

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALMOJADO (TOLEDO)



MAYO 2005

Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARIA

Fdo. Dña. M^a Natividad Galán Verde

DOCUMENTO I MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

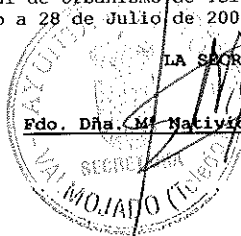
DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.-----

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.-----

LA SECRETARÍA

Edo. Dña. M. Natividad Galán Verde

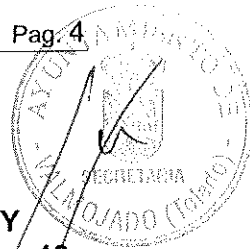




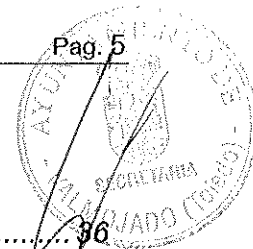
INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA

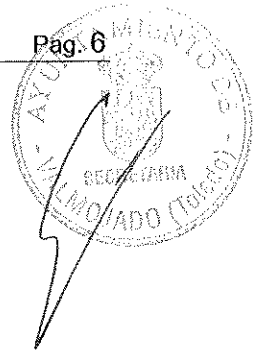
1.-	CAPITULO I - INTRODUCCION.....	6
2.-	CAPITULO II - INFORMACION URBANISTICA.....	7
2.1.-	INFORMACION GENERAL.....	7
2.1.1	<i>Situación.....</i>	7
2.1.2	<i>Superficie.....</i>	7
2.2.-	CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACION.....	7
2.2.1	<i>Topografía.....</i>	7
2.2.2	<i>Edificaciones existentes.....</i>	7
2.2.3	<i>Usos y actividades.....</i>	7
2.2.4	<i>Escena Urbana.....</i>	8
2.2.5	<i>Infraestructura existente.....</i>	8
2.2.6	<i>Estructura de la Propiedad.....</i>	8
2.2.7	<i>Afecciones de Normas y Planes.....</i>	9
2.2.8	<i>Servidumbres.....</i>	9
3.-	CAPITULO III - CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACION.....	10
3.1.-	DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	10
3.1.1	<i>Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.....</i>	10
3.1.2	<i>Condiciones Generales de Ordenación.....</i>	10
3.1.3	<i>Conservación de la Urbanización.....</i>	11
3.2.-	DETERMINACIONES DE LA LEY 2/1998 DE CASTILLA - LA MANCHA.....	11
3.2.1	<i>Reservas de suelo.....</i>	11
3.2.2	<i>Aparcamientos obligatorios.....</i>	11
3.2.3	<i>Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.....</i>	12
3.2.4	<i>Obras de urbanización.....</i>	12
3.2.5	<i>Conservación de la Urbanización.....</i>	12
4.-	CAPITULO IV - DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	13
4.1.-	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	13
4.2.-	DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE ORDENACION PROPUESTA	13
4.2.1	<i>Zonificación y unidad funcional.....</i>	13
4.2.2	<i>Manzanas de uso residencial y número de viviendas.....</i>	14
4.2.3	<i>Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.....</i>	15
5.-	CAPITULO V – CONCEPTOS DE EJECUCIÓN.....	18
5.1.-	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	18
5.1.1	<i>Ejecución del Planeamiento.....</i>	18
5.1.2	<i>Fases de Ejecución.....</i>	18



6.- CAPITULO VI – JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.....	19
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	21
DOCUMENTO II - PLANOS.....	25
DOCUMENTO III – ORDENANZAS REGULADORAS.....	27
1.- CAPITULO I - GENERALIDADES.....	27
1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS	27
1.2.- CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO.....	27
1.3.- AMBITO DE APLICACION.....	27
1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES	27
1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN	28
1.6.- INSPECCION.....	28
1.7.- REGIMEN JURIDICO	28
1.8.- VINCULACION DE DOCUMENTOS	28
1.9.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	29
2.- CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	30
2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.....	30
2.2.- DEFINICION DE LAS ZONAS	30
2.2.1 Red Viaria.....	30
2.2.2 Zonas Verdes	31
2.2.3 Dotacional Público y Servicios de Infraestructuras.....	31
2.2.4 Residencial	31
2.3.- CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN	31
2.3.1 Actividad de Ejecución.....	31
2.3.2 Cesiones obligatorias.....	32
2.3.3 Proyectos de Urbanización	32
2.3.4 Desarrollo de Planeamiento.....	32
2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización.....	32
2.3.6 Plazos de ejecución de las obras.....	32
3.- CAPITULO III - ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION.....	33
3.1.- SERVICIOS DE URBANIZACION.....	33
3.2.- CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS	33
3.2.1 Red Viaria.....	33
3.3.- INSPECCION DE LAS OBRAS.....	34
4.- CAPITULO IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	35
4.1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA	35
4.1.1 Ámbito de aplicación.....	35
4.1.2 Carácter.....	35
4.1.3 Condiciones de diseño.....	35
4.1.4 Condiciones de volumen.....	35
4.1.5 Condiciones de uso	36



4.1.6	Condiciones de ejecución	36
4.1.7	Condiciones estéticas	36
4.2.-	ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES	37
4.2.1	Ámbito de aplicación	37
4.2.2	Carácter	37
4.2.3	Condiciones de diseño urbano	37
4.2.4	Condiciones de volumen	37
4.2.5	Condiciones de uso	38
4.2.6	Condiciones de ejecución	38
4.2.7	Condiciones estéticas	38
4.3.-	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL	39
4.3.1	Ámbito de aplicación	39
4.3.2	Carácter	39
4.3.3	Condiciones de desarrollo	39
4.3.4	Condiciones de diseño urbano	39
4.3.5	Condiciones de volumen	39
4.3.6	Condiciones de uso	39
4.3.7	Condiciones estéticas	40
4.4.-	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	41
4.4.1	Ámbito de aplicación	41
4.4.2	Carácter	41
4.4.3	Condiciones de desarrollo	41
4.4.4	Condiciones de volumen	41
4.4.5	Condiciones de uso	41
4.5.-	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL	42
4.5.1	Ámbito de aplicación	42
4.5.2	Carácter	42
4.5.3	Condiciones de diseño urbano	42
4.5.4	Condiciones de volumen	42
4.5.5	Condiciones de uso	43
4.5.6	Condiciones estéticas	43
DOCUMENTO IV - PLAN DE ETAPAS		45
PROGRAMA DE ACTUACION Y DESARROLLO DEL PLAN		45
DOCUMENTO V - ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO		47



DOCUMENTO I – MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- CAPITULO I - INTRODUCCION

El presente Plan Parcial se redacta como parte integrante del Programa de Actuación Urbanizadora que formula D. Luis O'Connor Tassara, con domicilio en la C/ Zurbano, 84, 28010 – Madrid, con D.N.I. nº 50.015.683-K, en nombre y representación de VALMOCA, S.A., con domicilio en la C/ Padre Mariana, nº 3, 45940 – Valmojado (Toledo), y C.I.F nº A – 45/215563 como Urbanizador de los terrenos.

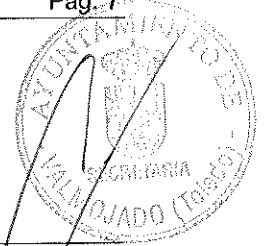
Tiene por objeto la ordenación del Sector Residencial S-16 delimitado en las Normas Subsidiarias de Valmojado (Toledo).

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 26 de Junio de 1992, al Reglamento de Planeamiento de 23 de Julio de 1978, a la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidad de Castilla – La Mancha, así como a las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Se trata, por lo tanto, de un Plan de Iniciativa Particular.

La documentación integrante del Plan, dado su carácter y su objetivo de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento está constituida por:

- DOCUMENTO I - Memoria Justificativa.
- Anexo I - Cuadro resumen de características.
- Anexo II – Relación de propietarios.
- DOCUMENTO II - Planos
- DOCUMENTO III - Ordenanzas Regulatoras
- DOCUMENTO IV - Plan de Etapas
- DOCUMENTO V - Estudio Económico – Financiero.



2.- CAPITULO II - INFORMACION URBANISTICA

2.1.- INFORMACION GENERAL

2.1.1 Situación

Los terrenos objeto del Plan Parcial constituyen el denominado Sector 16 del Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias del término municipal de Valmojado (Toledo).

Los terrenos que constituyen la Unidad Urbanística lindan:

- Al Norte: Con la antigua carretera N-V, hoy Avda. de Portugal y con el Sector 15.
- Al Sur: Con suelo urbano y con el Sector 14.
- Al Este: Con los sectores 14 y 15.
- Al Oeste: Con la antigua carretera N-V y con suelo urbano.

2.1.2 Superficie

En las Normas Subsidiarias, el Sector 16 está computado con una superficie total de 101.000 m², no obstante el apartado 11.2 de la Memoria de las citadas Normas prevé el reajuste de las superficies de los sectores en función de la medición topográfica real de los mismos, aceptando correcciones con un máximo del 10%. De acuerdo con lo anterior y según reciente medición topográfica del terreno, la superficie total del Sector es de 97.679 m².

2.2.- CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACION.

2.2.1 Topografía

Los terrenos se caracterizan por tener una pequeña vaguada que atraviesa los terrenos transversalmente hacia la mitad del Sector y a la que vierten las dos suaves laderas existentes a ambos lados de la misma.

2.2.2 Edificaciones existentes

No existe ninguna edificación en los terrenos objeto del Plan Parcial.

2.2.3 Usos y actividades

Los terrenos no están destinados a ningún uso concreto.



2.2.4 Escena Urbana

Los terrenos se ubican al norte del casco urbano y al sur de la antigua carretera N-V, hoy Avda. de Portugal.

Junto con el Sector 15 constituye el cierre del núcleo urbano por este lado de la antigua carretera.

Existe una edificación en la C/ Héroes del Alcázar que constituye una isla de suelo urbano en mitad del ámbito del Sector 16.

2.2.5 Infraestructura existente

- Red Viaria

El ámbito es atravesado en dirección sudoeste-nordeste por la calle Héroes del Alcázar y limita por el Sudeste con la calle Castellana, y por el noroeste con la Avda. de Portugal.

- Redes y servicios de Abastecimiento de Agua

Existe una infraestructura de abastecimiento de agua en la C/ Héroes del Alcázar.

- Red de Saneamiento

Existe una infraestructura de saneamiento que cruza transversalmente los terrenos discurriendo por la vaguada y a la que vierten algunos tramos de suelo urbano, atravesando los terrenos del Sector.

- Redes Eléctricas

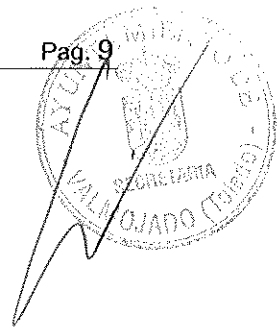
Por los terrenos objeto de ordenación discurren dos líneas aéreas de energía eléctrica de media y baja tensión que dan servicio desde la edificación que constituye una isla en el Sector 16 y a otra edificación ubicada más al norte del Sector 15.

- Redes de Telefonía

Hay una línea aérea de telefonía dentro del Sector que lo atraviesa transversalmente en paralelo al límite noroeste del ámbito.

2.2.6 Estructura de la Propiedad

Los terrenos del Sector están compuestos por varias fincas, cuyos propietarios se indican en el Anexo II de esta Memoria.



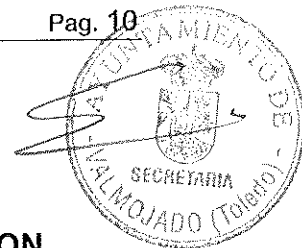
2.2.7 Afecciones de Normas y Planes

Los terrenos están afectados por las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Valmojado en el sector objeto del Plan Parcial.

2.2.8 Servidumbres.

Dentro de los terrenos objeto de ordenación encontramos las infraestructuras mencionadas anteriormente, las líneas aéreas de energía eléctrica de baja y media tensión, la línea de telefonía, el colector que discurre por la vaguada y el abastecimiento de agua por la calle Héroes del Alcázar.

Asimismo, y dado que cerca del límite norte del Sector se encuentra la antigua carretera N-V, la línea límite de la edificación (25 metros desde el borde de la calzada) afecta el ámbito del Sector 16.



3.- CAPITULO III - CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACION

3.1.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Son las constituidas para el Sector 16 en las Normas Subsidiarias de Valmojado.

3.1.1 Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

El Sector 16 está incluido en el Área de Reparto nº 1 y le corresponde un Aprovechamiento Tipo de 0,50 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo, es decir:

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = 97.679 \times 0,50 = 48.839 \text{ u.a.}$$

La edificabilidad lucrativa sobre el Sector es de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

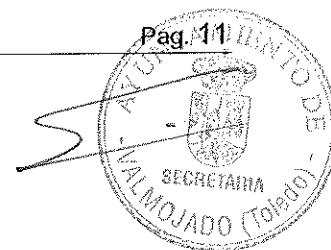
$$\text{Edificabilidad Sector} = 97.679 \times 0,50 = 48.839 \text{ m}^2.$$

- Densidad máxima de viviendas: 25 viv/Ha
- Nº máximo de viviendas: $25 \times 9,76 = 244$ viviendas

El sistema de actuación previsto es el de Compensación.

3.1.2 Condiciones Generales de Ordenación.

- Uso Principal: Residencial unifamiliar
- Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en las Normas Subsidiarias para Red Viaria y Zonas Verdes.
- Parcela mínima: 250 m^2 .
- Tipología de la edificación: aislada, pareada o adosada.
- Retranqueos mínimos: 4 metros a calle y fondo de parcela y cuando sea aislada, 3 metros a linderos.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Ocupación máxima: 50% sobre parcela neta.
- Condiciones estéticas: las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos ocres oscuros, similares a las cubiertas del casco antiguo y las fachadas irán enfoscadas en blanco o en tonos ocres o de ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.



3.1.3 Conservación de la Urbanización

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras.

3.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY 2/1998 DE CASTILLA - LA MANCHA

3.2.1 Reservas de suelo

En su artículo 31 la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística establece que, en los sectores de uso residencial se establecerán las siguientes reservas mínimas, sin computar el viario:

- Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 m² construidos por Ha. En este caso la superficie mínima que se debe destinar a zonas verdes es:

$$10\% \text{ s/ } 97.679 \text{ m}^2 = 9.768 \text{ m}^2$$

- Con destino a la implantación de otras dotaciones:

Veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de edificación. En este caso la superficie mínima que se debe destinar a dotaciones es:

$$97.679 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 48.839 \text{ m}^2 \text{ construidos}$$

$$48.839 \times 20/100 = 9.768 \text{ m}^2$$

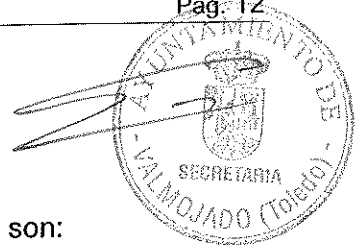
Se destinan a estos usos las siguientes superficies:

$$\begin{aligned} \text{Zonas Verdes} &= 9.842 \text{ m}^2 \text{ (10,08\%)} \\ \text{Dotacional Público} &= 9.768 \text{ m}^2 \text{ (10,00\%)} \end{aligned}$$

Por lo que se cumplen los mínimos legalmente exigidos. Es preciso señalar que las zonas verdes cumplen la condición de poder inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

3.2.2 Aparcamientos obligatorios

El art 31 de la ley 2/1998 de Castilla – La Mancha establece la proporción de plazas de aparcamiento por metro cuadrado construido, deberá ser como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial.



En este sector las plazas mínimas de aparcamiento exigibles son:

Superficie máxima edificable de uso residencial: 48.839 m²
Plazas de aparcamiento: 48.839 / 100 = 488 plazas.

3.2.3 Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Conforme a las determinaciones del artículo 68 de la ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

3.2.4 Obras de urbanización

Serán las necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 110 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

3.2.5 Conservación de la Urbanización

La conservación de la urbanización, será por cuenta del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 135 de la Ley 2/1998, dicha obligación será efectiva a partir del momento en que se realice la recepción definitiva de las obras.



4.- CAPITULO IV - DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

4.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas de ordenación se limitan a los criterios previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, así como a las indicaciones dadas por el Ayuntamiento en lo que se refiere a la ubicación de la dotaciones públicas.

A la vista de este marco general se plantea en el Plan Parcial una ordenación que respetando las reservas legales configura una ordenación que se apoya en la existente calle Héroes del Alcázar y en el viario perpendicular previsto en las Normas Subsidiarias.

4.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE ORDENACION PROPUESTA

4.2.1 Zonificación y unidad funcional

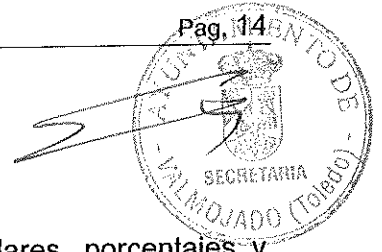
Partiendo de los viarios vinculantes en las Normas Subsidiarias, existentes o previstos, la zonificación se conforma con manzanas rectangulares, en dirección sudoeste-nordeste y en continuidad con los viarios existentes en los límites del Sector, C/ Fernando de Rojas y C/ Padre Mariana, además de la existente dentro del ámbito del Sector C/ Héroes del Alcázar.

Además de los viarios principales mencionados (C/ Héroes del Alcázar y el viario perpendicular a este), el resto de las calles, consideradas de reparto constituyen una trama viaria continua y fluida, tanto con el suelo urbano existente, como con los nuevos desarrollos limítrofes previstos.

La reserva de suelo Dotacional se prevé en tres parcelas, una de ellas en la zona Oeste del Sector, junto al suelo urbano actual. Esta reserva se prevé con el objeto de completar la parcela municipal existente en la actualidad, con forma triangular, con la que limita la prevista, de forma que se amplía considerablemente la zona de uso público existente en las inmediaciones del casco urbano actual.

Las otras dos parcelas destinadas a uso Dotacional, se prevén, al igual que la anterior, dando frente a la C/ Héroes del Alcazar, de acuerdo con los criterios expuestos por el Ayuntamiento, ya que es en esta misma zona, donde se prevén las cesiones de aprovechamiento lucrativo y de parte de la zona verde.

Las reservas destinadas a zonas verdes se prevén, por un lado y de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y en el párrafo anterior, junto al límite del Sector con la antigua N-V y, por otro lado en la zona central de la vaguada, conformando un gran paseo lineal de zona verde que divide transversalmente el ámbito.



Las reservas de suelo se han constituido con los estándares, porcentajes y pormenorización establecidos en la Ley.

Con la ordenación proyectada las superficies de las zonas resultantes son las siguientes:

Zonas	Superficie	Porcentaje
Residencial Unifamiliar	55.364 m ²	56,68 %
Dotacional Público	9.768 m ²	10,00 %
Servicios de Infraestructuras	75 m ²	0,08 %
Zonas Verdes	9.935 m ²	10,17 %
Red Viaria	22.537 m ²	23,07 %
TOTAL SECTOR	97.679 m ²	100,00 %

Las reservas de suelo se han constituido cumpliendo con los estándares y porcentajes establecidos en la Ley 2/1998, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

4.2.2 Manzanas de uso residencial y número de viviendas

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, el número máximo de viviendas es:

$$9,76 \text{ Ha} \times 25 \text{ viv/Ha} = 244 \text{ viv.}$$

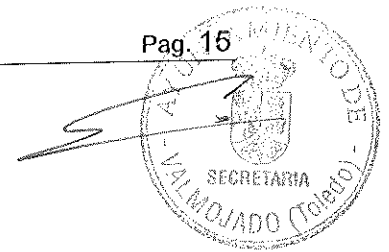
La superficie total prevista destinada a uso residencial unifamiliar es de 55.364 m², de donde se deduce que la parcela media resultante es de :

$$55.364 \text{ m}^2 / 244 \text{ viv} = 227 \text{ m}^2/\text{viv}$$

De acuerdo con el primer párrafo del artículo 39.7.b de la Ley 2/98:

“Son modificables mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24”.

Es por ello que, estando incluidas las “Ordenanzas Tipológicas” en el artículo 24.2.b de la Ley 2/98, el presente Plan Parcial modifica algunos parámetros referidos a tamaño de las parcelas y ocupación de las mismas.



4.2.3 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación

4.2.3.1 Red Viaria, accesos y aparcamientos

Los conceptos de composición viaria considerados han sido los establecidos en las Normas Subsidiarias, que partiendo de dos viarios principales, uno de ellos existente, la C/ Héroes del Alcázar y el otro previsto y perpendicular a la mencionada calle se conforma una trama reticular que continua los viarios existentes en el suelo urbano que limita con el Sector (C/ Fernando de Rojas y C/ Padre Mariana). Asimismo se prevé la continuidad con los viarios previstos en los nuevos desarrollos limítrofes.

Este sistema de vías cuyas secciones se ajustan a las establecidas en las Normas Subsidiarias y que se refleja en los planos de zonificación y de red viaria son las siguientes:

- Vario Tipo I-I': Sección existente en C/ Héroes del Alcázar

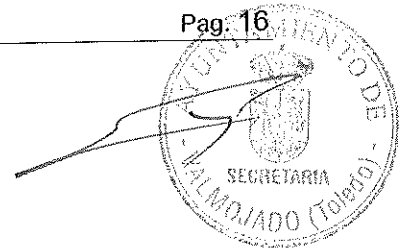
Acera.....	5,50 metros
Calzada	7,00 metros
Acera.....	5,50 metros
Sección Total.....	18,00 metros

- Vario Tipo II-II':

Acera.....	2,50 metros
Calzada	7,00 metros
Acera.....	2,50 metros
Sección Total.....	12,00 metros

- Vario Tipo III-III':

Acera.....	1,50 metros
Calzada	7,00 metros
Acera.....	1,50 metros
Sección Total.....	10,00 metros



- Justificación de los aparcamientos

Considerando las exigencias legales de las plazas de aparcamiento, el Plan Parcial proyecta la exigencia de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de las parcelas de uso residencial, con lo que se alcanza el número legalmente exigido.

$$48.839 \text{ m}^2 \text{ const} / 100 \text{ m}^2 = 488 \text{ plazas de aparcamiento.}$$

Igualmente en las parcelas Dotacionales también se prevé en el interior de la parcela el mismo estándar, es decir, 1 plaza / 100 m² construidos, cumpliéndose lo legalmente establecido.

4.2.3.2 Red de Abastecimiento de Agua

El suministro de agua se efectuará conectando con la red municipal existente, en la calle Héroes del Alcázar. También se prevé se conecte la red de agua con las existentes en las calles adyacentes y las previstas en los nuevos desarrollos, de forma que se cierre el anillo.

Las necesidades de agua estimadas para el total del Sector, según los estándares establecidos en las Normas Subsidiarias, son de:

$$250 \text{ l/hab.día} \times 4 \text{ hab/viv} \times 9,76 \text{ Ha} \times 25 \text{ viv/Ha} = 2,82 \text{ l/sg}$$

$$\text{El caudal punta estimado es: } 2,82 \times 2,5 = 7,06 \text{ l/sg}$$

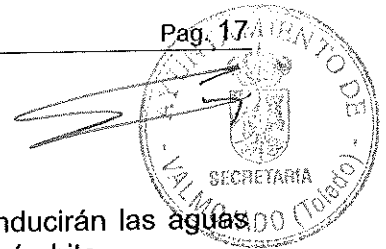
El esquema del trazado futuro de la red se ha proyectado discurriendo por el viario del Plan, estando prevista red de riego en las zonas verdes y espacios libres mediante tomas de riego, así como red de hidrantes.

Las características técnicas de esta red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, cálculos de diámetros, dotaciones, etc., se ajustarán a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y se definirán en el Proyecto de Urbanización.

4.2.3.3 Red de saneamiento

La red de alcantarillado será de tipo unitario para la recogida de aguas pluviales y residuales, describiéndose a nivel de esquema gráficamente en los planos de infraestructura.

Los caudales de aguas negras serán los mismos que los estimados para el abastecimiento de agua, y se considera un caudal mínimo de 50 litros/segundo/hectárea para las aguas pluviales.



El trazado de la red se desarrolla por las calzadas y se conducirán las aguas hasta el colector existente de la red municipal que atraviesa el ámbito.

Las características de la red, tuberías, pozos, situación de imbornales, etc, se realizarán de acuerdo con las determinaciones que señalan las Normas Subsidiarias vigentes para estas redes, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.2.3.4 Redes eléctricas

El suministro al Sector se realizará desde la línea eléctrica de Media Tensión existente en el Sector, según se indica en el Esquema de Infraestructura. Las líneas que atraviesan actualmente el Sector, deberán enterrarse.

Las dotaciones para el cálculo de la red de Baja Tensión se realizarán conforme a las exigencias de las Normas Subsidiarias vigentes, y a las condiciones que imponga la Compañía Suministradora, concretándose todo ello en el Proyecto de Urbanización.

La red de baja tensión se proyecta subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas y las zonas verdes conectados al cuadro de mando que se adosará a un centro de transformación. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones mínimas de iluminación exigidas por las Normas Subsidiarias vigentes.

4.2.3.5 Red de Telefonía

La red se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exija la Compañía Telefónica, conectando en la canalización existente en el Sector y debiendo enterrarse a su paso por los terrenos del ámbito.

4.2.3.6 Recogida de basuras

Deberá adaptarse al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de Mayo) perteneciendo al AGES 7 – UNIÓN 7.2. Torrijos.

4.2.3.7 Arbolado

Se realizará plantación de arbolado en las zonas verdes con especies adaptadas a la zona según se definirá en el Proyecto de Urbanización.



5.- CAPITULO V – CONCEPTOS DE EJECUCIÓN

5.1.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

5.1.1 Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución del planeamiento se realizará mediante una Actuación Urbanizadora en régimen de Gestión Indirecta.

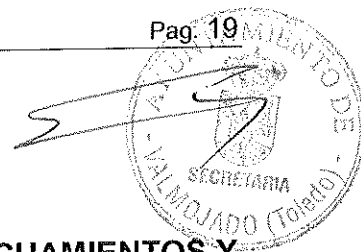
VALMOCA, S.A. se constituye como Urbanizador, elaborando el Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte este Plan Parcial y compitiendo por su adjudicación.

El Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte este Plan Parcial, contendrá los documentos especificados en el artículo 110, apartado 4 de la Ley 2/1998.

5.1.2 Fases de Ejecución.

La ejecución del Plan se prevé en una Etapa cuya duración se pormenoriza en el documento IV Plan de Etapas.

Acompaña a este Plan Parcial el Anteproyecto de Urbanización, que incluye todas las conexiones e infraestructuras necesarias, exteriores e interiores al Sector que garantizan su autonomía.



6.- CAPITULO VI – JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.

La superficie de la totalidad del Sector 16 es de 97.679 m².

El único uso lucrativo es el residencial por lo que no existen coeficientes de ponderación.

Los aprovechamientos que resultan de la ordenación son los siguientes:

Zonas	Superficie	Porcentaje	Edificab.	Sup.Const.
Residencial Unifamiliar	55.364 m ²	56,68 %	0,8821 m ² /m ²	48.839 m ²
Dotacional Público	9.768 m ²	10,00 %		
Serv. Infraestructuras	75 m ²	0,08 %		
Zonas Verdes	9.935 m ²	10,17 %		
Red Viaria	22.537 m ²	23,07 %		
TOTAL SECTOR	97.679 m²	100,00 %	0,50 m²/m²	48.839 m²

* Las dotaciones y servicios de infraestructuras no tienen aprovechamiento lucrativo.

El aprovechamiento tipo del Sector, de acuerdo con las Normas Subsidiarias es de 0,50 u.a./m², lo que supone:

$$97.679 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ u.a./m}^2 = 48.839 \text{ u.a.}$$

La edificabilidad lucrativa máxima es de 0,50 m²/m²

$$97.679 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 48.839 \text{ m}^2 \text{ const.}$$

Será objeto de cesión al Ayuntamiento una superficie de suelo totalmente urbanizado capaz de materializar el 10 % del aprovechamiento tipo, es decir:

$$10 \% \text{ A. Tipo} - 48.839 \times 0,10 = 4.884 \text{ u.a}$$

que se materializan en una superficie de:

$$4.884 \text{ m}^2 \text{ const} / 0,8821 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.536 \text{ m}^2 \text{ de suelo residencial}$$

Se prevé que esta cesión de aprovechamiento lucrativo se materialice en la parcela residencial ubicada al norte de la C/ Héroes del Alcázar, entre el dotacional público y la zona verde.

En Valmojado, Mayo de 2005

Fdo. Ignacio Garate García
Ingeniero de Caminos nº coleg.- 6.509

ANEXO I CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la **MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16** según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARÍA

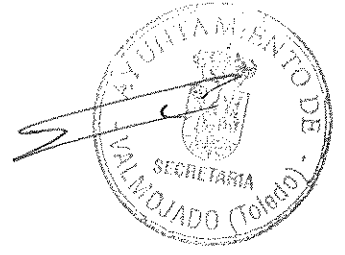
Fdo. Dña. M^a Natividad Galán Verde



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Resid. Unifamiliar	55.364 m ²	56,68 %	0,8821 m ² /m ²	48.839 m ^{2*}	2 plantas o 7 metros	60 %	200 m ²	244 viv.	1 plaza/100 m ² const.
Dotacional Público	9.768 m ²	10,00 %	1,000 m ² /m ²	9.768 m ²	3 plantas o 9 metros	50 %	No existe		1 plaza/100 m ² const.
Servicios Infraest.	75 m ²	0,08 %	1,000 m ² /m ²	75 m ²	1 planta o 4 metros	100 %	No existe		
Zona Verde	9.935 m ²	10,17 %							
Red Viaria	22.537 m ²	23,07 %							
TOTAL	97.679 m²	100,00 %		48.839 m^{2*}				244 viv.	

* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.



ANEXO II RELACIÓN DE PROPIETARIOS



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

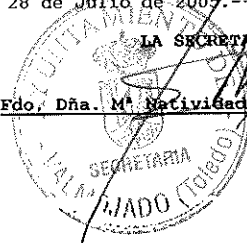
DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARIA

Fdo, Dña. M^a Pacividad Galán Verde





CUADRO DE PROPIETARIOS

PARCELAS CATASTRALES	PROPIETARIO
7718002	D ^a ENRIQUETA MOYA MOYA
7718001	HNOS. MOYA AZNAR REP: D. JUAN JOSÉ MOYA AZNAR
7818005	D. LUIS LÓPEZ MOYA
7818006	D ^a M ^a TERESA DE LEÓN MOYA
7818004	D. MIGUEL GUTIERREZ MOYA
7818001	D. SANTOS HERVÁS CRUZ
7818003	D ^a CARMEN HERVÁS CRUZ
7917001 7917002 7917003 7917004	VALMOCA, S.A.
7917005 (Parte)	D ^a SOCORRO PÉREZ MOYA D. JESÚS PÉREZ MOYA
7917005 (Parte)	D. JOSÉ PÉREZ LÓPEZ D ^a FRANCISCA PÉREZ LÓPEZ
7917006	VIVALCO, S.L.
7917012 7917013 7917014	HNOS. DE JUAN MOYA
7917007	D. JOSÉ LUIS ARELLANO SÁNCHEZ Y 7 MÁS

DOCUMENTO II PLANOS



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

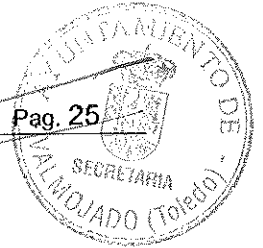
Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARIA

Fdo. Dña. M^a Natividad Galán Verde

SECRETARIA
VALMOJADO (TOLEDO)



DOCUMENTO II - PLANOS

- Plano nº 1 - Situación y Emplazamiento.
- Plano nº 2 - Catastral y Planeamiento Vigente
- Plano nº 3 - Delimitación, Topográfico, Estado Actual y Afecciones.
- Plano nº 4 - Zonificación
- Plano nº 5 - Red Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo
- Plano nº 6 - Red Viaria. Perfiles Longitudinales
- Plano nº 7 - Esquema de infraestructura. Red de Saneamiento
- Plano nº 8 - Esquema de infraestructura. Red de Abastecimiento de Agua
- Plano nº 9 - Esquema de infraestructura. Red Eléctrica de Media Tensión
- Plano nº 10 - Esquema de infraestructura. Red Eléctrica de Baja Tensión
- Plano nº 11 - Esquema de infraestructura. Alumbrado Público
- Plano nº 12 - Esquema de infraestructura. Red de Canalización Telefónica
- Plano nº 13 - Plan de Etapas

En Valmojado, Mayo de 2005

Fdo. Ignacio Gárate García
Ingeniero de Caminos nº coleg.- 6.509

DOCUMENTO III ORDENANZAS REGULADORAS



Ayuntamiento de Valmoado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmoado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARÍA
Fdo. Dña. M. Natividad Galán Verde
SECRETARÍA





DOCUMENTO III – ORDENANZAS REGULADORAS

1.- CAPITULO I - GENERALIDADES

1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2.- CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Valmojado.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

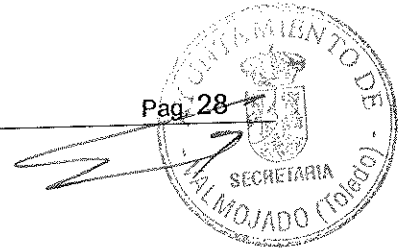
1.3.- AMBITO DE APLICACION

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Valmojado.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.



1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

1.6.- INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

1.7.- REGIMEN JURIDICO

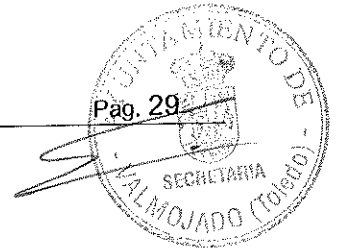
Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8.- VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

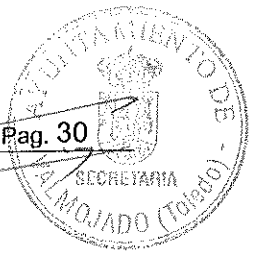
- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.



1.9.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.



2.- CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zona de espacios libres.

- Red Viaria
- Zonas Verdes

b) Zonas edificables

- Dotacional público
- Servicios de Infraestructuras
- Residencial

2.2.- DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

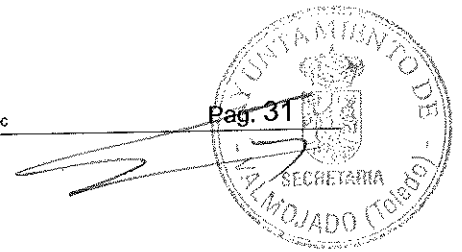
- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1 Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.



2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3 Dotacional Público y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.4 Residencial

Son aquellas superficies lucrativas de dominio privado destinadas al uso Residencial Unifamiliar.

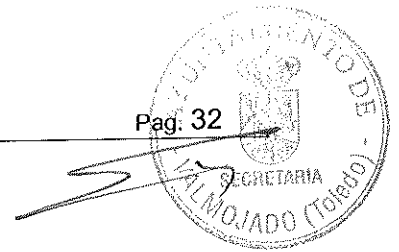
2.3.- CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.3.1 Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha.



2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo y el exceso de aprovechamiento.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

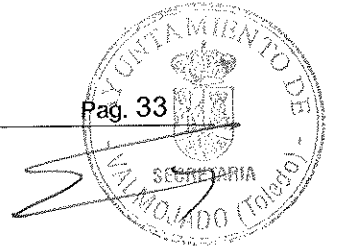
2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el art.136 de la ley 2/1998.

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.



3.- CAPITULO III - ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

A) ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1.- SERVICIOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el art.26 de la ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2.- CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

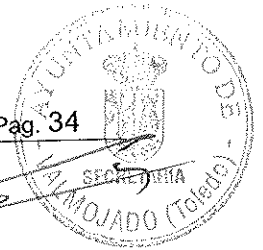
Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el *Plano 5.- Red. Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo* y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.



b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3.- INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Valmojado.



4.- CAPITULO IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes.

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

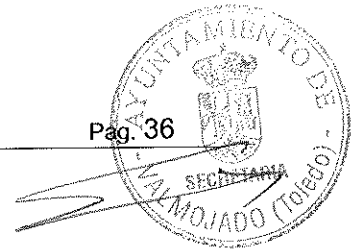
La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos libres de tráfico.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como las alineaciones y las rasantes que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

4.1.4 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula, no se permiten edificaciones.



4.1.5 Condiciones de uso

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

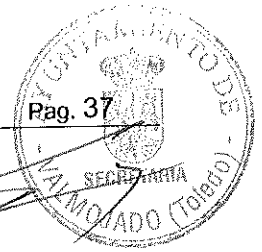
4.1.6 Condiciones de ejecución

Se deberán respetar las condiciones generales señaladas en el Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

4.1.7 Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas
- El mantenimiento decoroso



4.2.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes.

4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffan en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres inedificables de dominio público y uso público destinado a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m² y 12 metros de diámetro teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

4.2.3 Condiciones de diseño urbano

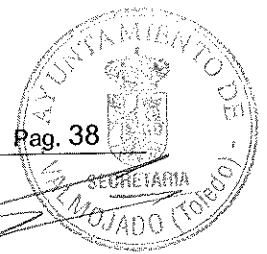
Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: será abierta y aislada.
- Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

4.2.4 Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m²/m².
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros
- Superficie máxima por kiosco o caseta 50 m².



4.2.5 Condiciones de uso

El uso principal será el recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

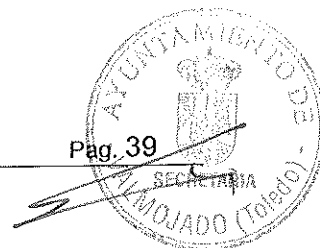
4.2.6 Condiciones de ejecución

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

4.2.7 Condiciones estéticas

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la red viaria.



4.3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffan en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público, destinados a usos de equipamiento y a servicios o instalaciones que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

4.3.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.3.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

4.3.5 Condiciones de volumen

- Edificabilidad 1,00 m²/m²
- Ocupación 50 %
- Altura 3 plantas o 9 metros

4.3.6 Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán todos los de equipamiento social: usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial, de relación, etc

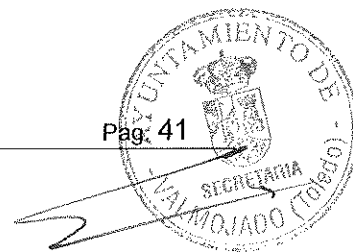
Se exigirá dentro de la parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.



4.3.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.



4.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.4.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado, según se especifica en el cuadro resumen de características.

4.4.3 Condiciones de desarrollo

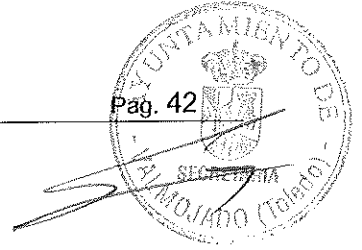
Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.4.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad 1,00 m²/m²
Ocupación 100 %
Altura 1 planta o 4 metros
Retranqueo No existe

4.4.5 Condiciones de uso

Los terrenos se destinan a la ubicación de Centros de Transformación de Energía Eléctrica.



4.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

4.5.2 Carácter

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio o que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

4.5.3 Condiciones de diseño urbano

Parcela mínima: 200 m²

Tipología de edificación: aislada, pareada o adosada en hilera.

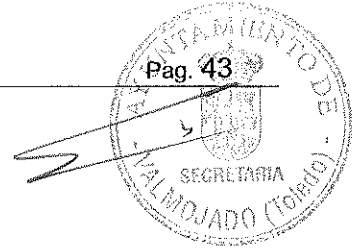
Retranqueos mínimos: 3 metros a todos los linderos.

Se podrán realizar viviendas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad total y el número de viviendas no sobrepase el máximo fijado. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

4.5.4 Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 0,8821 m²/m².
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.



4.5.5 Condiciones de uso

Uso Principal: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: comercial, oficinas y equipamientos.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

Se permiten los usos auxiliares de la edificación de garajes y piscinas.

4.5.6 Condiciones estéticas

Las puertas de garaje deberán abrir hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto de tipo tejar, similar a los de las edificaciones antiguas en tonos y coloración.
- Mampostería de piedra caliza o granítica en tonos claros.
- Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas y permitiéndose azoteas ocultas en la vertiente de cubierta de patio de parcela o manzana. El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja cerámica o de hormigón de coloración similar a la de las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados en fibrocemento, se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a la fachada y se procurará que los canalones y las bajantes queden ocultos debiendo verter a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

En Valmojado, Mayo de 2005

Fdo: Ignacio Garate García
Ingeniero de Caminos nº coleg. 6.509

DOCUMENTO IV PLAN DE ETAPAS



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

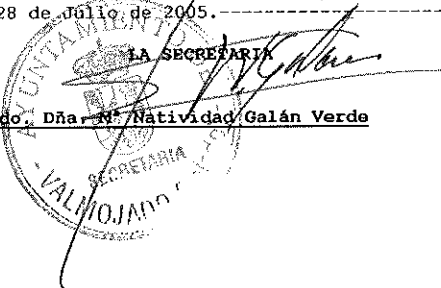
DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "**PROYECTO**" que comprende la **MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16** según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARIA

Fdo. Dña. N. Natividad Galán Verde



DOCUMENTO IV - PLAN DE ETAPAS

PROGRAMA DE ACTUACION Y DESARROLLO DEL PLAN

El Plan se programa en una Etapa para la realización de las obras de urbanización, con los plazos y condiciones que se establezcan en el Convenio Urbanístico integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

En Valmojado, Mayo de 2005



Ignacio Gárate García
Ingeniero de Caminos nº coleg. 6.509




Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARÍA

Fdo: Dña. Natividad Galán Verde
SECRETARÍA


DOCUMENTO V ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la **MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16** según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

LA SECRETARÍA

Fdo. Dña. M^a Natividad Galán Verde

DOCUMENTO V - ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Uno de los documentos de los Planes Parciales es el Estudio Económico-Financiero.

Como el presente Plan Parcial forma parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, este Estudio, que cuantifica los gastos de urbanización a los que se refiere el artículo 115 de la ley 2/1998 se remite a la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Urbanizadora que se presenta en plica cerrada.

En Valmojado, Abril de 2005



Ignacio Gárate García
Ingeniero de Caminos nº coleg. 6.509



Ayuntamiento de Valmojado Pl. España, 1 45940 VALMOJADO (Toledo)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, el presente "PROYECTO" que comprende la MODIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NÚMERO 16 según los requerimientos efectuados por la C.P.U. en informe de 5 de Abril de 2005 (R.S. núm. 227160) y de este Ayuntamiento de 14 de Abril de 2005, (R.S. núm. 998), fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en fecha 30 de Junio de 2005.

Y para que así conste y surta efectos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, expido la presente en Valmojado a 28 de Julio de 2005.

