



**BASES DE ORDENACION DEL PERI UA-11.  
Avda. Mancha Norte Residencial (Villacañas)**



## INDICE

### INDICE DE PLANOS.

1. Ámbito de la Propuesta.	1
2. Estructura de Propiedad.	2
2.1 Estructura catastral	
2.2 Estructura registral	
3. Afecciones.	3
4. Condicionantes del Planeamiento Vigente:POM.	3
5. Objetivos y Criterios de la Ordenación del PERI	6
6. Características Singulares del Plan Especial de Reforma Interior Avda. La Mancha Norte Residencial	6
7. Descripción del PERI de Mejora Propuesto.	7
8. Las Grandes Cifras del PERI de Mejora.	8
9. Características de la Urbanización.	9
9.1 Definición de las obras de urbanización	
9.2 Memoria de calidades	
10. Recursos disponibles	11
11. Avance de Presupuesto.	11

### INDICE DE PLANOS.

01 Estado Actual: Ambito y Localización.	E-1:2.000
02 Estado Actual: Planeamiento Vigente y Afecciones	E-1:2.000
03 Propuesta: Esquema de Ordenación	E-1:500



## 1. AMBITO DE LA PROPUESTA.

El ámbito de las Bases para la adjudicación del **Plan Especial de Reforma Interior** corresponde con el polígono de la **Unidad de Actuación UA-11.Avda. Mancha Norte** tal como este es delimitado en el vigente Plan de Ordenación Municipal (POM) de Villacañas.

Dicha Unidad de Actuación se localiza al Noreste del núcleo urbano de Villacañas, entre el casco antiguo y las vías del ferrocarril, lindando con la Avda. de la Mancha al Oeste; el suelo urbano consolidado de uso industrial al Norte, un gran aparcamiento público al Sur, y el trazado del ferrocarril al Este.

Con una superficie real de acuerdo con un reciente levantamiento topográfico de **5.145 m<sup>2</sup>s**, tiene una forma longitudinal irregular con su eje de mayor longitud sensiblemente ortogonal a la traza del ferrocarril, alojando diversas construcciones con un total de 2.083 m<sup>2</sup>c construidos según catastro; topográficamente el polígono es una plataforma sensiblemente horizontal, con una suave pendiente descendente en el sentido Oeste-Este.



Los linderos del polígono son:

- **Al Norte:** La parcela de Avda. de la Mancha 38, que aloja una construcción destinada a usos industriales, según un polilínea de siete tramos rectos de 32,44 metros; 5,82 metros; 8,52 metros y 27,60 metros, 3,68 metros, 6,32 y 23,47 metros de longitud con una cuerda de 100,88 metros.
- **Al Este:** El trazado del ferrocarril según una línea recta de 64,05 metros de longitud.



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

- Al **Sur**: Con el aparcamiento público según una linde de dos tramos rectos de 25,50 y 62,81 metros de longitud.
- Al **Oeste**: Con la Avenida de la Mancha según una polilínea tamos rectos y curvos de 72,61 metros de longitud.

## 2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PERI.

### a) Estructura catastral.

El polígono está constituido por dos parcelas catastrales, ambas de titularidad privada; según el POM de Villacañas ambas pertenecen urbanísticamente al suelo urbano no consolidado de Villacañas (Avda. de la Mancha 34 y 36), siendo sus datos catastrales más relevantes son:

DATOS CATASTRALES				
IDENTIFICACION		LOCALIZACION	SUPERFICIES.	
Parc.	Nº Catastral		Catastral	Construida
02	1765002VJ7816N0001RQ	Avda. de la Mancha 34	90 m <sup>2</sup> s	94 m <sup>2</sup> c
03	1765003VJ7816N0001DQ	Avda. de la Mancha 36	5.026 m <sup>2</sup> s	1.989 m <sup>2</sup> c
<b>Total U.Actuación</b>		---	<b>5.116 m<sup>2</sup>s</b>	---

### b) Estructura registral.

Las notas simples de los títulos de propiedad, y los datos básicos de los propietarios registrales de las parcelas incluidas en el ámbito se recogen en el siguiente cuadro:

IDENTIFICACION		DATOS REGISTRALES					
Parcela Catastral	Propietario Registral y Cuota de Propiedad	Finca	Tomo	Libro	Folio	Alta	Superficie Registral
02	José Montealegre Vaquero (1/12)	23.782	736	165	175	2	94 m <sup>2</sup> s
	José Luis Montealegre Vaquero (1/12)		736	161	175	2	
	María Carmen Montealegre Vaquero (1/12)		736	161	175	2	
	José Luis Montealegre Vaquero & María Maqueda Novillo (3/12)		1.194	312	47	4	
	María Carmen Benavente Montealegre (1/8)		1.194	312	47	5	
	Julia Benavente Montealegre (1/20)		1.194	312	89	6	
	María Carmen Benavente Montealegre & Francisco Romero Martínez (1/20)		1.194	312	89	6	
	José Montealegre vaquero (1/20)		1.194	312	89	6	
	María Carmen Montealegre vaquero (1/20)		1.194	312	89	6	
	José Luis Montealegre Vaquero & María Maqueda Novillo (1/20)		1.194	312	89	6	
03	Francisco López Plaza & Encarnación Calderón Santos	14.001	835	186	85	17	5.000 m <sup>2</sup> s

## 3. AFECCIONES.



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

La colindancia del polígono con el trazado ferroviario hace que sobre el mismo sea de aplicación las servidumbres establecidas tanto por la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario como por el RD 2.387/200 del Reglamento que la desarrolla.

Dado que el trazado ferroviario discurre por una zona urbana la afección ferroviaria supone las siguientes limitaciones:

- Línea límite de la edificación: 20 metros desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria (art.15 Ley 38/2015).
- Zona de protección: 8 metros desde la arista exterior de la explanación (art.14 Ley 38/2015).



Por otra parte el Catalogo de Bienes Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas establece sobre el polígono condiciones singulares en la medida que este aloja un elemento constructivo para el que el Plan prevé, en la ficha A-14 de sus anexos, la necesidad de su conservación.

Dicho elemento tiene la categoría de protección Ambiental grado 4; corresponde a la Chimenea de la Antigua Alcoholera, elemento que será preciso incorporar a la ordenación detallada polígono

## 4. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE: POM.

El Plan de Ordenación Municipal de Villacañas delimita una Unidad de Actuación, denominada UA-11.Avda Mancha Norte Residencial, con una superficie de 5.113 m<sup>2</sup>s, para la cual establece el uso global residencial sujeto al régimen de tolerancia de usos definido en la ordenanza Clave 2.1<sup>º</sup> Ensanche.

Dicha Clave de ordenanza tiene como parámetros básicos:

Superficie de parcela mínima	200 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo de parcela	7 metros
Ocupación de parcela	75%
Altura máxima	7,50 metros 2 plantas.
Retranqueos mínimo	3 metros cuando no se adose a linderos
Fondo edificable máximo	20 metros para dos plantas Libre para edificaciones de una planta
Uso principal	Residencial

Usos Complementarios:



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

---

Comercial, Dotacional y Deportivo	en toda las categorías en edificio exclusivo
Industrial	Permitido en categoría 1ª Pequeña industria
Infraestructuras	Permitido en categoría 1ª

Por otra parte el art.4.120 Dotación de Aparcamiento de las ordenanzas del POM establece de modo genérico una reserva mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas a razón de:

- 1 plaza cada veinte y cinco (25) personas en usos dotacionales (espectáculos, sala de reunión, etc.)
- 1 plaza cada cinco (5) camas o fracción en el uso sanitario u hostelero
- 1 plaza cada veinte (20) m<sup>2</sup> de superficie de venta en el uso comercial

Por último el POM incluye en sus Anexos Normativos unas condiciones particulares para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-11.Avda Mancha Norte Residencial cuyo contenido es el siguiente:





**UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte**

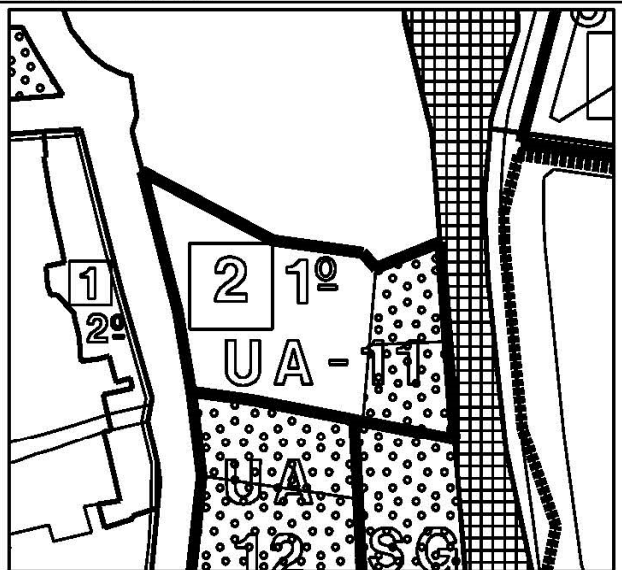
**UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO**

Hoj I-15

**ENCLAVE:** AVDA. MANCHA NORTE RESIDENCIAL

Cod. **UA-11**

**LOCALIZACIÓN**



**SITUACIÓN Y ÁMBITO**

Localizada al Este del núcleo urbano, linda a Norte con suelo urbano directo de uso industrial, al Este con el Ferrocarril, al Sur con suelo urbano directo de uso residencial y con la UA-12, al Oeste con la Avda de la Mancha y con suelo urbano directo de uso residencial. Esta destinada a usos residenciales.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,96	0,955	63,7 viv/Ha.
m² U. Actuación	m² S. General	m² A. Reparto
5.113	---	5.113

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
2.1ºENSANCHE (200m²)	100	32
<b>TOTAL</b>	100	32

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	879	17,2
Equipamiento	976	19,0
Viaro	---	---
<b>TOTAL Cesiones</b>	1.855	36,2

**DESARROLLO**

<b>Gestión de la Actuación</b>	Indirecta	<b>Nº. Area Reparto</b>
<b>Clase de suelo</b>	Suelo no consolidado	11

**PROGRAMACIÓN**

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Proy.Actuación Urbanizadora</b>								
<b>Proy.Urbanización</b>								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

- La cesión de dotaciones prevista por la LOTAU se destinará preferentemente a espacio libre público/zona verde.



## 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PERI.

La propuesta tiene por objeto la urbanización para la implantación de un pequeño centro comercial en uno de los polígonos delimitados por el POM de Villacañas; dicho polígono se localiza contiguo y al Este del actual núcleo urbano.

La propuesta hace uso de la tolerancia de usos prevista por las ordenanzas del POM y supondrá una mejora en el equipamiento comercial privado del área Noreste del caserío de Villacañas. Los criterios aplicados en la ordenación del área han sido:

- Destinar la totalidad de la edificabilidad lucrativa permitida por el POM al uso comercial.
- Localizar en una única parcela todo el aprovechamiento lucrativo del polígono, agrupando los derechos de las dos parcelas existentes y conformando una parcela sobre la que se localizará la construcción del centro comercial
- Destinar la dotación de equipamiento prevista en la ficha de Condiciones Particulares para el desarrollo de la UA-11 en los Anexos Normativos del POM, como espacio libre público de zona verde.
- Ampliar el actual parque existente al Sureste, prolongando el mismo a todo lo largo del límite Este del polígono. acondicionando y ajardinando el mismo.
- Localizar la edificación comercial apoyada parcialmente al lindero Sur del ámbito y límite Este de la parcela, redefiniendo la alineación de la Avda. de la Mancha dando un tratamiento singular a la escena urbana con una edificación de calidad.
- Prever una dotación de aparcamiento adecuado a la dimensión del uso comercial que se pretende implantar en el polígono.
- Prever los accesos al aparcamiento privado del centro comercial por el frente de la Avenida de La Mancha.

## 6. CARACTERÍSTICAS SINGULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AVDA. MANCHA NORTE RESIDENCIAL.

La implantación del centro comercial en el polígono UA-11 puede abordarse a través de la actual tolerancia de usos prevista en las ordenanzas del POM que, en el caso de la Clave 2.Ensanche, establece un régimen de compatibilidad de usos adecuada a la variedad de los que se producen en áreas de fuerte carácter urbano, como la tiene el núcleo Villacañas.

Acometiéndose el desarrollo mediante un PERI de la UA-11 para alojar una construcción destinada a centro comercial, resulta conveniente introducir en la ordenanza de edificación aplicable aquellos aspectos que garanticen tanto la mayor funcionalidad de la construcción, como posibiliten la mayor singularidad de la misma, posibilitando con ello crear un elemento-hito de referencia dentro de la trama urbana, capaz de diversificar la imagen de Villacañas.

Los ajustes a introducir en la Clave de Ordenanza aplicable se refieren a aspectos formales propios de las características de las construcciones





contenedoras de usos comerciales y que no afectan a las determinaciones estructurantes definidas en el POM, ya que no se alteran parámetros tales como edificabilidad máxima, retranqueos, etc.

Los ajustes de la ordenanza de la propuesta de ordenación que se materializarán bajo la figura de **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora**, tal como estos son definidos en el TRLOTAU, en una solución que viene a definir una ordenanza exclusiva del PERI

## 7. DESCRIPCION DEL PERI DE MEJORA PROPUESTO.

Lo anterior lleva a proponer, a través de un Plan de Reforma Interior de Mejora, una ordenación que sigue fielmente las previsiones del POM sin otra variación que la derivada del mayor detalle y precisión que permite la restitución topográfica realizada para acometer el desarrollo material del polígono.

La ordenación propuesta contempla una única parcela, al Oeste del polígono, donde se concentra el aprovechamiento lucrativo, y dos parcelas mas, localizadas al Este, donde se localizan los suelos dotacionales de cesión.

El PERI de Mejora localiza las cesiones -1.898 m<sup>2</sup>s- en el extremo Este del polígono en paralelo a la vía del ferrocarril y sin otra corrección que la derivada del ajuste de las superficie de cesión, de acuerdo con los criterios de interpretación del POM establecidos en el art.1.04 de sus ordenanzas.

Por otra parte el PERI de Mejora destina a zona verde pública -1.479 m<sup>2</sup>s- el área así grafiada en el POM, que supone extender hacia el Norte sobre la UA-11 el actual parque colindante, al tiempo que destinar el resto de los suelos dotacionales a espacio libre público -419 m<sup>2</sup>s-, en una solución compatible con las previsiones graficas del Plan y con el dimensionamiento dotacional establecido en la ficha de Condiciones particulares del desarrollo de la Unidad de Actuación UA-11.

Complementariamente el PERI localiza la reserva de pallazas de aparcamiento públicas establecidas por el TRLOTAU sobre el frente de la Avda. de La Mancha, optando por localizar las plazas en la línea del bordillo de la avenida, desplazando la acera en colindancia con la edificación, siendo fundamental que en la propia Alternativa Técnica se incluya un *“estudio de tráfico y movilidad”*

Junto a lo anterior la ordenación contempla, en planta baja y dentro de la parcela privada, una playa de aparcamiento adecuada al uso comercial que se pretende instalar; de modo su implantación permite no saturar la capacidad de aparcamiento de las zonas urbanas próximas,  
En cuanto al tratamiento del espacio público, a results del proceso de información pública a que deberá someterse el PERI de Mejora, la



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

ordenación contempla la continuidad física del área pavimentada de la zona verde colindante localizada al Sur, con un tratamiento de cierre en la zona Norte de la zona verde del polígono, ya que el parque lineal a lo largo del trazado del ferrocarril no tiene continuidad mas allá de la U.Actuación UA-11.

La reducida dimensión del polígono lleva a proponer, en esta formulación de las Bases para el desarrollo, la previsión de una única etapa de desarrollo y una única fase/etapa de ejecución de la urbanización, proponiendo la urbanización del polígono en 8 meses.

### 8. LAS GRANDES CIFRAS DEL PERI DE MEJORA.

La calificación de suelo y aprovechamientos del preavance de ordenación, es:

	USO	SUPERFICIES	
		m <sup>2</sup> s suelo	m <sup>2</sup> c Edificables
SUELOS LUCRATIVOS	Residencial	3.116 m <sup>2</sup> s	4.939 m <sup>2</sup> c
	<b>Total</b>	<b>3.116 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.939 m<sup>2</sup>c</b>
SUELOS DE CESION	Z.Verde	1.479 m <sup>2</sup> s	---
	Equipamiento	419 m <sup>2</sup> s	---
	Viaro	135 m <sup>2</sup> s	---
	<b>Total</b>	<b>1.898 m<sup>2</sup>s</b>	<b>---</b>
<b>TOTAL UNIDAD DE ACTUACION</b>		<b>5.145 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.939 m<sup>2</sup>c</b>

### 9. CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION.

El desarrollo pretende la transformación en solares de la parcela que actualmente conforma el polígono U.Actuación UA-11.Avda de la Mancha Residencial para lo que el PAU a redactar deberá definir de los servicios de:

- Pavimentación, del viario publico -calzadas y aceras- inmediatamente colindante con los límites del polígono
- Saneamiento, dando servicio a la construcción comercial a implantar y las necesidades de la zona verde limite Este de la actuación, teniendo en cuenta el desagüe de la playa del gran aparcamiento que requiere el centro comercial, y utilizando la acequia de Albardiales como desagüe natural de las aguas pluviales.
- Abastecimiento y Riego, dando servicio a la construcción comercial a implantar y a la zona verde limite este de la actuación; se tendrán en cuenta las previsiones de la Cía. Suministradora del servicio de abastecimiento en el municipio (Aqualia).



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

---

- Energía Eléctrica y Alumbrado Público, dando servicio a la red de alumbrado público a implantar en el viario y en la zona verde pública; se utilizarán los criterios municipales de sistematización y racionalización de las actuales redes públicas, y de la normativa de la Cía. suministradora de servicio en el municipio (Unión Fenosa).
- Telecomunicaciones, canalización subterránea siguiendo los criterios de la Cía. Telefónica de España.
- Ajardinamiento y tratamiento del espacio libre, de la zona verde publica de cesión definida en el POM al Este del polígono.

Lo reducido del ámbito del polígono, y la previsión de una única parcela que concentra todo el aprovechamiento lucrativo, hace que excepto las redes de energía eléctrica para el alumbrado de los espacios públicos –viario y zona verde-, y para el suministro en media tensión al centro comercial, el resto de las infraestructuras a ejecutar tengan la consideración de poco más que de acometidas de parcela.

### 9.1 Definición de las obras de urbanización.

#### Red viaria.

Las labores de urbanización de la red viaria serán las de reposición de la acera existente y mejora del asfaltado de la Avda. de la Mancha en el frente de la Unidad de Actuación, con previsión barbacanas de pasos de peatones, cebreados en pavimento y señales de regulación de tráfico.

#### Saneamiento.

La red de saneamiento se prevé separativa, de PVC teja roja, resuelta por gravedad y con los vertidos de:

- Fecales del uso comercial hacia el colector de la Avda. de la Mancha, y
- Pluviales, tanto de la parcela comercial como de la zona verde y dotacional de polígono, hacia la acequia de Albardiales, que discurre paralela a ferrocarril, previo tratamiento mediante un separador de grasas (del aparcamiento), de acuerdo con las instrucciones que manifieste la Confederación Hidrográfica

Ambas redes dispondrán de pozos de registro en los cambios de dirección y en tramos de hasta 50 metros, y sujetos a las necesidades de posición de las acometidas a parcela y el adecuado servicio de los sumideros de pluviales.

#### Abastecimiento.



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

---

La red de abastecimiento se prevé, de PE banda azul, con acometida desde la Avda. de la Mancha para la parcela comercial y con acometida desde la zona verde del Sistema General colindante por el Sur, localizado Sureste, para la zona verde del polígono.

### Energía y alumbrado público.

El suministro de energía a la parcela, dado el uso y edificabilidad de la misma, se realizara en media tensión para el uso comercial y en baja tensión a la red de alumbrado público del viario y de la zona verde del polígono. El suministro de M.Tensión se realizará desde el C.Transformación que señale la Cía. suministradora del servicio.

Como en el resto de servicios el trazado de las líneas se prevé bajo las aceras y calzadas previendo arquetas de cruces de calzada.

El alumbrado público se prevé con luminarias de bajo consumo y báculos de 9 metros en el viario público y de 2,50 metros en el espacio libre/Zona verde pública.

### Telecomunicaciones.

La red del polígono se prevé a partir de la conexión en el extremo Oeste con la red existente en el suelo urbano; la canalización se prevé de PVC a todo lo largo de la Avda. de la Mancha.

Todas la canalizaciones municipales se prevén discurriendo subterráneamente bajo espacios públicos, sin crear servidumbres sobre la parcela edificable del polígono.

## **9.2 Memoria de calidades.**

Sujeto a las precisiones derivadas del mayor detalle del proyecto de urbanización que contendrá el PAU, las calidades de las obras de urbanización previstas son:

### Red viaria.

Pavimentación de aceras en aéreas estanciales de la zona verde publica con loseta hidráulica rectangular en acera peatonal de la Avda. La Mancha y de forma geométrica en la zona verde Este.

Losa de hormigón en acera de la Avda. La Mancha y aéreas estanciales de las zonas dotacionales, de 15 centímetros y 10 centímetros de espesor respectivamente, y bordillo de hormigón bicapa gris y sección similar a los existentes en la Avda. de la Mancha.

### Saneamiento.

Conducción de PVC teja roja 8 KN/m<sup>2</sup> con enchufe de campana en distintos diámetros Ø 315mm y pozos de ladrillo con tapa de fundición, diferenciando



## UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte

---

pluviales y fecales, distintas profundidades; sumideros de ladrillo con reja de fundición.

Ejecución de un separador de grasas en el vertido final de la red de pluviales del centro comercial previo al vertido al cauce de la acequia de albardiales que discurre en paralelo al ferrocarril.

### Abastecimiento.

Conducción de PE banda azul -10atm-; llaves de corte, desagües, ventosas, etc. en latón, montadas en arqueta de ladrillo.

### Energía y alumbrado público.

Báculos de acero galvanizado de 9 y 2,50 metros y arqueta ciega a pie de báculo.

Arquetas de cruce de calzada y de paso prefabricadas de hormigón.

Luminarias de LED.

### Telecomunicaciones.

Canalización de tubos de PVC Ø 110 mm liso embebido en dado hormigón, con arquetas de cruce de calzada y de paso prefabricadas de hormigón.

## 10. RECURSOS DISPONIBLES.

El desarrollo se acometerá a cargo de los recursos propios del promotor de la actuación ya que la reducida dimensión de la intervención hace perfectamente asumible tal carga.

El suministro de las demandas de servicio de la U.Actuación UA-11 puede entenderse garantizado, dado que el suelo de la misma esta ya calificado como suelo urbano y por tanto sus demandas ya fueron contempladas por el POM.

En este sentido la previa calificación residencial permite estimar unas demandas potenciales de servicio superiores a las que finalmente se deriven de uso comercial de la parcela, excepto la referente a energía eléctrica que queda resulta ante la necesidad del comercial de contar con un CT propio.

## 11. AVANCE DE PRESUPUESTO

La propuesta de desarrollo del polígono, sujeta a su concreción en el proyecto de urbanización que es necesario redactar dentro del Programa de actuación Urbanizadora, supone un avance de presupuesto con un importe de ejecución material de 420.000 €, y un presupuesto total de:

### RESUMEN DE PRESUPUESTO

Total Ejecución Material	420.000,00 €
--------------------------	--------------



**UNIDAD DE ACTUACION UA-11.Avda.Mancha Norte**

---

13% Gastos Generales	54.600,00 €	
6%Beneficio Industrial	25.200,00 €	
<hr/>		
Total G.Generales + B.industrial	79.800,00 €	
<hr/>		
Total Obras de Urbanización		499.800,00 €
21% IVA		104.958,00 €
<hr/>		
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>		<b>604.758,00 €</b>