



DOSBARRIOS

PLAN DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL

Memoria Justificativa I - II

MEMORIA JUSTIFICATIVA. - I

MEMORIA JUSTIFICATIVA.- I

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN

1.1.- Clasificación del suelo

1.2.- Estructura urbana

1.3.- Escena Urbana

1.4.- Dotaciones

1.5.- Gestión del suelo

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1.- Clasificación del suelo

2.1.1.- El suelo urbano

2.1.2.- El suelo urbanizable

2.1.3.- El suelo rústico

2.2.- La estructura viaria

2.3.- Las ordenanzas de la edificación

3.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

4.- CAPACIDAD DEL SUELO URBANO

5.- EL SUELO INDUSTRIAL

6.- LOS EQUIPAMIENTOS

7.- LAS ZONAS VERDES

8.- LOS SERVICIOS URBANOS

9.- CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

10.- CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO RESIDENCIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA I

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN

Los criterios que rigen la elaboración de este Plan de Ordenación Municipal se concretan en los siguientes puntos:

1.1.- Clasificación del suelo

Recoger el suelo consolidado con las mismas características que en este momento posee.

Calificar el suelo necesario para crear una oferta suficiente.

1.2.- Estructura urbana

Establecer vías de reparto entre los caminos radiales que permitan el acceso a las distintas actuaciones creando una malla viaria que se integre en la del pueblo.

Dar mayor accesibilidad al núcleo urbano creando una vía en el borde.

Evitar los accesos directos desde las fincas a las carreteras mediante vías de servicio.

1.3.- Escena urbana

Mantener las características invariables de la escena urbana estableciendo las medidas para su rehabilitación.

Establecer unas fuertes medidas de protección del Patrimonio Histórico.

1.4.- Dotaciones

Localizar nuevas reservas de suelo para dotaciones públicas aprovechando las nuevas calificaciones.

1.5.- Gestión del suelo

Crear unidades de actuación fácilmente desarrollables por su magnitud.

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1.- Clasificación del suelo

2.1.1.- El suelo urbano.

Se ha recogido el suelo urbano distinguiendo entre el consolidado y el no consolidado, incluyendo en este último tanto las áreas vacantes como los suelos de nueva incorporación que cuenta con acceso rodado y los servicios a pie de parcela, dividiendo ambos en unidades de actuación para su desarrollo conjunto.

Se ha sobrepasado en gran medida el suelo urbano de la delimitación de 1982, que tiene una extensión de 52 Ha, por haber sido esta superada por la realidad existente.

El suelo urbano que se recoge tiene una superficie de 86 Ha. aproximadamente de las que 25,70 Ha se corresponden con el suelo urbano no consolidado según las fichas de las Unidades de Actuación.

2.1.2.- El suelo urbanizable

El suelo urbanizable se ha dividido en sectores, considerados cada uno de ellos como un área de reparto, que por sus dimensiones permiten un fácil desarrollo.

El suelo urbanizable se localiza en dos zonas diferentes cuyo desarrollo se plantea a medio plazo. Una de ellas, que se destina a uso residencial, esta planteada como remate del suelo urbano, entre este y la autovía. La otra zona esta situada separada del núcleo urbano en la carretera de Noblejas y se destina a polígono industrial.

La superficie del suelo urbanizable calificado es de 46 Ha., correspondiendo 37,54 al suelo industrial, y el resto, 8.46 al residencial

2.1.3.- El suelo rústico

En esta clase de suelo se distinguen dos categorías, además de las infraestructuras y las actividades existentes.

- Suelo rústico protegido.

Se distinguen dos tipos de protección

Por su valor natural, que pretende proteger los humedales existentes. Es una protección muy estricta, que no permite la edificación y limita la implantación de nuevos regadíos en tanto no se realice un estudio sobre la capacidad del acuífero.

Por su valor agrícola, donde se recogen todos los terrenos que tienen este uso y se quiere preservar del crecimiento urbano. En él se permiten las actividades vinculadas a las fincas en explotación.

- Suelo de reserva.

Esta formado por el resto de los terrenos no incluidos en la categoría anterior. Tiene la finalidad de poder asentar en él las actuaciones no previstas en este Plan que podrán proponerse como modificaciones puntuales.

- Actividades existentes.

Se señalan las actividades existentes con el fin de que sean consideradas como autorizadas, esto es con calificación urbanística.

- Infraestructuras vías pecuarias y cauces públicos.

Se señalan las carreteras y las vías pecuarias para protegerlas de acuerdo con su norma específica, indicándose los perfiles transversales que le son de aplicación. Cuando estas vías discurren por terrenos protegidos con un nivel más restrictivo deberá imperar este.

Se ha marcado el perfil transversal que rigen sobre los cauces públicos.

2.2.- La estructura viaria

Se ha respetado el trazado y las alineaciones del viario existente.

Como viario nuevo se ha proyectado aquel que une varios sectores o unidades de actuación, dándole un carácter de sistema general, de forma que quede garantizado el acceso a cada uno de ellos.

Se ha proyectado en el suelo rústico de reserva una vía que une la antigua carretera nacional con la carretera de Cabañas y sirve de distribuidor del tráfico diversificando los accesos al pueblo, además de recoger el tránsito rodado de ambas carreteras.

En cuanto a las dimensiones de la red viaria, se ha jerarquizado esta en función de su uso: 10 m. para las calles que dan acceso a las viviendas y 12 m. para aquellas que recogen y distribuyen el tráfico. Además se dan 15 m. a los caminos existentes por entender que son las calles que van a soportar mayor tráfico.

El viario propuesto de 12 m se considera adecuado en cuanto a la canalización y distribución del tráfico previsto, a tenor de la escasa dinámica urbanística del municipio. Ejecutado un análisis del tráfico viario se comprueba que su intensidad está por debajo de la capacidad posible con la red viaria de 12 m, dado que en su mayoría son viales de reparto, al pertenecer las vías colectoras al S. G. del municipio.

2.3.- Las ordenanzas de la edificación

Se recogen cinco ordenanzas para la edificación privada, además de las ordenanzas de espacios libres, red viaria y equipamiento, que coinciden con las áreas homogéneas definidas en la memoria.

- Ordenanza 1ª.- “Casco Antiguo”.

Corresponde con la zona antigua del casco donde se centra la actividad. Coincide en su mayoría con el conjunto urbano protegido.

Para potenciar su carácter de centro de actividad se permite un alto grado de aprovechamiento que coincide con el que rige en la Delimitación del Suelo vigente.

La ordenanza fija la altura máxima de la edificación en dos plantas, si bien permite levantar una tercera en función del ancho de la calle, siempre que se cumpla la condición de la anchura de toda la extensión de la manzana, esto es así para evitar cambios de la altura en una misma manzana.

Dado su gran valor arquitectónico se ha dotado a esta ordenanza de unas condiciones estéticas muy estrictas. En este sentido cabe destacar que el acabado de las fachadas deberá ser enfoscadas

- Ordenanza 2ª.- “Edificación Aislada”.

Es una ordenanza singular que se aplica en una superficie reducida por lo que no es representativa.

- Ordenanza 3ª.- “Unifamiliar”.

Esta ordenanza rige sobre la mayoría de los terrenos de nueva calificación.

Se marca una parcela mínima de 200 m².

En esta zona solo se permiten las viviendas unifamiliares y aquellos locales explotados por el propietario de la vivienda.

La edificabilidad se ha relacionado con el tamaño de la parcela para que en la parcelas de gran tamaño no se realicen construcciones excesivamente grandes.

- Ordenanza 4ª.- Zona Terciaria.

Se recogen en esta ordenanza los terrenos que dan fachada a la antigua carretera nacional que tienen un carácter de servicio entre los que se ha mezclado zonas residenciales. Se admite, por tanto, el uso residencial con restricciones.

En cuanto a la imagen de esta zona es similar a al de edificación asilada.

- Ordenanza 5ª.- “Industria – almacén”.

Además de recoger las industrias existentes, esta zona se localiza en dos sectores situados a ambos la dos de la carretera de Noblejas.

La edificabilidad de las parcelas se fija en función de su superficie.

Se limita la extensión máxima de las agrupaciones industriales para reducir los riesgos de incendio.

3.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se han definido 15 unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado.

La ordenación detallada de cada una de ellas figura en su correspondiente ficha donde además de la distribución viaria se localizan los terrenos destinados a dotaciones de acuerdo con la ley, Esta ordenación es vinculante.

. La cuantía de estas dotaciones se deberá justificar, asimismo, en el P.A.U. ya que la estimación que se realiza en las fichas ha sido calculada sin tener en cuenta las fincas ya ocupadas (consolidadas) por la edificación, que no tienen obligación de efectuar cesiones si demuestran fehacientemente haberlas realizado ya.

Para el calculo del aprovechamiento se estará a lo dispuesto en el artº 71 del TR LOTAU y artº 32 del R.P del TR LOTAU

4.- CAPACIDAD DEL SUELO ORDENADO

La capacidad de acogida de viviendas del suelo calificado en las distintas zonas es el siguiente.

4.1.- Suelo urbano

- Suelo consolidado.
El suelo urbano consolidado tiene la siguiente capacidad máxima de viviendas:

ORDENANZA	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
1ª	27,80	60	1.668
2ª	1,90	50	95
3ª	12,00	40	480
4ª	2,50	40	100
5ª	2,60	0	
6ª	2,70	0	
7ª	2,30	0	
TOTAL	51,8		2.343

Esta cifra no es significativa pues para alcanzar esta máxima capacidad se requiere la renovación de todo el casco, baste compararla con la cifra del parque actual de viviendas que esta en torno a 1.020 viviendas para comprobar que aun restan unas 1.320 viviendas. Como estimación se establece un número aproximado de 100 nuevas viviendas en esta clase de suelo para el periodo de vigencia del Plan.

- Suelo no consolidado.

El número de viviendas que se calcula es la capacidad máxima admisible para cada unidad de actuación que deberá modificarse en caso de terrenos consolidados.

SUPERFICIE		DENSIDAD	VIVIENDAS
TOTAL	ORDENADA		
257.009	256.109	40	1.024

4.2.- Suelo urbanizable

En los sectores de suelo urbanizable, al igual que en las unidades, se calcula la capacidad máxima de cada uno de ellos pero, en este caso al estar destinados muchos de ellos a zona terciaria el número de viviendas reales será bastante menor.

La superficie total es 460.095 m², de los cuales 375.432 m² son del S-7. Industria. A los efectos del cálculo de la capacidad de viviendas, la superficie del suelo urbanizable es 84.663 m², según se recoge en la siguiente tabla

SUPERFICIE (Residencial y Terciario)		DENSIDAD	VIVIENDAS
TOTAL	ORDENADA		
84663	84.663	30	253

4.3.- Capacidad total

La oferta de suelo para nuevas viviendas que se proyecta en este Plan de Ordenación, esto es en el suelo urbano y urbanizable, es como máximo de 1.277 viviendas.

La demanda máxima, calculada sobre el número de licencias concedidas en un periodo de cuatro años de la década pasada y extendida a los diez del Plan, da un total de 365 viviendas.

Se ha recogido, por tanto, suelo 3,49 veces superior la demanda, lo que se considera una buena relación oferta - demanda para que no se produzcan situaciones de escasez de suelo.

Por tanto, el total de viviendas que se estiman (existentes más nuevas) en el conjunto del suelo clasificado, es de unas 2.400 que permite albergar una población total de 7.200 habitantes, cifra que se toma como techo de este Plan de Ordenación.

5.- EL SUELO INDUSTRIAL

Como se ha indicado, los terrenos destinados a zona industrial o de almacenes en suelo urbano tiene una extensión de 2,60 hectáreas, y en suelo urbanizable de 37,5 ha. resultando un total de 40,1 ha.

6.- LOS EQUIPAMIENTOS

La superficie de terreno destinada a equipamiento que recoge el Plan de Ordenación, sin contar los que se localicen en el suelo urbanizable, se reparte de la siguiente forma.

Suelo urbano consolidado (existente)	2,70 ha.
Suelo urbano no consolidado	3,74 ha.
Urbanizable	2,79 ha
Total	<hr/> 9,23 ha

7.- LAS ZONAS VERDES

Las zonas verdes o espacios libres públicos que el Plan recoge en suelo urbano o tiene previsto en suelo urbanizable son las siguientes:

Las zonas verdes o espacios libres públicos que el Plan recoge en suelo urbano o tiene previsto en suelo urbanizable son las siguientes:

Suelo urbano consolidado	4,35 ha.
Suelo urbano no consolidado	2,91 ha.
Suelo urbanizable	4,25 ha.
Total	<u>11,51 ha.</u>

El modulo que resulta para la población proyectada es de 15,99 m² por habitante.

Aunque este modulo detecta una cantidad de espacios libres por debajo de lo establecido, esto no debe tenerse en cuenta dado que no se han incluido los terrenos municipales que forman los taludes que dominan el barranco del valle que se han preferido calificarlos como suelo rústico protegido.

8.- LOS SERVICIOS URBANOS

Los nuevos desarrollos que propone el Plan obligan a prolongar los ramales existentes de los servicios urbanos que son responsabilidad del Ayuntamiento.

Estos servicios deberán ser costeados por las diferentes actuaciones en la medida que les afecte.

Se incluye en el Plan los esquemas de estos servicios no solo para que sean construidos por los particulares, sino también para dar la posibilidad al Ayuntamiento de desarrollarlos directamente mediante Planes Especiales en el caso necesario que no intervengan los particulares.

9.- EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Se recogen en documento aparte pero integrado en el Plan de Ordenación el Catálogo de los bienes históricos de naturaleza arquitectónica y arqueológica que quedan protegidos mediante dos instrumentos diferentes.

Por una parte, el Catálogo, donde figura el listado que indica el nivel de protección, acompañado de la ficha identificativa de cada uno de ellos.

Por otra parte, las Normas Generales de Protección que se encuentran incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan y que establecen las directrices reguladoras que afectan a cada uno de los bienes protegidos de acuerdo con su nivel de protección.

10.- CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO RESIDENCIAL

No se incluye en el Plan de Ordenación el Catálogo de suelo público residencial por carecer el municipio de terrenos libres calificado como residencial.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.- II

MEMORIA JUSTIFICATIVA.- II

- 1.- EL POM COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO
 - 2.- DIRECTRICES BÁSICAS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
 - 3.- URBANISMO SOSTENIBLE
 - 4.- EL MODELO TERRITORIAL
 - 5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS
 - 5.1.- Clasificación del suelo
 - 5.2.- Estructura urbana
 - 5.3.- Escena urbana
 - 5.4.- Dotaciones
 - 5.5.- Gestión del suelo
 - 6.- ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 6.1.- Clasificación del suelo
 - 6.2.- La estructura viaria
 - 6.3.- Las ordenanzas de la edificación
 - 7.- UNIDADES DE ACTUACIÓN
 - 8.- CAPACIDAD DEL SUELO ORDENADO
 - 8.1.- Suelo urbano
 - 8.2.- Suelo urbanizable
 - 8.3.- Capacidad total
 - 9.- EL SUELO INDUSTRIAL
 - 10.- LOS EQUIPAMIENTOS
 - 11.- LAS ZONAS VERDES
 - 12.- LOS SERVICIOS URBANOS
 - 13.- EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
 - 14.- CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO RESIDENCIAL
- INFORME URBANÍSTICO

MEMORIA JUSTIFICATIVA II

1.- EL POM COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO

El nuevo Plan de Ordenación Municipal de Dosbarrios tiene como finalidad ordenar y planificar su desarrollo urbano aprovechando todas sus potencialidades de futuro en una coyuntura en la que utilizando los condicionantes externos se generen cambios favorables para su integración en el más amplio contexto regional y metropolitano.

La ordenación que se propone entiende el plan urbanístico como una pieza más, desde luego fundamental, dentro de una estrategia integral de desarrollo, contribuyendo a la modernización urbana y social del territorio como base del asentamiento de la actividad humana.

El POM pretende así, servir de impulsor para la transformación de Dosbarrios, de manera que junto a los aspectos territoriales y urbanísticos propios del Plan se puedan incluir acciones en materia económica, cultural y social, hacia unos objetivos integrales comunes de mejora de la competitividad en el marco de una creciente globalización.

En definitiva, el Plan de Ordenación Municipal de Dosbarrios pretende ser un instrumento dinamizador que contribuya al proceso de modernización y progreso de su comunidad.

2.- DIRECTRICES BÁSICAS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Se establecen con carácter de Ordenación Estructural, las siguientes directrices del nuevo modelo de evolución urbana de Dosbarrios, y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana para los siguientes ocho años.

a.- Consolidación de las áreas vacantes.

Existen en diversas zonas del área central, superficies vacantes de edificación o en estado semi-consolidado, así como considerables áreas de suelo no consolidado al norte del área central. Se pretende, mediante el POM, acabar con el discontinuo urbano estructurando estas áreas,

conexionándolas con las zonas consolidadas y reservando en ellas suelo para equipamientos, zonas verde y cesiones de aprovechamiento.

b.- Desarrollo de los suelos urbanizables.

También como prioridad y de forma simultanea a la consolidación de las áreas vacantes y de desarrollo del suelo urbano, se plantea el desarrollo de los suelos urbanizables entre la antigua carretera y la nueva circunvalación.

c.- Protección del casco antiguo y del patrimonio histórico

El casco antiguo de Dosbarrios conserva gran parte de los valores de su arquitectura tradicional tanto en cuanto a lo que hace referencia a la estructura de calles y espacios urbanos como en lo que se refiere a los modelos y tipos de edificación, materiales constructivos y acabados. Cuenta también con un patrimonio de edificios y elementos de carácter monumental de especial interés. Es objetivo prioritario de este POM la protección de este patrimonio histórico, estableciendo para este fin una ordenanza específica para la revitalización y conservación del casco antiguo y un catálogo de elementos protegidos.

d.- Estructuración de la red viaria.

Conservación de la trama urbana y de la red viaria existente en las zonas de interés del casco antiguo.

Creación de una nueva red o malla de sistemas generales de red viaria para conectar los barrios existentes con las zonas de nuevos desarrollos y con las vías de tráfico supramunicipal.

e.- Articulación de espacios libres y dotacionales

Tratamiento del barranco y acondicionamiento del borde sur del casco en su relación con él, creando un área de paseo y zona de descanso en el entorno inmediato de la fuente y el lavadero.

Reservar suelo suficiente para desarrollar las demandas sociales en cuanto a necesidades dotacionales y servicios se refiere.

3.- URBANISMO SOSTENIBLE

Teniendo como objetivo el desarrollo en el marco de un urbanismo sostenible se atenderá a los aspectos señalados en los siguientes apartados como base para la elaboración del modelo del Plan de Ordenación Municipal.

- a.- Crear las condiciones urbanísticas de ordenación suficientes para generar una oferta de suelo residencial que satisfaga la demanda de suelo de los próximos 8 años (2005 – 2012).
- b.- Desarrollo de suelo para actividades económicas, estableciendo una reserva de suelo industrial y logístico en la zona noreste del casco, en relación directa con la carretera de Madrid – Cádiz, y el inicio – final de la nueva R-4.

4.- EL MODELO TERRITORIAL

El término municipal de Dosbarrios tiene las clases de suelo que se indican a continuación, siendo sus cuantías las siguientes:

Suelo Urbano

.- Suelo Urbano Consolidado	60,30 Ha
.- Suelo Urbano no Consolidado.....	25,70 Ha
Total Suelo Urbano	86,00 Ha

Suelo Urbanizable

.- Suelo Urbanizable Residencial	8,50 Ha
.- Suelo Urbanizable Industrial	37,50 Ha
Total Suelo Urbanizable	46,00 Ha

Suelo no Urbanizable

En cuanto al Suelo no Urbanizable, se han delimitado dos zonas protegidas, una por sus condiciones naturales y otra constituida por el área próxima al cementerio. En total son 4.820 Ha y 90 Ha, respectivamente

El resto del término municipal es Suelo No Urbanizable Rústico de Reserva

El Plan de Ordenación Municipal propone un modelo territorial basado en la singular situación de Dosbarrios, junto a una vía principal, la A – 4, y muy próximo al nudo de entronque de esta vía con la R – 4. Este emplazamiento es determinante para la localización de un gran Polígono Industrial, que constituirá una importante base logística para el área sur de Madrid, teniendo en cuenta el carácter de vía de penetración y distribución de la R-4.

Este Polígono, que en una primera fase tiene una superficie aproximada de 38 Ha, se sitúa en el lado derecho, sentido norte, de la A – 4, en el eje de la carretera a Noblejas.

El resto del Suelo Urbanizable, de carácter residencial, supone aproximadamente una quinta parte de esta clase de suelo, y por tanto puede considerarse que la previsión, en cuanto a suelo residencial, es moderada, con un crecimiento previsto para unas 276 viviendas

En cuanto al Suelo Urbano, en total unas 86 Ha, está consolidado por disponer de los servicios y dotaciones establecidas en la L.O.T.A.U, aproximadamente 60,3 Ha y remitido a Unidades de Actuación, 15 en total, el resto del suelo urbano consolidado, que resulta ser menos de 1/3 del suelo urbano consolidado.

De esta manera, el modelo territorial adoptado responde a dos núcleos. Un núcleo residencial estructurado en torno a un viario existente y mallado en su periferia y otro industrial, al otro lado de la autovía. El crecimiento del núcleo principal se realiza mediante la consolidación de los espacios intermedios, ahora vacantes, y por los sectores urbanizables de la corona, este - norte

5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Los criterios y objetivos del plan se concretan en los siguientes aspectos

5.1.- Clasificación del suelo

.- Suelo Urbano Consolidado.

Se regula su desarrollo con ordenanzas que fijan y definen las mismas características que tiene ahora el núcleo central de Dosbarrios.

.- Suelo Urbano no Consolidado.

Se ordena a través de U. A con ordenación detallada de su ámbito.

.- Suelo Urbanizable

Se corresponde con áreas inmediatas al centro y que se desarrollarán por medio del P.A.U.

En esta clase de suelo destaca por su magnitud el Sector 7, de Suelo Industrial, área que una vez ordenada y dotada de la infraestructura necesaria, será el motor del desarrollo local.

El resto del suelo del término municipal, excepto la franja norte del núcleo, es Suelo Rústico Protegido por razones de su valor agrícola o por sus condiciones naturales.

5.2.- Estructura urbana

Establecer vías de reparto entre los caminos radiales que permitan el acceso a las distintas actuaciones creando una malla viaria que se integre en la del pueblo.

Dar mayor accesibilidad al núcleo urbano creando una vía en el borde.

Evitar los accesos directos desde las fincas a las carreteras mediante vías de servicio.

5.3.- Escena urbana

Mantener las características invariantes de la escena urbana estableciendo las medidas oportunas para su conservación y rehabilitación.

Establecer unas fuertes medidas de protección del Patrimonio Histórico.

5.4.- Dotaciones

Localizar nuevas reservas de suelo para dotaciones públicas aprovechando las nuevas calificaciones.

5.5.- Gestión del suelo

Crear unidades de actuación fácilmente desarrollables por su magnitud.

6.- ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1.- Clasificación del suelo

6.1.1.- El suelo urbano.

Se ha recogido el suelo urbano distinguiendo entre el consolidado y el no consolidado, incluyendo en este último tanto las áreas vacantes como los suelos de nueva incorporación que cuenta con acceso rodado y los servicios a pie de parcela, dividiendo ambos en unidades de actuación para su desarrollo conjunto.

Se ha sobrepasado en gran medida el suelo urbano de la Delimitación de 1982, que tiene una extensión de 52 Ha, por haber sido esta superada por la realidad existente.

El suelo urbano que se recoge tiene una superficie aprox. de 86 Ha, de las que 60,3 son consolidadas y 25,7 no consolidado las cuales se remiten a unidades de actuación

6.1.2.- El suelo urbanizable

El suelo urbanizable se ha dividido en sectores, considerados cada uno de ellos como un área de reparto, que por sus dimensiones permiten un fácil desarrollo.

El suelo urbanizable se localiza en dos zonas diferentes cuyo desarrollo se plantea a medio plazo. Una de ellas, que se destina a uso residencial, esta planteada como remate del suelo urbano, entre este y la autovía. La otra zona esta situada separada del núcleo urbano en la carretera de Noblejas y se destina a polígono industrial.

La superficie del suelo urbanizable calificado es de 46,00 Ha.

6.1.3.- El suelo rústico

En esta clase de suelo se distinguen dos categorías, además de las actividades existentes y las infraestructuras.

- Suelo rústico protegido.

Por su valor natural, que pretende proteger los humedales existentes. Es una protección muy estricta, que no permite la edificación y limita

la implantación de nuevos regadíos en tanto no se realice un estudio sobre la capacidad del acuífero.

- Suelo de reserva.

Esta formado por el resto de los terrenos no incluidos en la categoría anterior. Tiene la finalidad de poder asentar en él las actuaciones no previstas en este Plan que podrán proponerse como modificaciones puntuales.

- Actividades existentes.

Se señalan las actividades existentes con el fin de que sean consideradas como autorizadas, esto es con calificación urbanística.

- Infraestructuras vías pecuarias y cauces públicos.

Se señalan las carreteras y las vías pecuarias para protegerlas de acuerdo con su norma específica, indicándose los perfiles transversales que le son de aplicación. Cuando estas vías discurren por terrenos protegidos con un nivel más restrictivo deberá imperar este.

Se ha marcado el perfil transversal que rige sobre los cauces públicos.

6.2.- La estructura viaria

Se ha respetado el trazado y las alineaciones del viario existente.

Como viario nuevo se ha proyectado aquel que une varios sectores o unidades de actuación, dándole un carácter de sistema general, de forma que quede garantizado el acceso a cada uno de ellos.

Se ha proyectado en el suelo rústico de reserva una vía que une la antigua carretera nacional con la carretera de Cabañas y sirve de distribuidor del tráfico diversificando los accesos al pueblo, además de recoger el tránsito rodado de ambas carreteras.

En cuanto a las dimensiones de la red viaria, se ha jerarquizado ésta en función de su uso: 10 m. para las calles que dan acceso a las viviendas y 12 m. para aquellas que recogen y distribuyen el tráfico. Además se dan 15 m. a los caminos existentes por entender que son las calles que van a soportar mayor tráfico.

El viario propuesto de 12 m se considera adecuado en cuanto a la canalización y distribución del tráfico previsto, a tenor de la escasa dinámica urbanística del municipio. Ejecutado un análisis del tráfico viario se comprueba que su intensidad está por debajo de la capacidad posible con la red viaria de 12 m, dado que en su mayoría son viales de reparto, al pertenecer las vías colectoras al S. G. del municipio.

6.3.- Las ordenanzas de la edificación

Se recogen cinco ordenanzas para la edificación privada, además de las ordenanzas de espacios libres, red viaria y equipamiento, que coinciden con las áreas homogéneas definidas en la memoria.

- Ordenanza 1ª.- “Casco Antiguo”.

Corresponde con la zona antigua del casco donde se centra la actividad. Coincide en su mayoría con el conjunto urbano protegido.

Para potenciar su carácter de centro de actividad se permite un alto grado de aprovechamiento que coincide con el que rige en la Delimitación del Suelo vigente.

La ordenanza fija la altura máxima de la edificación en dos plantas, si bien permite levantar una tercera en función del ancho de la calle, siempre que se cumpla la condición de la anchura el toda la extensión de la manzana, esto es así para evitar cambios de la altura en una misma manzana.

Dado su gran valor arquitectónico se ha dotado a esta ordenanza de unas condiciones estéticas muy estrictas. En este sentido cabe destacar que el acabado de las fachadas deberá ser enfoscadas

- Ordenanza 2ª.- “Edificación Aislada”.

Es una ordenanza singular que se aplica en una superficie reducida por lo que no es representativa.

- Ordenanza 3ª.- “Unifamiliar”.

Esta ordenanza rige sobre la mayoría de los terrenos de nueva calificación.

Se marca una parcela mínima de 100 m².

En esta zona solo se permiten las viviendas unifamiliares y aquellos locales explotados por el propietario de la vivienda.

La edificabilidad se ha relacionado con el tamaño de la parcela para que en la parcelas de gran tamaño no se realicen construcciones excesivamente grandes.

- Ordenanza 4ª.- Zona Terciaria.

Se recogen en esta ordenanza los terrenos que dan fachada a la antigua carretera nacional que tienen un carácter de servicio entre los que se ha mezclado zonas residenciales. Se admite, por tanto, el uso residencial con restricciones.

En cuanto a la imagen de esta zona es similar a al de edificación asilada.

- Ordenanza 5ª.- “Industria – almacén”.

Además de recoger las industrias existentes, esta zona se localiza en dos sectores situados a ambos la dos de la carretera de Noblejas.

La edificabilidad de las parcelas se fija en función de su superficie.

Se limita la extensión máxima de las agrupaciones industriales para reducir los riesgos de incendio.

7.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se han recogido 15 unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado. (Fichas de desarrollo de Unidades de Actuación)

La ordenación detallada de cada una de ellas figura en su correspondiente ficha donde además de la distribución viaria se localizan los terrenos destinados a dotaciones de acuerdo con la ley, Esta

ordenación es orientativa, debiendo concretarse en el P.A.U. correspondiente

La cuantía de estas dotaciones se deberá justificar, asimismo, en el P.A.U. ya que la estimación que se realiza en las fichas ha sido calculada sin tener en cuenta las finca ya ocupadas por la edificación que no tienen obligación de efectuar cesiones, siempre que se demuestre fehacientemente que se han realizado las cesiones.

8.- CAPACIDAD DEL SUELO ORDENADO

La capacidad de acogida de viviendas del suelo calificado en las distintas zonas es el siguiente.

8.1.- Suelo urbano

.- Suelo consolidado.

El suelo urbano consolidado tiene la siguiente capacidad máxima de viviendas:

ORDENANZA	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
1 ^a	27,80	60	1.668
2 ^a	1,90	50	95
3 ^a	12,00	40	480
4 ^a	2,50	40	100
5 ^a	2,60	0	
6 ^a	2,70	0	
7 ^a	2,30	0	
TOTAL	51,8		2.343

Parque actual de viviendas, 1.020

.- Suelo Urbano no Consolidado

El número de viviendas que se calcula es la capacidad máxima admisible para cada unidad de actuación, que en función de la densidad prevista de 40 viv/ Ha, da un total de 1.120 viviendas unifamiliares y multifamiliares.

8.2.- Suelo urbanizable

En los sectores de suelo urbanizable, al igual que en las unidades, se calcula la capacidad máxima de cada uno de ellos pero, en este caso al estar destinados muchos de ellos a zona terciaria el número de viviendas reales será bastante menor.

SECTOR	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
S-1	13.250	30	39
S-2 (T)	10.756	30	32
S-3	8.300	30	24
S-4	17.364	30	52
S-5	19.553	30	58
S-6 (T)	15.440	30	46
S-7 (I)	375.432	-----	-----
TOTAL	450.095		251

8.3.- Capacidad total

La oferta de suelo para nuevas viviendas que se proyecta en este Plan de Ordenación, esto es en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, es como máximo de 1.371 viviendas. (1.120 + 251)

Por tanto, el total de viviendas que se estiman (existentes más nuevas) en el conjunto del suelo clasificado, es de unas 2.500 viviendas, que permiten albergar una población total de más de 5.000 habitantes, cifra que se toma como techo de este Plan de Ordenación.

9.- EL SUELO INDUSTRIAL

En suelo urbanizable se ha calificado un área de 37,08 Ha para desarrollar un polígono industrial.

10.- LOS EQUIPAMIENTOS

Suelo Urbano Consolidado (existentes)

- 1.- Residencia Mayores
 - 2.- Garaje Municipal
 - 3.- Ermita de San Antón
 - 4.- Colegio San Isidro
 - 5.- Iglesia Santo Tomé Cantúrrriense
 - 6.- Consultorio Local
 - 7.- Pósito Hogar Jubilado
Escuela Música
Salón Gimnasio
Asociaciones
CAI
Protección Civil
 - 8.- Casa Cultura
 - 9.- Ayuntamiento
 - 10.- Ermita Virgen Rosario
 - 11.- Cuartel Guardia Civil
 - 12.- Complejo Deportivo
 - 13.- Cementerio
 - 14.- Depuradora
 - 15.- Depósitos
- Suma de superficies asignadas de suelo ocupado: 2,7 Ha

Suelo Urbano no Consolidado (propuesto)

UA - 1-----	1.300	
UA - 2-----	1.200	
UA - 3-----	1.550	
UA - 4-----	2.280	
UA - 5-----	1.750	
UA - 6-----	3.500	
UA - 7-----	2.000	
UA - 8-----	3.600	
UA - 9-----	2.900	
UA - 10-----	6.400	Ampliación Colegio San Isidro
UA - 11-----	1.750	
UA - 12-----	1.800	
UA - 13-----	1.400	
UA - 14-----	2.900	
UA - 15-----	3.035	
Total	37.365	----- 3,74 Ha

Suelo Urbanizable (propuesto)		
S - 1	-----	1.720
S - 2	-----	550
S - 3	-----	1.050
S - 4	-----	4.300
S - 5	-----	2.900
S - 6	-----	780
S - 7	-----	16.642
Total	27.942	----- 2,79 Ha

TOTALES		
Existente		2,70 Ha
Propuesto		6,53 Ha
Total	-----	<u>9,23 Ha</u>

11.- LAS ZONAS VERDES

Suelo Urbano Consolidado (SS:GG existentes)

Parque Valle Carábanos	42.258 m ²
Plaza de la Constitución	1.642 m ²
Total	----- <u>43.546 m²</u>

Suelo Urbano no Consolidado (Sistemas locales propuestos)

UA - 1	-----	1.100
UA - 2	-----	750
UA - 3	-----	1.250
UA - 4	-----	1.750
UA - 5	-----	1.400
UA - 6	-----	1.850
UA - 7	-----	1.500
UA - 8	-----	2.900
UA - 9	-----	1.950
UA - 10	-----	4.600
UA - 11	-----	1.650
UA - 12	-----	1.500
UA - 13	-----	600
UA - 14	-----	1.800
UA - 15	-----	4.521
Total	29.121	----- 2,91 Ha

Suelo Urbanizable (Sistemas Locales propuestos)

S - 1	-----	1.300	
S - 2	-----	1.100	
S - 3	-----	850	
S - 4	-----	1.900	
S - 5	-----	2.500	
S - 6	-----	1.550	
S - 7	-----	33.285	
Total		42.535	----- 4, 25 Ha

TOTALES

Existentes (SS:GG)	4, 35 Ha
Propuestos (SS:GG)	7, 16 Ha
Total	----- 11, 51 Ha

Se cumple el estándar de 5 m² de zona verde por habitante, teniendo en cuenta que la población prevista en este Plan es 7.300 habitantes, calculado sobre el número de viviendas previstas y con una familiar de 2,7 hab / vivienda

12.- LOS SERVICIOS URBANOS

Los nuevos desarrollos que propone el Plan obligan a prolongar los ramales existentes de los servicios urbanos que son responsabilidad del Ayuntamiento.

Estos servicios deberán ser costeados por las diferentes actuaciones en la medida que les afecte.

Se incluye en el Plan los esquemas de estos servicios no solo para que sean construidos por los particulares, sino también para dar la posibilidad al Ayuntamiento de desarrollarlos directamente mediante Planes Especiales en el caso necesario que no intervengan los particulares.

13.- EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Se recogen en documento aparte pero integrado en el Plan de Ordenación el Catálogo de los bienes históricos de naturaleza arquitectónica y arqueológica que quedan protegidos mediante dos instrumentos diferentes.

Por una parte, el Catálogo, donde figura el listado que indica el nivel de protección, acompañado de la ficha identificativa de cada uno de ellos.

Por otra parte, las Normas Generales de Protección que se encuentran incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan y que establecen las directrices reguladoras que afectan a cada uno de los bienes protegidos de acuerdo con su nivel de protección.

14.- CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO RESIDENCIAL

No se incluye en el Plan de Ordenación el Catálogo de suelo público residencial por carecer el municipio de terrenos libres calificado como residencial.