red de abastecimiento acometerá a la red existente en el suelo urbano colindante, y que cuenta con conducciones de PVC y de polietileno de 63 milímetros de diámetro, según la información obtenida de la Encuesta de Infraestructuras Locales de la Diputación de Toledo.

Las nuevas canalizaciones se concretarán en el vial transversal y en el vial que delimita con el sector S-04, con el fin de cerrar el anillo con las redes de las calles del contorno. De esta forma se prevé la acometida en el extremo noroeste de la unidad. Asimismo existe canalización en la alineación norte de la unidad ya que la calle Luis Biaggi cuenta con esta red.

La red de saneamiento se ajusta a lo establecido en el apartado 3.2 de las normas urbanísticas de las NNSS. En este sentido se establecen las siguientes determinaciones:

- La dotación mínima exigida en zonas residenciales es de 250 litros/habitante/día.
- El trazado de la red deberá ser con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento.
- Los cruces de calle irá debidamente protegidos y las conducciones soportan cargas de tráfico.
- La separación media de generatrices de la red de agua con el alcantarillado será de 60 cm en horizontal y de 50 cm en vertical.
- La separación media de generatrices de la red de agua con la electricidad será de 30 cm en horizontal y de 30 cm en vertical.
- Las acometidas a la red se resolverán con llaves de corte.
- Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.
- Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a sesenta (60) metros. El calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.
- Los hidrantes se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada cien (100) metros del calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

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.

3.2.1. Diseño y situación de la red de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua se diseña de forma mallada en todo el polígono, de manera que sedé continuidad a las redes del contorno del mismo.

Se dispondrá la red siempre bajo la acera. En los cruces bajo las calzadas se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.



3.2.2. Tuberías.

Las tuberías de la red serán de polietileno. La red de la unidad que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-63 milímetros.

La red de agua para el riego de las zonas verdes será asimismo de polietileno de PE-40 milímetros.

3.2.3. Válvulas.

Las 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 (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

3.2.5. Tomas domiciliarias.

Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

3.2.6. Hidrantes

Se colocarán hidrantes en arquetas en las aceras, debidamente visibles y señalizadas, a una distancia máxima de cien (100) metros con el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

3.3. Red de saneamiento.

La red de saneamiento, que se detalla en el plano correspondiente es separativa de aguas fecales y pluviales. No obstante ambas redes acometerán a la red de aguas fecales existente en el contorno de la unidad, debido a que la población carece de red de pluviales.

Esta red acometerá a la existente en el suelo urbano consolidado colindante, desde la que verterá al colector general municipal.

En la actualidad existen colectores de hormigón en las calles Luis Biaggi y Borox, que cuentan con una sección de treinta (30) centímetros, según la información obtenida de la Encuesta de Infraestructuras Locales de la Diputación de Toledo.

Las nuevas canalizaciones se concretarán en el vial transversal y en el vial que delimita con el sector S-04. De esta forma se prevé la acometida en el extremo noroeste de la unidad. Asimismo existe canalización en la alineación norte de la unidad ya que la calle Luis Biaggi cuenta con esta red.

La red de saneamiento se ajusta a lo establecido en el apartado 3.3 de las normas urbanísticas de las NNSS. En este sentido se establecen las siguientes determinaciones:

- La canalización mínima será de treinta (30) centímetros.
- La canalización irá a una profundidad superior a ciento veinte (120) centímetros.
- La velocidad mínima será de 0,50 metro/segundo.
- La velocidad máxima será de 3,00 metro/segundo.
- La pendiente mínima de los ramales será del 1%.
- Se establecerán cámaras de descarga en la cabecera de la red con una capacidad mínima de 0,50 m³.
- Los pozos de registro visitables se ubican en todos los cambios de dirección y a una distancia máxima de cincuenta (50) metros.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al caudal de evacuación de abastecimiento de agua, lo que significa una total de 147,50 m³ por día, equivalentes a 1,70 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, se obtendría un caudal de 0,28 m³ por segundo.

El resto de las características que cumplirá la red de saneamiento, serán las que se detallan a continuación.

3.3.1. Tubulares.

Serán de PVC, con una dimensión mínima de treinta (30) centímetros e irán colocados en zanja a una profundidad superior a ciento veinte (120) centímetros, sobre solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material.

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

3.3.2. Cámaras de descarga y pozos de bombeo

Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.



3.3.3. Pozos de registro.

Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) 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 (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo, de un pie de espesor 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.4. 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 toda la unidad y cumplirá los niveles de iluminación necesarios en función de cada tipo de calle.

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

3.4.1. Normativa.

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

- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE 19.11.2008).
- Decreto 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Técnicas Complementarias y Normas UNE de referencia (BOE 18.09.2002).
- Normas de la compañía suministradora de energía eléctrica.
- 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. y del Comité Español de Iluminación.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).

3.4.2. Luminarias en viales

Serán de aluminio fundido a alta presión, con óptica externa a la placa de led que actuará como cierre, de la clase II, IP66 IK09, y con las siguientes características:

- Albergarán el equipo eléctrico en su interior.
- Tendrán fotometría regulable, con varios tipos de ópticas seleccionables en función del tipo de vial.
- Temperatura de color de 3.000°K +5%, con reproducción cromática mayor de 80
- Relación entre flujo de luminaria (completa) y consumo luminaria (completa) mayor que cien (100) lúmenes/vatio.
- Vida útil superior a cien mil (100.000) horas L80F10.
- Protección contra sobre tensiones cuatro (4) KV.
- Marca de conformidad CE y ENEC, y cumplirán las Normas UNE que les sean de referencia.

3.4.3. Luminarias en parques y jardines

Serán de aluminio, con cierre de vidrio templado que actuará como cierre, de la clase II, IP65 IK09, y con las siguientes características:



- Albergarán el equipo eléctrico en su interior.
- Tendrán fotometría regulable, con varios tipos de ópticas seleccionables, como mínimo haz rotacional, ancho, estrecho y especial para caminos estrechos.
- Temperatura de color de 3.000°K +5%, con reproducción cromática >80.
- Relación entre flujo de luminaria (completa) y consumo luminaria (completa) mayor que 90 lúmenes/vatio.
- Vida útil superior a 90.000 h L80F10.
- Protección contra sobre tensiones cuatro (4) KV.
- Marca de conformidad CE y ENEC, y cumplirán las Normas UNE que les sean de referencia.

3.4.4. Columnas.

La altura de las columnas en las vías públicas de esta unidad será de siete (7,00) metros de altura, en las calles mayores de diez (10) metros de anchura. No obstante se podrán establecer modificaciones de manera justificada en la memoria del proyecto siempre que se justifiquen los mismos niveles de iluminación y uniformidad.

La altura de los báculos en las zonas verdes será de cuatro (4) metros. En parques, jardines y espacios de esparcimiento y en plazas relación se permiten asimismo la colocación de luminarias suspendidas de cableados, siempre que respondan a un proyecto específico autorizado por el Ayuntamiento, sin que se requiera en estos casos columnas o báculos.

Las columnas o báculos estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión, y con las siguientes determinaciones:

- En el caso de báculos, en su extremo la inclinación respecto de la horizontal será menor o iguala cinco grados (5°).
- Presentarán un registro cuya parte inferior estará a más de treinta (30) centímetros el nivel del suelo terminado para el alojamiento de la caja de derivación.

Los soportes contarán con una zapata de cimentación formada por hormigón con una resistencia característica mínima HA-25. Las dimensiones del dado de cimentación, y la longitud y diámetro de los cuatro (4) pernos de anclaje, que serán de acero FIII, según la norma UNE-36.011-75, doblados en forma de cachava, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes se determinarán en función de la altura del soporte, y son las siguientes:

Altura soporte metros	Dado cimentación A x B x H cm	Longitud perno cm	Diámetro perno pulgadas	Pasos placa mm
Menor de 5	50 x 50 x 80	50	3/4	22 x 40
5 – 6	60 x 60 x 90	60	7/8	30 x 45
7 – 8	70 x 70 x 100	70	7/8	30 x 45
9 -10	80 x 80 x 120	85	1	30 x 45

Las roscas superiores de los pernos de la cimentación deberán quedar enrasados con la placa de anclaje o con el solado de las aceras de forma que no supongan problemas de movilidad para el peatón.

3.4.5. Canalizaciones.

La alimentación a los distintos receptores se hará por canalizaciones con tendido subterráneo. Las canalizaciones contarán siempre un tubo de reserva en aceras y dos tubos de reserva en el paso de calles. El diámetro mínimo de los tubos será de ciento diez (110) milímetros.

Se emplearán arquetas de registro en cada punto de luz, si bien la derivación a cada punto de luz se realizará siempre en el soporte mediante el empleo de una caja estanca normalizada con desconexión a la apertura. En su interior se instalará un fusible de calibre adecuado y barra de neutro. En los cruces de calles se dispondrán arquetas en cada extremo.

Se dispondrá de una arqueta junto al centro de mando de la que partirán todos los circuitos, con unas dimensiones mínimas de setenta (70) por setenta (70) centímetros.

Todas las arquetas se realizarán con fábrica de ladrillo macizo, enfoscado interiormente o prefabricadas de hormigón H-250 y espesor de paredes de quince (15) centímetros. Las dimensiones interiores serán de cuarenta (40) por cuarenta (40) centímetros. La profundidad en ambos casos será de sesenta (60) centímetros. En todo caso, la superficie interior de los tubos de plástico estará a diez (10) centímetros sobre el fondo de la arqueta.

Las arquetas irán dotadas de marco y tapa de fundición, teniendo ésta un agujero o muescas para facilitar la apertura. Se adaptarán a lo especificado en la norma UNE- 36118-73. El fondo de la arqueta estará formado por el propio terreno y estará libre de restos de hormigón; se dejará un lecho de grava gruesa de quince (15) centímetros de profundidad para facilitar el drenaje.

La terminación de la arqueta en su parte superior se enrasará con el pavimento existente o proyectado, dándole una pendiente de un dos por ciento (2%) para evitar la entrada de agua. La reposición del suelo en el entorno de la arqueta se efectuará reponiendo el pavimento, suelo de tierra o jardín.



3.4.6. Conductores.

Los conductores serán de cobre, unipolares (para evitar en lo posible que una avería afecte a todas las fases) y tensión nominal de 0.6/1 Kv y sección mínima 10 mm² y máxima de 16 mm² (ha de ser tenido en cuenta a efectos de cálculo de líneas y del dimensionado de la instalación). La sección del conductor neutro será para cualquier sección igual a la del conductor de fase, debido a las tensiones de pico y sobreintensidades en el arranque, que se presentan en el caso de puntos de luz con lámpara de descarga.

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 y la tensión nominal de 0.6/1 Kv

3.4.7. Red de tierra

Se instalará una pica cobriza de puesta a tierra de dimensiones 2.000 x 14,6 mm en el interior de la arqueta de registro de cada soporte. Todas las picas irán unidas entre sí por un cable de cobre de sección mínima 16 mm² y color amarillo-verde que se instalará en el interior del tubo del cableado de alimentación. La unión entre la pica y el punto de puesta a tierra del soporte se realizará con cable de cobre de sección mínima 16 mm² y color amarillo-verde.

Además se instalarán tantas picas en la arqueta situada en el centro de mando, y en la de final de línea, como sean necesarias para que la resistencia de puesta a tierra, medida en cualquier punto de la instalación, sea menor de 10 ohmios.

En las instalaciones realizadas con columnas o báculos metálicos y luminarias de clase I, el borne de tierra de la luminaria deberá estar conectada al punto de puesta a tierra de la columna mediante conductor de cobre aislado de tensión nominal 450/750V y de sección mínima 2.5 mm²

Las instalaciones realizadas con columnas de poliéster reforzado con fibra de vidrio y luminarias de clase I también contarán con instalación de puesta a tierra. En este caso, el borne de puesta a tierra de la luminaria estará unida a la pica de puesta a tierra de la arqueta mediante conductor de cobre aislado de tensión nominal 450/750V y de sección mínima 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 (6) 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 (35) 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.

3.4.8. Centros de mando.

Se instalarán tantos centros de mando como sea necesario, y se situarán situado convenientemente, buscando el centro de gravedad de las cargas. Los centros de mando estarán en terreno municipal y situados de forma que se puedan abrir hacia el interior de la acera. La potencia máxima suministrada por cada centro de mando será de diez (10) kilovatios, 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 (50%) 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 (50%) 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 milímetros 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.

3.4.9. Niveles de iluminación.

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

Tipo de vía	Principales	Secundarias	De servicio	Peatonales
Iluminancia en 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 las líneas eléctricas que abastecen los viarios del contorno de la unidad. 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. Cálculo de las redes de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrónico de baja Tensión y las Instrucciones Técnicas correspondientes, en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coficiente simultaneidad	1,00	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70
Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coficiente simultaneidad	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90

3.5.2. 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 (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.

c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) 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 20 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 RHZ112/20KV 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 160 mm 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 0,4 m.
- En cuanto al número de tubos por tramo, se dimensionará con una reserva del 100%.

3.5.3. Centro de transformación prefabricado.

Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Los centros de transformación deberán disponer de aislamiento acústico necesario para cumplir con los valores límite de inmisión de ruidos para horario de noche tanto en vía pública como en el interior de locales y viviendas colindantes.

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 UNIÓN FENOSA, empleando los centros denominados mini en el paso de la menor potencia citada anteriormente.

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 han previsto dos parcelas de 30,00 m2 cada una que permiten la implantación de sendos centros de transformación. Dichos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar.

3.5.4. Acometidas

Las cajas de acometida de energía eléctrica deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

3.6. Red de telecomunicaciones.

Se realizará conectando mediante canalización subterránea que tomará el servicio desde las líneas que existen en el suelo urbano consolidado colindante.

Se deberá garantizar en cualquier documento de ordenación y urbanización la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en la unidad, para lo cual, en su diseño, se han previsto las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial que se trate.

En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. Además se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

3.6.1. Normativa de aplicación

Se deberá cumplir con la siguiente normativa

a) De ámbito nacional:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- En las obras de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014)
 - Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
 - Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
 - Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).
 - Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

b) De ámbito regional

- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

El Ayuntamiento deberá tener en cuenta el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de noviembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios:

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles



para el público, a excepción de aquéllas en las que concurren las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

3.6.2. Canalizaciones

Las redes de telecomunicaciones serán subterráneas. 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 (25) centímetros con línea de alta tensión y veinte (20) centímetros con línea de baja tensión.
- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros 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 de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) 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 (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

Las instalaciones de telecomunicaciones deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de estos servicios en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

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 (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo.

3.6.3. 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. Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) milímetros 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 TRLOTAU, y que se han descrito en la memoria justificativa de este Plan Especial se han reservado para zonas verdes y para sistemas generales de zonas verdes un total de 11.440,00 m² destinados para tal fin en la presente unidad P.16, lo que supone el 41,88% de la superficie de la unidad. Estos espacios son siguientes:

Zonas verdes	Superficie m ²	Categoría
DV.01	200,00	Jardín
DV.02	975,00	Jardín
DV.03	975,00	Jardín
DV.04	975,00	Jardín
DV.05	975,00	Jardín
DV.06	2.965,00	Jardín
DV.AD	800,00	Jardín
Subtotal DV	7.865,00	
SG.DV	3.575,00	Jardín
Subtotal SG.DV	3.575,00	
Total zonas verdes	11.440,00	



Las características físicas de las dos zonas verdes se ajustan a las características físicas establecidas en el artículo 24 del RPLOTAU, 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 treinta (30) metros de diámetro cuando cuentan con más de mil (1.000) m² de superficie. En las zonas verdes de superficie inferior a mil (1.000) m² se puede inscribir un círculo de doce (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 cuatro criterios distintos:

a) Se ha mantenido la zona verde que estaba prevista en las NNSS en el extremo noroeste de la unidad, completándola de forma que se enlace con el espacio libre situado en la calle Luisa Biaggi Veira.

b) Se han creado cuatro jardines en sentido transversal a la anterior calle con el fin de crear espacios muy vinculados a las futuras viviendas que permitirán un uso específico en cada uno de ellos. Además de esta manera se crea una permeabilidad entre las edificaciones de forma que visualmente existirá una continuidad entre la zona más central de la población y esta unidad, permitiendo crear un continuo urbano de zonas públicas. Además con la disposición propuesta se evita que las futuras construcciones creen barreras inadecuadas en la trama urbana.

c) El tercer emplazamiento se ubica al sur de la unidad con el fin de servir de zona de transición con el polígono situado más al sur que cuenta con un uso industrial, por lo que debe existir una zona de transición entre los dos usos.

d) Además esta última zona queda englobada en el espacio ajardinado más grande de la unidad que se ubica en la esquina de las dos calles de la misma, y se continúa con una amplia zona verde en la alineación de la calle transversal.

En las zonas verdes se ha previsto la colocación del mobiliario urbano que se describe a continuación con las siguientes proporciones:

- Papeleras: A razón de una papelera por cada trescientos (300) metros cuadrados de zona verde.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de un banco por cada quinientos (500) metros cuadrados.

- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y una arquitectura para trepar.

- Juegos deportivos geriátricos: Situados en sus áreas correspondientes, conteniendo al menos cuatro aparatos.

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 cuatro (4) metros de altura.

Las plantaciones en las zonas verdes seguirán las recomendaciones siguientes:

- Plantación de arbolado en las bandas de aparcamientos de las calles, en los alcorques correspondientes.

- Los ajardinamientos de las zonas verdes se harán con árboles propios de la zona, según la humedad edáfica del lugar. Para ello se establecen las siguientes especies autóctonas a ubicar en esta unidad:

Acer campestre	Lifhadora fruficosa
Acer hispanicum	Lonicera sp.
Acer monspessulanum	Myrfus communis
Arbutus unedo	Nerium oleander
Artemisia sp.	Olea europaea subsp. europaea
Asparagus albus	Phyllyrea angusifolia
Atriplex halimus	Pinus pinea
Berberis vulgaris	Pinus halepensis
Buxus sempervirens	Pistacea lentiscus
Cercis siliquasfrum	Platanus acerifolia
Cerafonia silicua	Populus nigra
Cisfus sp.	Populus alba
Colutea hispánica	Prunus sp.
Coronilla juncea	Quercus coccifera
Crafaegus monogyna	Quercus ilex
Cyfisus sp.	Quercus suber
Daphne gnidium	Retama sphaerocarpa
Ephedro fragilis	Rhamnus sp.
Ephedra nebrodensis	Rosa sp
Euonymus europaeus	Rosmarinus officinalis
Ficus carica	Ruscus aculeafus
Fraxinus angusifolia	Salsola vermiculada
Genisfa sp.	Sanfolina rosmarinifolia
Gypsophila sfrufhium subsp. Sfrufhium	Tamarix africana,
Hedera helix	Tamarix gallico
Helichrysum sfoechas	Tilia plafyphylllos
Jasminum fruficans	Thymus sp.
Juniperus oxycedrus subsp. Badia	Ulmus minor
Lavandula sp.	Vitis vinifera
Ligusfrum vulgare	Viburnum sp



- No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013).

- Se evitarán las siguientes especies, por los motivos expuestos:

- o Acacia delabata (especies invasoras).
- o Ailanthus althissima (especie invasora).
- o Citrus limón (sensible a las heladas).
- o Coníferas.
- o Eleagnus (especie con poca tendencia a la verticalidad)
- o Morus Alba (del que solamente se admite el fruitless).
- o Populus, (por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- o Robinia pseudoacacia (se permite solamente en ajardinamiento).
- o Tamarix (especie con poca tendencia a la verticalidad, se permite en ajardinamiento).
- o Ulmus minor y pumila (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura)

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 liberalización 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.

Las zonas verdes cumplen con las determinaciones en materia de accesibilidad vigentes de acuerdo con la normativa citada en este Plan Especial de Reforma Interior.

3.8. Mobiliario urbano, señalización y recogida de residuos

Además del mobiliario urbano descrito para las zonas verdes, 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 una por cada cien (100) metros lineales de acera.

- Bancos: Situados en algún espacio especial de las aceras, cercano a los accesos a las zonas verdes.

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 nomenclátor 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 este Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con el apartado 3.6 de las normas urbanísticas de las NNSS se debe prever la recogida de basuras de la unidad a razón de 0,50 kilogramos por habitante y día. En este sentido en la presente unidad se ha previsto un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, que deberá acomodarse a lo marcado en el Decreto 78/2016, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

La colocación de estos elementos en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como 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.

3.9. Conexiones exteriores

Con la presente actuación se efectuarán todas las conexiones de todas y cada una de las redes de servicio e infraestructuras a cargo del urbanizador.

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 Especial de Reforma Interior 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). Este uso se permite pormenorizadamente como residencial plurifamiliar (RP). Existen asimismo usos compatibles con el residencial correspondientes básicamente con uso terciarios comerciales y artesanales, según se especifica en las ordenanzas particulares.

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 un 20% en cada una de las unidades residenciales, de forma que se puedan ubicar en los emplazamientos permitidos para cada uso pormenorizado.

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

- Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.
- Los usos industriales excepto aquellos que se puedan considerar como usos artesanales, con una potencia máxima a instalar será de diez (10) CV, y con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) decibelios en horario nocturno.
- Cualquier actividad calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

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 TTRLOTAU. 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 RPLOTAU recogen los siguientes usos:

USOS COMPATIBLES		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP) Vivienda Protegida (P) Comunitario (RC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	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.
Industrial (I)	Artesanal	En planta baja.
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.

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 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 del Reglamento de Planeamiento.

• 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 (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.

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 de Reforma Interior forma parte de la Alternativa Técnica de la Propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora de la presente unidad.

Aprobado el Plan Especial, puede desarrollarse el mismo mediante Estudios de Detalle con el alcance que señala el artículo 28 del TRLOTAU, o mediante la construcción directa de las correspondientes parcelas, todo ello tras la redacción y aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización, y una vez que se haya adjudicado el 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 y tipologías (OD).

4.4.1. Parcelación orientativa

En el presente Plan Especial de Reforma Interior 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 (3) manzanas distintas, en las que se han ubicado las distintas parcelas lucrativas residenciales, y las parcelas de cesión dotacional de espacios libres o de equipamiento.

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

La parcelación orientativa estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas unidades.

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

Manzana	Manzana m ² s	Superficie parcelas RP	Zona verde DV m ²	Dotacional DE m ²	Sistema Gral. SG.DV m ²	Infraestruct. DEIS m ²
M.01	1.000,00	0	1.000,00	0	0	0
M.02	12.269,66	6.697,00	3.900,00	1.642,66	0	30,00
M.03	8.969,00	2.399,00	2.965,00	0	3.575,00	30,00
Subtotal	22.238,66	9.096,00	7.865,00	1.642,66	3.575,00	60
Viales	5.071,34					
Total	27.310,00					

La manzana M.02 cuenta con cinco parcelas con aprovechamiento lucrativo:



Parcela	Superficie suelo m ²	Superficie Edificable m ² c
RP.01	1.350,00	3.435,00
RP.02	1.350,00	3.435,00
RP.03	1.350,00	3.435,00
RP.04	1.350,00	3.435,00
RP.05	1.297,00	3.435,00
Total	6.697,00	17.175,00

La manzana M.03 cuenta con dos parcelas con aprovechamiento lucrativo:

Manzana M.03	Parcela m ² s	Superficie construida m ² c
RP.06	1.326,00	3.435,00
RP.07	1.073,00	2.294,00
Total	2.399,00	5.729,00

En las parcelas RP.01, RP.02, RP.03, RP.04 y RP.05 se ha previsto un uso compatible terciario con un aprovechamiento máximo en cada parcela de un 20% del total construido, a ubicar en los emplazamientos permitidos por este Plan Especial.

La altura permitida en todas las parcelas residenciales es de tres plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

4.4.2. Tipologías.

Para las parcelas residenciales previstas se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con la tipología Edificación Alineada a Vial (EAV), que según el Reglamento de planeamiento se define de la siguiente forma:

Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

- Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada (EA) y Tipológica Específica (ETE), que según el Reglamento de planeamiento se define de la siguiente forma:

Edificación Aislada:

Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías

- a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

- b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Edificación tipológica específica:

Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de un Estudio de Detalle (ED).

4.4.3. Densidad de viviendas

En la presente unidad se ha previsto una densidad de 95 viviendas por hectárea, que supone una superficie media de 101 metros cuadrados construidos por vivienda, y un total de 242 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 TRLOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la ley, que establece:

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 considerara también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior de la unidad, 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. Documentación (OD).

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 del TRLOTAU. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.
- h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

2. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para la unidad de actuación. Contendrá, según el artículo 100 RPLOTAU:

- 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 las NNSS.
- h) 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 aquellos.

i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

3. Los proyectos de urbanización deberán contar con un plan de recogida de residuos de acuerdo con la legislación vigente al respecto.

4. Los proyectos de urbanización deberán justificar documentalmente el cumplimiento de la normativa en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.



4.5.3. Accesibilidad (OE).

1. El Proyecto de Urbanización adoptara 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 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM 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 (BOE 11.03.2010).

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 movilidad reducida.

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

2. La normativa de aplicación en materia de accesibilidad es la siguiente:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB.SUA).

- 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 11.03.2010).

- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

3. Asimismo se tendrá en cuenta el apartado 4 del artículo 24, relativo a las reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano, del Real Decreto Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).

4.5.4. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de parcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.



h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

3. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

4. El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Capítulo 5. Normas generales de edificación

5.1. Condiciones generales de volumen e higiénicas.

5.1.1. Generalidades (OD)

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 capítulo 4.1 de las normas urbanísticas de las NNSS vigentes oportunas que se citan a continuación.

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

5.1.2. Medición de alturas (OD)

La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación. La altura por 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.

Alturas libres mínimas (OD)

1. Las alturas libres mínimas será de doscientos cuarenta (240) centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros.

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

Alturas libres máximas (OD)

1. La altura libre máxima de las plantas altas será de trescientos (300) centímetros.

2. La altura libre máxima de la plantas bajas será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en la planta baja, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

3. 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.

5.1.3. Construcciones por encima de la altura (OD)

1. 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 (45°) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de cuatrocientos cincuenta centímetros (450) 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 (45) grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.

• La cumbrera no podrá estar por encima de cuatrocientos cincuenta centímetros (450) 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 aprovechamiento bajo cubierta se computará la superficie construida a partir de ciento cincuenta (150) centímetros 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.

5.1.4. 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 (220) centímetros.
2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos cinco metros (-5,00) bajo rasante de la acera o terreno.
3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, medidos hasta la cara inferior del primer forjado de planta baja.
4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

5.1.5. Entreplantas (OD)

1. Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) 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 cuarenta (240) centímetros.
2. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.
3. 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.

5.1.6. Fondo edificable y ocupación máxima (OD)

1. No se establece fondo edificable.
2. La ocupación máxima de la parcela será del 100%.

5.1.7. Patios (OD)

Deberá cumplirse con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Patios de Parcela (OD)

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un cuarto (1/4) 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 (3) metros de diámetro.

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.

Patios abiertos a fachada (OD)

Tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y este será siempre superior a un tercio (1/3) de la altura del edificio, debiendo ser superior a tres (3) metros. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

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 dos (2) metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres (3) metros el muro de separación solo podrá sobrepasar en dos (2) metros la rasante del patio más alto.

5.1.8. 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 (1/8) de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros.



5.1.9. Cuerpos volados (OD)

1. Se permiten cuerpos volados, abiertos o cerrados:
 - a) La altura mínima desde la acera hasta la cara inferior del voladizo será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b) El vuelo máximo permitido, medido perpendicularmente a la alineación en cada punto, será inferior al 5% de la anchura de la calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.
 - c) El vuelo nunca será superior al ancho de la acera.
 - d) Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.
2. Se permiten balcones abiertos con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros, debiéndose cumplir con las condiciones a) y d) del apartado anterior. En estos balcones la bancada de los mismos no podrá ser mayor de quince (15) centímetros de espesor.
3. Los miradores acristalados tendrán la consideración de cuerpos volados cerrados.

5.1.10. Protecciones, aislamientos térmicos y acústicos (OD)

Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE).

5.1.11. Escaleras y portales (OD)

Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE).

5.1.12. Condiciones higiénicas de las viviendas (OD)

Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha).

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 de las NNSS en los artículos correspondientes.

5.2.1. Fachadas (OD)

Se permite el empleo de las fábricas de ladrillo visto, material cerámico, monocapas, hormigón, paneles o chapas prefabricadas, así como los aplacados de piedra.
Están prohibidos los aplacados con baldosa o alicatado.

5.2.2. Cubiertas (OD)

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 (50%) de la ocupación del edificio. Las edificaciones en las parcelas dotacionales podrán tener cubierta plana.

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 (10) 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)

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

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 este Plan Especial de Reforma Interior.
 4. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

5.2.7. Cerramientos de parcela (OD).

En las parcelas RP.01, RP.02, RP.03, RP.04 y RP.05 que cuentan con una alineación obligatoria, no es necesario efectuar cerramiento alguno de la parcela, con el fin de mantener el espacio exterior como paso abierto vinculado a las zonas verdes colindantes.

En el caso de que las futuras construcciones de las parcelas RP.06 y RP.07 no se ubiquen en la alineación exterior de las mismas, estas se deberán cerrar en los frentes de fachada a las vías públicas con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, entre una altura mínima de un metro y una altura máxima de dos (2) 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.

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 (250) centímetros.

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 (80) centímetros de altura.

Los anuncios o muestras, que correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal de la edificación sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 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 (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) 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 (7) metros de anchura.

5.2.10. Vallado de obras (OD)

1. 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 (2) metros y estará realizada con materiales adecuados.

2. 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.

5.2.11. Toldos y marquesinas (OD)

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros, y sin que existan jabalcones 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 calles de mayor anchura y en las plazas el saliente o vuelo máximo desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

2. Se permiten marquesinas en las calles mayores de siete (7) metros de anchura. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. Retranqueo mínimo de cuarenta (40) centímetros como mínimo, respecto a la línea exterior del bordillo de la acera. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente.



5.2.12. 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.

5.2.15. 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. 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).

Será de aplicación la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 y DB.SUA.7 del Código Técnico de la Edificación.
- 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 11.03.2010).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

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.

Capítulo 6. Normas particulares para cada zona.

6.1. Ordenanza 1. Residencial

Condiciones de volumen	
Parcela mínima (od)	400 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones.
Ocupacion máxima (od)	100%
Altura máxima s/r (od)	Tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta.10,50 metros a la cara inferior de la cornisa. Se permite el espacio bajo cubierta.
Altura max. B/r (od)	Planta sótano con un máximo de 5 metros.
Superficie construida máxima s/r (oe)	rp.01, rp.02, rp.03, rp.04, rp.05 y rp.06: 3.435,00 m ² c en cada una de ellas. rp.07: 2.294,00 m ² c. de protección oficial (rp-vp)
Edificabilidad (oe)	rp.01, rp.02, rp.03 y rp.04: 2,544 m ² c/m ² s. rp.05: 2,648 m ² c/m ² s. rp.06: 2,59 m ² c/m ² s rp.07: 2,138 m ² c/m ² s
Densidad poblacional (oe)	3 habitantes por cada 100 m ² c.



Densidad viviendas	98 viviendas por hectárea en la unidad.1 vivienda por cada 95 m ² c de media.
Retranqueos (od)	no se establecen. se deberán respetar las distancias del código civil.
Frente fachada (od)	no se establece
Fondo maximo (od)	no se establece
Aparcamientos (oe)	según artículo 21 rplotau para suelo urbano.

Tipología de edificación (od)

Tipología	edificación alineada a vial eav edificación aislada adosada eaa
-----------	---

Uso global mayoritario (oe)

Residencial	plurifamiliar (rp)
-------------	--------------------

Usos compatibles

Uso global	Uso pormenorizado	
Residencial (r)	Comunitario (rc)	en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Vivienda protegida (p)	en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (t)	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.
La superficie máxima que se asigna para este uso en este plan especial es de un 20% en cada una de las unidades residenciales, de forma que se puedan ubicar en las plantas de las parcelas resultantes		
Garaje (dc)	Garaje (dc)	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) o de almacenaje, excepto lo establecido en esta normativa.
 Actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

Condiciones estéticas (od)

Las condiciones estéticas de carácter general de las nns y de este plan especial de reforma interior

Condiciones de accesibilidad (oe)

Se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad que establecen los artículos 11, 12 y 14 de la ley 1/1994 desarrolladas en las secciones i y ii del capítulo iii del código de accesibilidad.
 Se deberá cumplir con las determinaciones establecida en el db.sua.

Otras determinaciones (od)

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta (bc) ligado a la planta inferior, de acuerdo con las determinaciones generales del plan especial.
 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 m ² a efectos de nuevas parcelaciones.
Ocupacion máxima (od)	no se establece 80 %, en parcelas mayores de 500 m ² .
Altura máxima (od)	3 plantas equivalentes a 12,00 metros.
Edificabilidad (oe)	no se establece



Retranqueos (od)	no se establece
Frente fachada (od)	no se establece
Fondo maximo (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 m ² construidos, que deberán ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo de la misma.

Tipología de edificación (od)	
Edificación alineada a vial eav	
Edificación aislada ea	
Tipología específica ete	

Uso mayoritario (oe)	
Uso global	uso pormenorizado
Dotacional (d)	equipamientos (de)

Usos compatibles (od)		
Uso global	uso pormenorizado	
Garaje (g)	garaje (dc)	en plantas sótano o baja o edificio completo.
	garaje (dc)	al aire libre
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.
	infraestructuras (deis)	en cualquier posición sobre y bajo rasante

Usos prohibidos (od)
<ol style="list-style-type: none"> los no contemplados anteriormente los usos residenciales. los usos terciarios privados. los usos dotacionales privados. los usos industriales productivos (ip) y de almacenaje (ia)

Condiciones estéticas (od)
Las condiciones estéticas de carácter general de las nss y de este plan especial de reforma interior

Condiciones de accesibilidad (oe)
Se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad que establecen los artículos 11, 12 y 13 de la ley 1/1994 desarrolladas en las secciones i y ii del capítulo iii del código de accesibilidad. Se deberá cumplir con las determinaciones establecida en el db.sua.

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. Dotacional de 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 m ² de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m ² de zona verde.
Frente fachada (od)	no se establece.
Fondo maximo (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 kioscos con 15 m ² de superficie máxima.
	oficinas (to)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima.
	recreativo (tr)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima.
Garaje (g)	garaje (dc)	en plantas sótano.
	garaje (dc)	al aire libre
Dotacional (d)	educativo (dedu)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima o al aire libre.
	cultural (d-cu-de)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima o al aire libre.
	administrativo (dai)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima o al aire libre.
	sanitario (dsa)	en kioscos con 15 m ² de superficie máxima o al aire libre.
	infraestructuras (deis)	en cualquier posición sobre y bajo rasante

Usos prohibidos (od)
Los no contemplados anteriormente

Condiciones estéticas y de calidad (od)
<ol style="list-style-type: none"> Las condiciones estéticas de carácter general de las nnss y de este plan especial de reforma interior Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa de este perim sobre normas de urbanización.

Condiciones de accesibilidad (oe)
Se debe cumplir con la Ley 1/1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158/1997 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, en lo referente al capítulo iv correspondiente con las áreas de estancia.

Zona de aplicación (oe)
Parcela de zonas verdes dv Sistemas generales de zonas verdes sg.dv

6.4. Ordenanza 4. Dotacional de reserva de infraestructuras.

Condiciones de volumen (od)	
Parcela minima (od)	no se establece
Ocupacion maxima (od)	no se establece
Altura maxima (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 maximo (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)	
Infraestructuras deis	infraestructuras eléctricas, de gas, de telecomunicaciones, 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)	
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 trlota para las reservas de carácter público

Tipología de edificación (od)		Categoría	
Edificación aislada	(ea)	Tipología específica	(ete)

Uso mayoritario (oe)	
Uso global dotacional	(d)
Uso pormenorizado dotacional comunicaciones	(dc)

Usos compatibles (od)		
Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (t)	comercial (tc)	kioscos con superficie inferior a 16 m ² . equipamiento de pequeño tamaño
	recreativo (tr)	al aire libre sin construcción alguna
Garaje (g)	garaje (dc)	para reservas de carácter público según trlota. se permite la carga y descarga.
Dotacional (d)	zonas verdes (dv)	en plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
	infraestructuras (deis)	bajo rasante
	administrativo (dai)	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 sobrenormas de urbanización.

Condiciones de accesibilidad (oe)

Se debe cumplir con la ley 1/1994 de accesibilidad y eliminación de barreras y con el decreto 158/1997 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 (OE).**

La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente Plan Parcial, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Tras la citada adjudicación se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

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

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se llevará a cabo por una única unidad completa. En el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora no se establece más unidades, al adscribirse la propia unidad con el mismo ámbito del Plan y del programa de Actuación Urbanizadora.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización de la unidad. 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 (OE).

Por tal motivo y tras la aprobación y la adjudicación del presente Programa de Actuación, del que éste Plan Especial de Reforma Interior de Mejora forma parte de su alternativa técnica, se contará con un plazo máximo de cinco años, para la ejecución de las obras de urbanización.

Estas se podrán dividir en dos o más fases de ejecución.

En este sentido se acompaña en el documento del Programa una propuesta temporal de las etapas a cumplir, en función de los compromisos que adquiere el Urbanizador.

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 TRLOTAU 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 Especial de Reforma Interior de Mejora. 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.**

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, y el apartado 4 del mismo establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará,



en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De igual forma el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica (secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

3.2. Justificación.

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las siguientes condiciones generales y parámetros:

Manzana	Manzana m ² s	Superficie parcelas RP	Zona verde DV m ²	Dotacional DE m ²	Sistema Gral. SG.DV m ²	Infraestruct. DEIS m ²
M.01	1.000,00	0	1.000,00	0	0	0
M.02	12.269,66	6.697,00	3.900,00	1.642,66	0	30,00
M.03	8.969,00	2.399,00	2.965,00	0	3.575,00	30,00
Subtotal	22.238,66	9.096,00	7.865,00	1.642,66	3.575,00	60
Viales	5.071,34					
Total	27.310,00					

El desarrollo de dicha actuación urbanística, prevé un uso residencial plurifamiliar en las que se puede edificar un total de 22.904 m² construidos sobre rasante, más los correspondientes a los sótanos para destinarlos a garajes o trasteros.

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).

Se considera un precio medio de construcción de 500,00 euros por m² construido sobre rasante y de 250,00 euros por m² bajo rasante. 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: 495.000,00 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: 85.000,00 euros/año.
- Ingresos por IAE No se establece.



Gastos de mantenimiento

El Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, que cuenta con 7.865,00 m² más de los sistemas generales de zonas verdes que asciende a 3.575,00 m², así como 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: 27.000,00 euros/año.
- Mantenimiento de viales: 12.000,00 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. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El PAU 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 PAU.

b) El desarrollo del PAU significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).

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 el desarrollo del PAU podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), 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 IBI que resultan de las actividades a implantar.”

Esquivias, 11 de octubre de 2024.–La Alcaldesa, Almudena González Pascual.

N.º1.-5625