

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

Artº. 1.- Ámbito.

El ámbito del presente Plan Parcial lo constituyen los terrenos incluidos en la delimitación obrante en el plano de Ordenación nº O.-01, denominado "Calificación y usos", del presente documento.

Dicha delimitación es coincidente con la del sector existente en el Plan General de Ordenación Urbana de Villena, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 7 de marzo de 1.991. Su superficie, según reciente medición topográfica, asciende a 137.482 m2.

Artº. 2.- Relación con las restantes disposiciones relativas a la ordenación del Sector.

En todos los aspectos no reglados específicamente en estas Normas será de aplicación subsidiaria el P.G.O.U. de Villena, así como la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, el Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, todos ellos con carácter subsidiario. Así mismo, se contemplará la Ley 6/1.998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y la parte vigente de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística estatales.

Artº 3.- Terminología y conceptos.

Salvo en los supuestos que explícitamente se desarrollen en estas Normas, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ámbito Municipal.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artº. 4.- División del Sector en zonas.

En razón de la distribución de usos a implantar y de su calificación pormenorizada, el suelo del Sector se divide en las siguientes zonas:

4.1. Zonas edificables de propiedad privada:

a) **ZR:** Corresponde al suelo destinado a uso característico residencial, con los usos compatibles que se describen en el Artº 7 de las presentes Normas Urbanísticas. La tipología edificatoria es edificación agrupada o adosada.

Su normativa general de edificación se describe en el Título III, Capítulo 1º, y sus condiciones específicas en el Capítulo 2º de dicho Título de estas Normas.

b) **TER:** Corresponde al suelo destinado a uso terciario, con los usos incompatibles que se describen en el art. 7 de las presentes Normas Urbanísticas. La tipología edificatoria se define por bloque exento.

Su normativa general de edificación se describe en el Título III, Capítulo 1º, y sus condiciones específicas en el Capítulo 2º de dicho Título de estas Normas.

4.2. Zonas edificables de propiedad pública:

Corresponde a las superficies destinadas a alojar los usos públicos dotacionales y las instalaciones técnicas de infraestructura.

Comprenden las parcelas denominadas SAD y SRD en el plano O.01.- Calificación y Usos.

Su normativa general de uso y edificación se describe en el Capítulo 1º del Título III de las presentes Normas, y sus condiciones específicas en el Capítulo 3º de dicho Título.

4.3. Zonas verdes públicas:

Comprende las superficies destinadas al ocio y esparcimiento al aire libre y a la protección de infraestructura, susceptibles de ser plantadas de especies vegetales.

Se incluyen en esta Zona las parcelas denominadas P JL, SJL-1 y SJL-2 en el plano O.01.- Calificación y Usos.

No son edificables, y sus condiciones de tratamiento y uso se contienen en el Título III, Capítulo 4º del Presente Plan Parcial.

4.4. Zonas de viario y aparcamiento:

Comprende todas aquellas superficies destinadas a soportar y facilitar el tráfico rodado y peatonal, así como el estacionamiento temporal de vehículos.

No constituyen superficies edificables, y sus condiciones técnicas de ejecución se contienen en el Título IV de estas Normas.

Artº. 5.- Instrumentos de desarrollo.

5.1. Estudios de detalle:

Las disposiciones referentes al uso y edificación de cada una de las zonas definidas establecen con suficiente precisión la ordenación del Sector, no pudiendo modificarse salvo a través del procedimiento establecido en la vigente Legislación del Suelo. No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y condiciones siguientes:

- a) Para transferir viviendas de unas manzanas a otras, sin alterar la edificabilidades asignadas por el presente Plan. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle lo constituirán las manzanas afectadas.
- b) Para ordenar los volúmenes construibles dentro de cualquier manzana edificable y en este caso, podrán modificarse los retranqueos a linderos fijados en el presente Plan Parcial. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana afectada. Se podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la

remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

- c) Para señalar alineaciones y rasantes, complementando y adaptando las que ya se señalan en el Plan Parcial, modificando, entonces, las cotas de referencia de planta baja para la organización de la edificación.

5.2. Proyecto de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización preciso para ejecutar las previsiones del Plan Parcial relativas a las obras de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, y, en general, a las Redes Públicas de Servicios de infraestructura, se redactará de acuerdo con lo establecido en los Arts. 136 y 137 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones técnicas básicas a que habrán de sujetarse las obras proyectadas se ajustarán a las Ordenanzas aplicables para las definiciones de la calidad y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización del Ayuntamiento de Villena. Dichas exigencias se señalan y completan en el Título IV de las presentes Normas.

El proyecto de urbanización comprende un ámbito, la unidad de ejecución, con el objeto de poder garantizar la urbanización completa del sector de forma homogénea. Todo ello sin perjuicio tanto de la posible redelimitación de la unidad de ejecución, como de la potencial fragmentación de las obras en fases a lo largo del plazo de ejecución.

5.3. Programas de Desarrollo de las Unidades de Ejecución:

La unidad deberá ser ejecutada mediante un Programa de Actuación Integrada, conforme a lo establecido en cuanto a procedimiento y tramitación en la Sección 1ª del Capítulo 2º, Título II de la L.R.A.U.

Como obligaciones inherentes a la ejecución del Sector, que deberán recogerse en la Propuesta Jurídico Económica del Programa, el Urbanizador se comprometerá a:

- a) Evacuar las aguas pluviales y fecales.
- b) Efectuar las cesiones y urbanización de las zonas verdes y espacios públicos, así como el pavimentado de los viales privados internos de manzana conformados por las servidumbres de paso para cada parcela definidos en las Normas Urbanísticas incluidas en el presente documento.
- c) Garantizar el suministro del agua potable.

TITULO III.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1º : NORMAS GENERALES.

Artº.6.- Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad de las manzanas contenidas en el sector, definidas en el Plano O.01.- Calificación y usos.

Artº.7.- Condiciones de uso.

En las superficies denominadas **ZR1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZR-8, ZR-9 y ZR-10** el uso *característico o global* será el de **RESIDENCIAL UNITARIO**.

Como usos *compatibles*, entendidos como tales aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico, se admiten los siguientes:

- Comercial
- Administrativo (AD)
- Asistencial (TD)
- Educativo-Cultural (ED)
- Deportivo-Recreativo (RD)
- Residencial Múltiple

Son usos incompatibles el Industrial, en todas sus categorías, y el terciario en el resto de categorías diferentes a la comercial.

La superficie total destinada a usos compatibles, no podrá superar el 40% de la edificabilidad asignada a la zona en que se implanten.

En todo caso deberá destinarse en cada manzana, al menos, un espacio a uso deportivo-recreativo. Esta superficie tendrá una dimensión mayor o igual a la parcela mínima; serán adjudicadas a cada propietario en régimen de comunidad, con una cuota proporcional a la superficie de parcela que cada uno de ellos tenga en la manzana.

La superficie ZR-10, por ser la de menor superficie, podrá disponer su espacio de uso deportivo-recreativo en ZR-9, que formará un conjunto con el de ésta. Dicho espacio será común a ambas; en este caso serán adjudicadas del modo expuesto en el párrafo anterior, tomándose como superficie común la conjunta de las zonas ZR-9 y ZR-10 y como adjudicatarios todos los propietarios de las parcelas que componen ambas.

En la zona denominada **TER**, el uso *característico o global* será el **COMERCIAL**, en los términos definidos en el Artº. 77 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Como usos *compatibles*, entendidos como tales aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico, se admiten los siguientes:

- Hotelero
- Oficinas
- Recreativo
- Residencial

Son usos incompatibles el Industrial, en todas sus categorías, y el terciario en el resto de categorías diferentes a las mencionadas.

Se reservará una parcela de propiedad privada destinada a albergar las instalaciones necesarias de infraestructuras y servicios urbanos.

En las superficies denominadas **SAD** y **SRD**, los usos permitidos serán el Residencial Público, administrativo (SAD) y deportivo (SRD) respectivamente, de acuerdo con las determinaciones expresadas en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento. Son usos incompatibles de estos terrenos todos los distintos de los mencionados como característicos y compatibles.

Artº. 8.- Accesos y aparcamientos.

Las Normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes y aparcamientos desde las mismas, se contienen en el Título IV de estas Normas.

El aparcamiento se prevé en base a garajes individuales en cada parcela, con un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda, hasta 10 viviendas, y 1'1 aparcamientos, por cada vivienda, para más de 10 viviendas.

La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios a situar en las parcelas edificables de propiedad privada será la siguiente:

- Para usos comerciales, recreativos y hoteleros, 1 plaza por cada 25 m² construidos o fracción.
- Para los restantes usos terciarios o dotacionales, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Con independencia de los usos a los que se destine el sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado, tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

Todo espacio destinado a aparcamiento deberá cumplir las condiciones fijadas en el artículo 3.1 de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artº. 9.- Acometidas a redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante sus acometidas correspondientes, fijadas en el plano 05.1 de la Homologación, denominado "Conexiones a las redes de servicios".

Artº. 10.- Condiciones de forma y volúmenes de los edificios.

Por encima de la altura de cornisa se podrá construir una planta ático que se define del modo siguiente:

Es la última planta del edificio cuando tiene sus planos de fachada recayentes a vial o a espacio libre público retranqueados 3 metros respecto de las plantas

inferiores. La altura libre mínima será 2,50 m., y la altura de cornisa del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio.

Artº. 11.- Otras disposiciones.

Todo lo no regulado en el presente documento se regirá por lo establecido en los puntos 3.1 y 3.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villena.

CAPÍTULO 2º: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA.

Artº. 12.- Condiciones específicas para la zona de uso residencial ZR (Residencial Unifamiliar Agrupada).

12.1. Definición de Zona.

La zona ZR comprende las superficies denominadas ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZR-8, ZR-9 y ZR-10 con una superficie total de 63.484 m², y las delimitaciones que se presenta en el plano O.-01.

En esta zona se distinguen dos subzonas diferentes.

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA PAREADA O EN HILERA.
La conforman las superficies ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, y ZR-6
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA EN HILERA V.P.P. (Vivienda Protegida)
La conforman las superficies ZR-7, ZR-8, ZR-9 y ZR-10

12.2. Parcela mínima edificable.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA PAREADA:

Para ser edificable, cualquier parcela deberá tener, como mínimo, una superficie de 470 m², fachada mínima de 13 metros y deberá poder inscribirse entre sus límites un círculo de 12 m. de diámetro. Para parcelas mayores se podrán edificar más

viviendas a razón de una por cada 470 m² de superficie. En este caso, cuando resulte un número impar de viviendas se permitirá una vivienda unifamiliar aislada, que se dispondrá de modo que de fachada a dos calles; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto de parámetros

A excepción de los casos en que la superficie de la parcela a edificar coincida con la superficie de la manzana, cualquier parcela edificable deberá tener como fondo obligatorio la distancia desde el frente de fachada de vial público, hasta el eje longitudinal de manzana que se grafía en el plano O.-03. de cada parcela se reservarán como servidumbre de paso, acceso y servicios, 4'5 m. desde dicho eje a lo largo de todo el linde trasero de parcela conformándose, en cada manzana, un vial. Estos viales, que serán de titularidad privada, deberán urbanizarse y ser incluidos en el proyecto de urbanización, que se acompañará con el programa de actuación integrada. En la parcelación no podrá dejarse ninguna parcela que no cumpla la condición de solar .

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA EN HILERA :

Para ser edificable, cualquier parcela deberá tener, como mínimo, una superficie de 265 m², fachada mínima de 6 metros y deberá poder inscribirse entre sus límites un círculo de 5 m. de diámetro. Para parcelas mayores se podrá edificar más viviendas a razón de una por cada 265 m² de superficie.

Esta superficie mínima podrá reducirse en un 5% para las parcelas en esquina, y la fachada mínima en un 50 %, siempre que dicha reducción resulte como consecuencia del empalme de las alineaciones confluentes según el plano O.-03, "Alineaciones y Rasantes".

12.3. Ocupación máxima del suelo.

Se establece en el 80% de la superficie de parcela, debiéndose incluir en ella cualquier planta situada por encima de la rasante.

El 20% del espacio de parcela no ocupado por la edificación deberá estar ajardinado.

12.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10 metros.

Cuando la rasante del terreno no coincida con la de la acera, la altura reguladora se medirá en vertical desde la rasante de la acera, cuando ésta sea más elevada que la del terreno, y desde la rasante del terreno en caso contrario. El espacio resultante bajo la cubierta, tendrá una pendiente máxima del 45%.

12.5. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será PB + 1 + ático.

12.6. Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación principal guardará con respecto a fachada y a línea de límite de servidumbre de paso, una distancia mínima de 3 metros.

Para parcelas con tipología de viviendas pareadas el lindero no adosado deberá guardar un retranqueo mínimo de 2 m. con la siguiente edificación.

Previa autorización del colindante, podrán adosarse a la medianería cocheras, trasteros, barbacoas, o zonas de servicio propias de la vivienda, con una superficie inferior a 50 m².

12.7. Edificabilidad máxima.

Se establece en 0'41 m² de techo por m² de parcela.

Las edificabilidades asignadas a las manzanas no podrán ser modificadas sino a través de una Modificación de Planeamiento Parcial. No obstante, podrán traspasarse viviendas de unas manzanas a otras por vía de Estudio de Detalle, siempre que no se aumente su aprovechamiento urbanístico.

12.8. Ficha de zona

ZONA DE ORD. URBANÍSTICA: VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS		CÓDIGO: ZR
MUNICIPIO: VILLENA		P.G.O.U.
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EDIFICACIÓN AGRUPADA O ADOSADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: UNITARIO	COMERCIAL	INDUSTRIAL
	ASISTENCIAL (TD), EDUCATIVO- CULTURAL (ED)	TERCIARIO, EN CATEGORÍAS DIFERENTES A LA COMERCIAL
	ADMINISTRATIVO	
	DEPORTIVO-RECREATIVO	
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación

Parcela mínima	VIVIENDA PAREADA 470 m² VIVIENDA EN HILERA 265 m²	Distancia mínima a fachada y linde trasero	3m.
Frente mínimo de parcela	VIVIENDA PAREADA 13 m. VIVIENDA EN HILERA 6 m	Distancia mínima a linde lateral no adosado	VIVIENDA PAREADA 2m.
Círculo inscrito mínimo	VIVIENDA PAREADA Ø 12 m. VIVIENDA EN HILERA Ø 5 m.	Previa autorización del colindante, podrán adosarse a la medianería cocheras, trasteros, barbacoas, o zonas de servicio propias de la vivienda, con una superficie inferior a 50 m².	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0'41 m²t/m²s	Número máximo de plantas	PB + 1+ ático
Coeficiente de ocupación	80 %	Altura máxima reguladora	10 m.
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: 1 aparcamiento por vivienda hasta 10 viviendas, 1'1 por cada vivienda para más de 10 viviendas.			
Deberá destinarse 1 espacio a uso común deportivo-recreativo.			
Zonas verdes y espacios libres: El 20 % del espacio de parcela no ocupado por la edificación deberá estar ajardinado.			

Artº. 13.- Condiciones específicas para la zona de uso terciario TER (Terciario Bloque Exento).

13.1. Definición de Zona.

La zona **TER** comprende la superficie destinada a uso terciario, con una superficie de 3.196 m², y las delimitaciones que se presentan en el plano O.-01.

13.2. Parcela mínima edificable.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener como mínimo una superficie de 500 m², fachada mínima de 15 metros y deberá poder inscribirse entres sus límites un círculo de 10 m. de diámetro.

Para implantar el uso compatible de residencial unitario, las condiciones de la parcela serán las expresadas en el primer párrafo del subartículo 12.2.

13.3. Ocupación máxima del suelo.

La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 80%.

El 10% del espacio de parcela no ocupado por la edificación deberá estar ajardinado.

13.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

13.5. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de PB+1.

13.6. Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación principal guardará con respecto a fachada 5 m. y al resto de los linderos medianeros una distancia mínima de 2 metros.

13.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima asignada a cada parcela es de 0'42 m² techo/ m² suelo.

13.8. Ficha de zona.

Parcela mínima	500 m ²	Distancia mínima a fachadas	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al linderos	2 m
ZONA DE ORD. URBANÍSTICA: TERCIARIO COMERCIAL		CÓDIGO: TER	
Círculo mínimo inscribible	Ø 10 m		
MUNICIPIO: VILLENA		P.G.O.U.	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Sistema de ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Número máximo de plantas	PB+1
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	USO MÁXIMO	TERCIARIO COMERCIAL
Coefficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	7 m
	USOS FORMENORIZADOS	Semisótanos	sí
Usos PERMITIDOS		Sótanos	sí
OTRAS CONDICIONES		USOS INCOMPATIBLES	
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 25 m ² o fracción .		Industrial, en todas sus categorías	
Hotelero		La edificación deberá destinarse a zona	
Zonas verdes y espacios libres: 10% del suelo no ocupado por		terciario, resto de categorías distintas a	
edificadas.		las mencionadas	
Recreativo			
Residencial			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	

CAPÍTULO 3º : NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PÚBLICA

Artº. 14.- Zona de Equipamiento Público EQ.

14.1. Definición de zona.

La zona EQ está constituida por las superficies denominadas **SAD y SRD** con una superficie total de 7.454 m². Aparece grafiada en el plano O.-01. Se destinan, respectivamente, a uso Administrativo-Institucional y Deportivo-Recreativo.

14.2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá tener una superficie mínima de 500 m², y una fachada de al menos 15 metros.

14.3. Ocupación máxima del suelo.

La ocupación del suelo por la edificación podrá alcanzar el 80% de la superficie de la parcela.

El 10% de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá estar ajardinada.

14.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10 metros.

14.5. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será PB+2.

14.6. Retranqueos y separación entre edificaciones.

La separación mínima de toda edificación será de 5 metros a fachada y 2 a linderos.

En el caso que dentro de una misma parcela existan dos ó más núcleos, se cumplirá que la separación entre núcleos será como mínimo de 5 metros.

14.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre las parcelas que conforman la zona es de 1,50 m² techo/ m² suelo y en ella están excluidas las plantas de sótano y semisótano,

siempre que la cara inferior del forjado de techo no exceda de 1'50 m. del nivel de la rasante del terreno medido en cualquier punto de su perímetro.

14.8. Ficha zona

ZONA DE ORD. URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTO PÚBLICO		CÓDIGO: EQ	
MUNICIPIO: VILLENA		P.G.O.U.	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PUBLICO	
USOS PORMENORIZADOS			
Usos PERMITIDOS		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL PÚBLICO		INDUSTRIAL	
ADMINISTRATIVO (SAD)		RESIDENCIAL PRIVADO	
DEPORTIVO-RECREATIVO (SRD)			
ASISTENCIAL, INFRAESTRUCTURAS /SERVICIO URBANO (STD)/(SID)			
COMERCIAL			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m²	Distancia mínima a fachadas	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m²	Distancia mínima al linderos	2 m
		Distancia mínima a otra edificación	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,50 m²t/m²s	Número máximo de plantas	PB+2
Coefficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	10 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 100 m² o fracción			
Zonas verdes y espacios libres: 10% del suelo no ocupado por la edificación deberá destinarse a zona ajardinada.			

CAPÍTULO 4º: NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS LIBRES DE PROPIEDAD PÚBLICA.

Artº. 15.- Zona de Jardines Públicos RPZV y RSZV

15.1. Definición de zona.

La zona está constituida por las superficies denominadas **PJL y SJL-1 y SJL-2** en el plano O.-01.

La zona comprende una superficie total de 7.871 m².

15.2. Usos admitidos.

Se admiten los usos correspondientes a jardines, áreas de recreo y juegos para niños, actividades deportivas al aire libre y, en general, todos los usos derivados de actividades lúdicas y de ocio.

15.3. Edificabilidad y ocupación máxima del suelo.

Podrán realizarse construcciones permanentes destinadas a alojar instalaciones de mantenimiento y apoyo de la zona verde, no pudiendo superar en ningún caso el 5% de la superficie de la zona.

Son, a su vez admisibles, elementos de infraestructura de la urbanización que estarán sujetos a las indicaciones de las compañías prestatarias del servicio público, computando la edificabilidad consumida a los efectos del 5% expresado.

Todas las construcciones a albergar en el interior de la zona verde deberán integrarse convenientemente en la misma, bajo las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 16.- Condiciones generales.

Con carácter general las condiciones técnicas de las obras a realizar en las vías y espacios públicos deberán ajustarse a la Normativa vigente en el Municipio de Villena, en particular a las *Normas de Urbanización* que establece el Plan General y, en su caso, a los informes e indicaciones realizadas por el Técnico Municipal, así como a las "Ordenanzas aplicables para las definiciones de la calidad y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización".

El proyecto de urbanización se ajustará al ámbito definido para la unidad de ejecución, además de los terrenos ajenos a la actuación y afectados por las conexiones de servicios e instalaciones de la propia actuación y necesarios para su desarrollo, así como las zonas afectadas colindantes y necesarias para los soportes de los viales de borde.

Artº. 17.- Viario.

CALZADAS.

El dimensionamiento del firme debe cumplimentar los requisitos para soportar un tráfico de Categoría T42, tráfico pesado con intensidad reducida (menor que 100 vehículos/carril/vía). (O.M. de 12 de Marzo de 1.976, Instrucciones 6.1 IC/1.975, Firmes Flexibles y Firmes Rígidos, O.M. 10/2.002, de 30 de septiembre, sobre Secciones de Firme y capas estructurales de firme).

La categoría de la explanada E1, con un módulo de > comprensibilidad que 60 M.P.A.

Por tanto, la sección tipo estará compuesta por:

- Explanada tipo E1, mejorada con material seleccionado.
- Base compuesta por capa de 40 cm. de zahorra artificial.
- Riego de imprimación con emulsión ECL-1
- Capa de 10 cm. de espesor de mezcla bituminosa, con aglomerado asfáltico en caliente formado por una capa G25 de 5 cm y otra S-20 de 5 cm, con riego de adherencia entre ambas del tipo EAR-1.

ACERAS.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2'5 metros, y bajo ellas discurrirán todos los servicios urbanos, salvo saneamiento general, que exige una excavación más profunda. Estarán constituidas por encintado con bordillo de hormigón y pavimento de aceras.

El bordillo de hormigón se realizará con elementos de 13/15x25x70, sobre cimiento de hormigón HM-20-P-20-IIa encofrado a dos caras.

El pavimento de aceras estará formado por baldosas de terrazo ranurado de 40 x 40 cm. modelo a determinar por el Ayuntamiento, sobre capa de 15 cm de hormigón HM-20-P-20-IIa, tomadas con mortero de cemento y rejuntadas. Los bordillos de los alcorques estarán formados por piezas prefabricadas de hormigón en masa, según modelo tipo municipal.

Se colocarán vados que posibiliten el cumplimiento de las normas de accesibilidad para personas con movilidad restringida utilizando pavimento de baldosa hidráulica en color y tipo diferentes al utilizado en el resto de las aceras.

Todas las calles dispondrán de arbolado disponiéndose a 7'5 metros de separación como máximo, el porte de los ejemplares deberá superar los 3 metros.

Artº. 18.- Redes de abastecimiento de agua potable y riego.

DOTACIONES:

El caudal de cálculo necesario de abastecimiento de agua potable a los habitantes previstos, será de 250 litros por habitante y día.

La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable de suministro deberá ser, al menos, igual o superior a 1 Kp/cm².

CONDICIONES TÉCNICAS:

La red de distribución será ramificada. Se instalarán todas las piezas necesarias para el correcto funcionamiento de la red.

Cumpléndose en toda la red las Condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de Abastecimiento de agua, OM de 28 de Julio de 1.974.

Las canalizaciones se realizarán con tubería de polietileno de alta densidad, PN 16 atmósferas, asentadas sobre lecho de arena de 10 cm de espesor y relleno del mismo material hasta 1/3 por encima de la generatriz del tubo.

Los rellenos de las zanjas se ejecutarán a base de zahorra artificial compactada y regadas por tongadas de 30 cm, hasta alcanzar el 95% del Proctor Modificado.

Las válvulas a emplear serán:

- De compuerta para diámetros hasta 200 mm.
- De mariposa para diámetros superiores o iguales a 250 mm.

Los hidrantes contra incendios tendrán una entrada de 100 mm, una boca de salida de 100 mm. y dos bocas de salida de 70 mm. Se instalará una válvula en la conexión con la red general de igual diámetro que el hidrante.

Las bocas de riego serán enterradas, con diámetro de salida de 45 mm., racor tipo Barcelona, con cuerpo y tapa de fundición dúctil.

Artº 19.- Red de saneamiento.

DOTACIÓN:

El sistema de evacuación de agua será separativo.

Los caudales de cálculo para el dimensionamiento de las secciones hidráulicas de las conducciones de saneamiento, serán para aguas residuales de 200 litros /habitante.día.

Los caudales de cálculo para el dimensionamiento de aguas pluviales se definirán aplicando el método racional, para la cuenca de recepción de cada colector.

La velocidad del afluente circulante a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3 m/seg.

En general las conducciones de Saneamiento y Pluviales cumplirán las condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de Saneamiento en Poblaciones, OM. de 15 de Septiembre de 1.986.

CONDICIONES TÉCNICAS:

El entronque de las acometidas e imbornales con la canalización principal se realizará a pozo de registro.

Los rellenos de las zanjas se ejecutarán a base de zahorra artificial compactada y regadas por tongadas de 30 cm., hasta alcanzar el 95% del Proctor Modificado.

Los pozos de registro se ejecutarán con hormigón en masa HM-20-P-20-IIa o a base de piezas prefabricadas de hormigón en masa, con un diámetro interior mínimo de 80 cm., asentadas sobre base de hormigón en masa HM-20-P-20-IIa, de 20 cm de espesor y uniones elásticas en las uniones de las distintas piezas. Estando dispuesto a una distancia inferior a 60 metros, o en cada quiebro en planta o en alzado de la red.

Las tapas a colocar en los pozos de registro serán de fundición dúctil clase D400 con un diámetro de 60 cm. y cumplirán la Norma UNE 41-300-87.

Las rejillas de imbornales serán de fundición dúctil clase C250, con una superficie mínima de 0,25 m².

Artº. 20.- Red de distribución de Energía Eléctrica.

DOTACIÓN:

Los cálculos de las instalaciones de todos los elementos de la red de suministro de energía eléctrica, tanto centros de transformación como red de media tensión como red de baja tensión se realizarán para un consumo mínimo de 5'75 Kv por vivienda.

CONDICIONES TÉCNICAS:

Cumplirán con su reglamentación específica y con las Instrucciones técnicas complementarias. Así mismo, será exigible lo especificado en las Normas Técnicas de la Edificación (NTE-IER-Instalaciones de electricidad, Red Exterior y NTE-IET-Instalaciones).

Artº. 21.- Alumbrado Público.

Los puntos de luz en vías públicas estarán formados por:

1.- En viales de 12 m de calzadas separadas se instalarán a una distancia máxima de 30 m, luminarias cerradas con lámpara de descarga de 250 w de sodio de alta presión sobre báculo de 9 metros de altura.

2.- En viales de 7 m de calzadas separadas se instalarán a una distancia máxima de 30 m, luminarias cerradas con lámpara de descarga de 400 w de sodio de alta presión sobre báculo de 14 metros de altura.

3.- En viales de 16 m de calzadas separadas se instalarán a una distancia máxima de 30 m, luminarias cerradas con lámpara de descarga de 250 w de sodio de alta presión sobre báculo de 12 metros de altura.

La canalización para alojamiento de conductores se proyectará con doble tubo de PVC, embebido en el cimiento del bordillo. En cruces de calzada se colocarán cuatro tubos de PVC protegidos en dado de hormigón en masa HM-20-P-20-IIa.

En zonas verdes, jardines y espacios libres la altura mínima de la columna será de 4m, y la luminaria tipo alumbrado residencial antivandálica, con lámpara de descarga de V.S.A.P. y reductor de flujo.

Artº. 22.- Telecomunicaciones.

Se proyectará una red completa de canalizaciones y arquetas capaces de recibir las instalaciones de telefonía y otras telecomunicaciones. La red proyectada se adapta a las prescripciones técnicas de Telefónica.

Se proyectará una cámara general de registro en la que se efectuará la conexión con las redes exteriores de las diferentes compañías.

Las canalizaciones previstas se realizarán con doble y cuádruple tubo de P.V.C. protegido con hormigón sulforresistente.

Se procederá a la ejecución de una red de telecomunicaciones, la cual será objeto de un Proyecto aparte redactado por Técnico competente, aunque su redacción se ha coordinado con el presente Proyecto de Urbanización.

Las arquetas de proyecto se corresponden con las normalizadas por Telefónica.

Artº. 23.- Red de gas.

Se ha previsto la red de distribución de gas natural, mediante la colocación de tuberías de polietileno de alta densidad de distintos diámetros, alojadas en zanjas de 1.05x0.40 m, apoyadas y recubiertas de arena.