

Boletín Oficial



DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.-Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

AYUNTAMIENTOS

ALAMEDA DE LA SAGRA

En cumplimiento de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 59 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público que el pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2011, acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad de Ejecución 20, de las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra, compuesto de Alternativa Técnica con proposición Jurídico-Económica, Modificación Puntual de las NNSS de Alameda de la Sagra; Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud, así como adjudicar la ejecución del PAU a la mercantil Construcciones Algemat, S.L.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable y para la plena eficacia del acuerdo referido, se publica su contenido íntegro.

8. APROBACION DEL PAU DE LA UNIDAD DE EJEUCION UE20

Primero.—Con fecha 13 de julio de 2004 se presentó consulta previa para una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva que suponía una ampliación de la unidad de ejecución UE-20 de las NNSS de Planeamiento Municipal, por el Agente Urbanizador Construcciones Algemat, S.L.

Tras los informes pertinentes, el pleno del Ayuntamiento aprobó en fecha 14 de octubre de 2004 dicha consulta previa, indicando que se debería presentar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, cuya Alternativa Técnica incorporará el ámbito delimitado.

Segundo.—En cumplimiento del acuerdo municipal, Construcciones Algemat, S.L., presentó un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta para que el Ayuntamiento procediera a su tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 120 del TRLOTAU. La Alternativa Técnica del PAU, que incluye Modificación Puntual de NNSS, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud, fue sometida al trámite de concertación interadministrativa con los organismos y las Administraciones afectadas, se expuso al público en el DOCM número 12, de 16 de enero de 2007, y el periódico El Día de Toledo de 5 de enero de 2007, sin que se formularan alegaciones.

Tercero.—En el plazo de diez días posterior a la información pública se presentó una plica cerrada por Construcciones

Algemat, S.L. Que el acto de apertura de plicas se celebro en fecha 14 de febrero de 2007, y la plica presentada contiene una proposición jurídico económica y una propuesta de convenio. Que no se formularon alegaciones a las plicas.

Cuarto.—Por Acuerdo del pleno de fecha 8 de abril de 2010 se aprobó inicialmente el PAU, eligiendo la alternativa técnica presentada y la proposición jurídico económica y propuesta de convenio formulada, enviándose el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo para el preceptivo informe previsto en el artículo 122 del TRLOTAU.

Quinto.—Por el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio, se emite un primer informe de fecha 20 de enero de 2010 en el que se requiere la subsanación de una serie de defectos. Posteriormente una vez subsanados, la Comisión Provincial reunida en sesión celebrada en fecha 28 de mayo de 2010, emite el informe preceptivo y vinculante. Una vez subsanados los defectos aludidos en el informe, la Oficina Técnica de Urbanismo y Vivienda de la Mancomunidad de la Sagra Baja, emite informe de fecha 21 de junio de 2011.

Vistos los informes obrantes en el expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del TRLOTAU, el pleno del Ayuntamiento, previa deliberación en votación ordinaria y por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes adoptó el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-20, cuya Alternativa Técnica consta de PERIM y Proyecto de Urbanización, que ha sido presentado por Construcciones Algemat, S.L.

2. Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora al urbanizador Construcciones Algemat, S.L., cuya proposición jurídico económica y propuesta de convenio son aprobados. Los gastos de urbanización previstos son 1.081.000,00 euros a los que se debe añadir el IVA correspondiente; los gastos por obras ascienden a 800.000,00 euros; la retribución del urbanizador en terrenos es del 48 por 100 del aprovechamiento, correspondiendo a los propietarios el 52 por 100; el aval que debe presentar el urbanizador es del 7 por 100 de la obra (56.000,00 euros sin IVA); el plazo de ejecución de la obra es de treinta y seis meses, comenzándose en el plazo de ciento ochenta días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad; el Proyecto de Reparcelación se deberá presentar en el plazo de un mes desde la firma del convenio.

3. Proceder a la formalización de la adjudicación mediante Convenio Urbanístico entre el urbanizador y el Ayuntamiento, donde se hagan constar las condiciones, los compromisos, y los plazos de ejecución, las garantías y las penalizaciones, de acuerdo al apartado 8 del artículo 122 del TRLOTAU.

4. Proceder a inscribir el presente acuerdo de aprobación definitiva del PAU en el Registro Administrativo de PAUS y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería de Ordenación del Territorio, para lo cual se realizará conforme se dispone en el informe de la Comisión de fecha 28 de mayo de 2010.

5. Proceder a publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el DOCM y en el periódico de ámbito local.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA U.E.-20 – ALAMEDA DE LA SAGRA (TOLEDO)

Adaptada a los Informes de:

–20 de enero de 2010, de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda,

–13 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Salud y Bienestar Social,

–2 de diciembre de 2009, de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

–28 de mayo de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Toledo.

Promotor: Construcciones Algemat, S.L.

Arquitecto: Don Jorge Carrillo Vázquez.

Fecha: Julio de 2010.

Número de expediente: 0401.

1. INTRODUCCION (OE)

1.1. Iniciativa del Plan (OE).

El presente PERIM de la Unidad de Ejecución número 20 (en adelante U.E.-20) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alameda de la Sagra (Toledo) está redactado por el arquitecto don Jorge Carrillo Vázquez, por encargo de la sociedad Construcciones Algemat, S.L., con C.I.F. número B-45488954. El presente documento servirá de base ante el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente PERIM forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada sociedad, para desarrollar la unidad de ejecución.

1.2. Normativa de aplicación (OE).

Este documento se redacta conforme a las determinaciones establecidas en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en la Ley 1 de 2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998. Igualmente le es de aplicación el documento de revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en febrero de 1997 y la modificación de las Normas Subsidiarias, documento que se incluye dentro del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

1.3. Objeto del Plan (OE).

Las Normas Subsidiarias vigentes del planeamiento municipal de Alameda de la Sagra definen el U.E.-20 como una unidad de ejecución de suelo urbano, de uso característico residencial con una superficie bruta de 59.885,85 metros cuadrados.

El presente PERIM tiene el objeto de desarrollar la unidad de ejecución para urbanizar, denominado U.E.-20 en las Normas Subsidiarias del planeamiento del municipio de Alameda de la Sagra, provincia de Toledo, delimitando las determinaciones fijadas en el artículo 26 de la LOTAU, que particularizadas para el mismo son:

a) Trazado de la red de comunicaciones propias del unidad detallando alineaciones y rasantes, y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

b) División en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas

c) Fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la LOTAU.

d) Precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica

y de aquellos otros servicios que se hubieran previsto y su enlace con las redes municipales existentes

El documento servirá de base para su tramitación ante el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente PERIM forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada constructora, para desarrollar la unidad de ejecución, de acuerdo con la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998), y la Ley 3 de 2003, de modificación de la anterior, que en adelante se identificará como LOTAU.

1.4. Justificación de la elaboración del PERIM (OE).

El presente P.E.R.I.M corresponde con el procedimiento establecido en virtud de los artículos 85 y 86 del RPLATAU relativos ordenación establecida en los vigentes planes, que establece lo siguiente:

«Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.

b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (CD) del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado».

La redacción y tramitación del PERIM se justifica en el cumplimiento de los objetivos propuestos en el Planeamiento Municipal de Alameda de la Sagra, siendo éste el único documento adecuado para el desarrollo urbanístico de dichos objetivos, a través de un Programa de Actuación Urbanizadora, en una unidad de ejecución clasificada como Suelo Urbano.

El presente documento de planeamiento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 de la LOTAU, en su apartado a). De esta forma se obtendrá «El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate.

Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, en unión del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación completan la Alternativa Técnica necesaria para poder adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de ejecución presente, tal y como establece el citado texto legislativo.

Por otra parte, la situación actual de la economía tanto nacional como territorial, y la situación del mercado inmobiliario, han creado una importante demanda de suelo residencial en Alameda de la Sagra, lo que hace muy oportuno el desarrollo urbanístico del unidad que nos ocupa. En la actualidad se encuentran en desarrollo varios sectores residenciales en el municipio que se corresponden con el Sector-1, la U.E.-12, la U.E.-19 y la U.E.-22. De igual forma se encuentran en desarrollo diversas unidades de ejecución en suelo urbano de uso industrial que prevén una gran demanda de viviendas para los nuevos trabajadores. El desarrollo y urbanización de la presente unidad de ejecución hace necesario iniciar la tramitación administrativa correspondiente a través del presente Plan.

La presente actuación ha recibido la contestación de viabilidad del Ayuntamiento de Alameda de la Sagra, tras la consulta previa efectuada en los términos establecidos en la Ley. De esta forma, el Ayuntamiento en su sesión plenaria de 14 de octubre de 2004 tomó el acuerdo que se describe en el anexo de la presente memoria, y que en resumen dice:

«...A la vista de lo dispuesto en el artículo anterior, habiéndose presentado y formulado al Ayuntamiento consulta previa sobre la viabilidad de actuación urbanizadora por el Agente Urbanizador Construcciones Algemat, S.L., y habiendo sido informada por la Oficina Técnica de Urbanismo y Vivienda de la Mancomunidad de La Sagra Baja, el Ayuntamiento pleno resuelve afirmativamente, por unanimidad de los asistentes, diez de los once concejales que componen la Corporación, la propuesta de viabilidad de la actuación formulada (...).»

Por todo ello, y con el fin de poder contar con un documento acorde con la realidad física, urbanística y jurídica actual es necesario proceder a una ordenación detallada del mismo a través del presente PERIM de la nueva unidad de ejecución, que se sigue denominando U.E.-20 pero que sus dimensiones son ligeramente mayores a las establecidas en las primeras Normas Subsidiarias.

En base a las consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente Plan, cumpliendo lo determinado en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. INFORMACION SOBRE EL AREA DE ACTUACION (OE)

2.1. Situación (OE)

La U.E.-20 se encuentra en la zona sur del suelo urbano de Alameda de la Sagra. Está situado al borde del casco urbano de Alameda de la Sagra, por lo que no existirán restos intermedios de suelo sin desarrollar. Desde su conexión con la avda. de la Diputación se accede de forma rápida y favorable con el centro de Alameda de la Sagra y con la carretera de Ocaña al Puente de la Pedrera.

La forma del Sector es bastante regular, teniendo los siguientes linderos:

- Al Norte con U.E.-23 pendiente de desarrollar
- Al Este línea quebrada con terrenos de propiedad municipal y suelo urbano.
- Al Sur línea quebrada de unos 115 m con suelo rústico de reserva.
- Al Oeste línea recta de unos 400 m con suelo rústico de reserva.

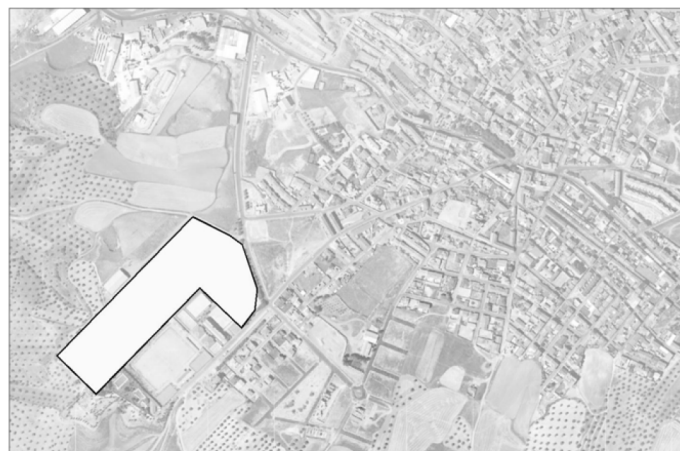
La situación del terreno unidad se detalla en los planos de información del presente PERIM, en los que se detalla la topografía, distribución de propiedades y emplazamiento en el municipio de Alameda de la Sagra.

2.2. Superficie y características del terreno (OE)

La superficie de la U.E.-20 asciende a 59.885,85 metros cuadrados, obtenida tras el oportuno levantamiento topográfico, de manera que será la utilizada en todos los documentos para la obtención de aprovechamientos y cesiones.

Dicha medición corresponde con el ámbito que establece la modificación de las propias NNSS, documento que acompaña al presente PERIM, y supone ajustarse a los establecidos en aquellas.

No se aprecia diferencia sensible entre los datos extraídos del levantamiento topográfico de la finca, de los planos de planeamiento del Municipio y de la realidad física. No obstante, al encontrarse la Unidad de Ejecución prácticamente conformada en su totalidad por la clara delimitación de parcelas colindantes y viales, prevalecerán las apreciaciones sobre el terreno a las que puedan derivarse de las anteriormente descritas.



El terreno presenta una topografía ligeramente movida en la que existen pequeños desniveles hacia el interior del unidad desde los linderos este y oeste, que va descendiendo hasta el punto más bajo situado en el extremo noreste del mismo. El desnivel entre el punto más alto y el más bajo es de unos 22 m., existiendo al suroeste del mismo un gran desnivel.

La U.E.-20 cuenta actualmente con acceso rodado: en el lindero norte directamente la avenida de la Diputación, gran calle de nueva creación que sirve de verdadera circunvalación urbana del casco.

El municipio de Alameda de la Sagra se encuentra en la comarca de la Sagra, situada en el noreste de la provincia de Toledo, quedando dividida entre Madrid y Toledo. Se trata de una comarca mesetaria, ondulada y de pendientes suaves si exceptuamos los bordes de los ríos, especialmente el Tajo y el Jarama, donde las pendientes son muy fuertes.



MAPA DE LAS COMARCAS DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Historia del municipio. Empezó a construirse por una colonia de yeseros a principios del siglo XIV. El canal denominado «Real Acequia del Jarama», que atraviesa gran parte de este término municipal, fue construido durante el reinado de Carlos III. Se habla de esta alquería como propiedad de la Iglesia de Toledo, dando su mitad a poblar y cultivar en 1160. En 1193 se da la otra mitad al arcediano de la Catedral don García. La fundación de Alameda de la Sagra tiene dos fases: en la primera los vecinos de Cobeja establecen unas chozas de paja para guarecerse en su trabajo de explotación de las canteras yesíferas. En 1530 se comenzaron a construir casas de mampostería, abandonando las antiguas chozas.

El nombre de Alameda lo toma de una que había en las riberas del arroyo. El genérico «La Sagra», por estar enclavado en la comarca de este nombre, quiere decir «campo cultivado». Es un topónimo de origen árabe castellanizado

El término municipal de Alameda de la Sagra se encuentra en el borde noreste, tanto de la provincia de Toledo como de la comarca de La Sagra, casi en el límite con la comunidad de Madrid. Está limitado por los términos municipales de Pantoja y Borox al Norte, Añover de Tajo al Este, Villaseca al Sur y Cobeja al Oeste. La altura media es de 550 m. sobre el nivel del mar.

Esta comarca, cuyo nombre de clara etimología árabe da cuenta de su fertilidad, se extiende desde el borde occidental de Madrid hasta Toledo. La toledana puerta de Bisagra es el acceso directo de la capital de la provincia a la comarca que nos ocupa; más de 700 kilómetros cuadrados integran su superficie, que se ve limitada al N.O. por la cuenca del Guadarrama mientras que al S.E. es el Tajo el que cierra su territorio.

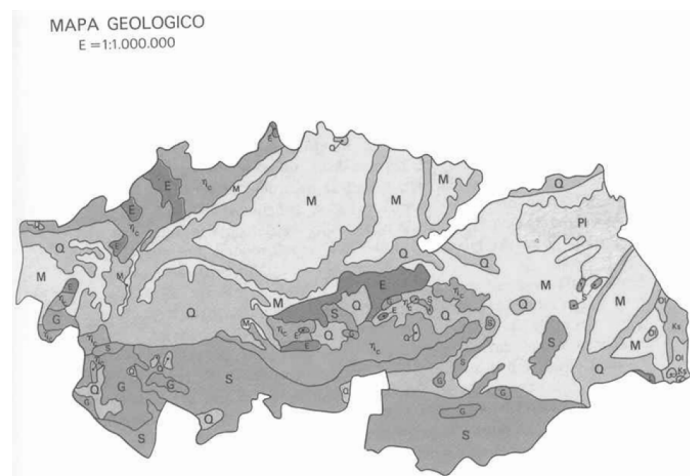
El subsuelo, de dócil arcilla, ha favorecido la industria cerámica en su vertiente dedicada a materiales de construcción, así como en otros puntos de la comarca la naturaleza del suelo ha permitido la explotación de canteras de yeso y cemento.

La Sagra es muy apta para el cultivo de cereales, de vegetación esteparia en los predios no cultivados, con algunos viñedos y algunos olivares. Todo ello, pese a los cultivos últimamente citados, confiere a La Sagra una enorme seriedad y sobriedad paisajística.

La comarca de La Sagra, en la que se ubica la zona de estudio, se encuentra situada en el centro norte de la provincia, en contacto con la Comunidad Autónoma de Madrid. La comarca está definida por el corredor del río Tajo en su zona limítrofe con Madrid, el río Guadarrama y el arroyo de Guatén a su paso por la provincia, dando como resultado un relieve suave de lomas y valles con una pendiente general norte-sur y hacia las grandes cuencas de drenaje de los ríos y arroyos mencionados. La presente zona se encuentra formada en el Terciario y Pliocuaternario, según el Mapa Hidrogeológico de la zona, con presencia de arcillas, arenas, arenas arcillosas y areniscas.

El municipio se encuentra dentro del sistema acuífero número 14. Por tal motivo el municipio se asienta en una zona del Mioceno, con una litología de calizas margosas, con margas, sepiolitas, sílex y con niveles arenosos. La presencia de arenas y gravas se producen en lentejones en los que la dimensión longitudinal es muy superior a la transversal, y esta última también es mucho mayor que el espesor. Dentro de esta composición la presencia de los arroyos se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior.

Asimismo en el mapa litológico de la provincia detalla la presencia de arcillas arcosas continentales, con unas zonas dispersas de calizas lacustres.



En esta zona el acuífero es muy heterogéneo y anisótropo, que funciona como libre y en el que el agua subterránea circula tanto por la matriz como por los lentejones, pero sólo se puede extraer mediante captaciones de estos últimos.

En cuanto a las características ambientales se pueden reseñar resumidos los siguientes datos estadísticos recogidos de la publicación de 1974 del mapa de Cultivos del Ministerio de Agricultura, en el que se incluye Alameda de la Sagra dentro de un clima subtropical cálido:

- Temperatura media anual: + 15° C.
- Temperatura media mes más frío: + 5° C.
- Temperatura media mes más cálido: + 27° C.
- Duración media periodo heladas: 6 meses
- ETP media anual: 950 mm
- Precipitación media anual: 450 mm.
- Déficit medio anual: 600 mm.
- Duración media periodo seco: 5-6 meses.
- Precipitación invierno: 32% sobre precipitación media anual
- Precipitación primavera: 29% sobre precipitación media anual.
- Precipitación otoño: 30% sobre precipitación media anual.

La climatología de la zona es la propia de un clima continental con fuertes veranos secos e inviernos extremos y largos. Los datos meteorológicos son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional, que sólo dispone de datos sobre pluviometría, por lo que es preciso apoyarse con los datos del aeropuerto de Getafe que por su proximidad se pueden considerar válidos.

La mayor frecuencia de viento se produce en dirección sur-oeste con un 34 por 100 de los días, seguido de la dirección Norte-Este con un 20,5 por 100 de los días. Las calmas corresponden a un 36,1 por 100. Los datos han sido suministrados por el aeropuerto de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología.

El periodo de máxima humedad relativa del aire se sitúa entre los meses de diciembre y enero, siendo ésta del 79 por 100, y el mínimo en julio con un 42 por 100.

En esta zona los suelos que predominan son los Entisoles y los Inceptisoles en la franja de los regadíos y los Alfisoles e Inceptisoles en el resto. Estos suelos, según el sistema genético de clasificación, se incluirían en los suelos pardos y en los suelos aluviales transformados por el riego.

En general los suelos del municipio son profundos, de texturas ligeras, con un horizonte superficial arenoso y pobre en materia orgánica.

El pH es siempre superior a 7, pero sin ser demasiado alcalinas por la ausencia de sales. Los terrenos donde se desarrolla el presente PERIM son suelos baldíos o están dedicados a secano.

El municipio de Alameda de la Sagra cuenta con bastantes cultivos, destacando tanto las tierras destinadas a labor intensiva sin arbolado (barbecho blanco) como las zonas del sur destinadas a cultivo herbáceo en regadío. La población actual es de 2.870 habitantes censados.

En la presente unidad las tierras actualmente carecen de arbolado alguno y se encuentran destinadas a usos agrícolas.

En el presente terreno no existe tampoco ningún arroyo ni curso de agua.

2.3. Propiedades y Parcelas Catastrales (OE).

En el plano de parcelas catastrales de estado actual se reseñan las diferentes superficies de las parcelas pertenecientes a la U.E.-20. Todas las parcelas integrantes en el área de actuación pertenecen al polígono 16 del catastro de rústica del municipio de Alameda de la Sagra (Toledo) y a la manzana 15.939 del catastro de urbana del municipio de Alameda de la Sagra. De las parcelas que se detallan a continuación todas ellas se encuentran dentro de la unidad, en su totalidad, a excepción de las parc. 91, del polígono 16 y la parcela 05 de la manzana 15939 que lo está parcialmente.

A continuación se detallan dichas propiedades y referencias catastrales de los mismos, que corresponden con las siguientes superficies, de acuerdo con el plano catastral adjunto:

URBANA				
parcela	manzana	Referencia catastral	propietarios	superficie topográfico
01	15.939	1593901VK3219S0001RB	Construcciones Algemat, S.L.	6.788,13 m²
04	15.939	1593904VK3219S0001IB	Benjamín Pantoja Hernández.	5.888,71 m²
05*	15.939	1593905VK3219S0001JB	AYTO. ALAMEDA DE LA SAGRA	12.918,25 m²
RUSTICA				
parcela	polígono	Referencia catastral	propietarios	superficie topográfico
86	16	45002A016000860000FJ	Construcciones Algemat, S.L.	14.759,26 m²
89	16	45002A016000890000FZ	Benjamín Pantoja Hernández	14.300,09 m²
91*	16	45002A016000910000FS	25% Benjamín Pantoja Hernández 25% José Mª Pantoja Hernández 25% Mª del Carmen Morales Sánchez 25% Rosa Ana Pinto Muñoz	5.128,42 m²
SUBTOTAL				59.782,86 m²
Dominio publico camino				102,99 m²
TOTAL U.E.-20				59.885,85 m²

2.4. Usos y edificaciones existentes (OE).

En la actualidad dentro de la presente unidad existe un terreno de propiedad municipal adquirido por el Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra en los años setenta. Desde entonces el uso que se le ha dado a dicho terreno es el de dotacional público, albergando el ferial. El solar se encuentra totalmente desarrollado, bordeado por viales plenamente ejecutados con encintado de acera, asfaltado y todos los servicios urbanísticos para que pueda ser considerado solar.

Dentro del mencionado solar municipal existe construida una nave de usos múltiples también de propiedad municipal que no será demolida con la presente actuación.

El presente solar dotacional de propiedad municipal seguirá conservando su uso de dotacional público, por lo que se considera a todos los efectos suelo afecto a su uso. Con ello, dicho solar municipal no implicará ni cesiones ni aprovechamiento de dicho solar en la unidad.

El resto de terrenos se encuentran unos en barbecho y otros sembrados en secano.

3. PROPUESTA DE ORDENACION (OE)

3.1. Normativa de aplicación (OE)

3.1.1. Legislación general de aplicación.

El presente PERIM Unidad de Ejecución U.E.-20 de Alameda de la Sagra se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- a) Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998), y parte vigente de los de los Textos Refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- b) Ley 3 de 2003, de modificación de la Ley anterior de 17 de enero de 2003 (DOCM de 27 de enero de 2003).
- c) Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159 de 1978, de 23 de junio.
- d) Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288 de 1978, de 25 de agosto.
- e) Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).
- f) Ley de Patrimonio Histórico Español 16 de 1985, de 25 de junio, y Reglamento que la desarrolla de 10 de enero de 1986.
- g) Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990.
- h) Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9 de 1990, de 28 de diciembre.
- i) Ley de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2 de 1988, de 31 de mayo (D.O.C.M. número 26).
- j) Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1988 (DOCM número 45, de 27 de junio de 1990).
- k) Ley 2 de 1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento.
- l) Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha.
- m) Ley 4 de 1989, de 27 de mayo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.
- n) Ley 5 de 1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental (DOCM de 30 de abril de 1999).
- o) Decreto 178 de 2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la ley anterior y se adaptan sus anexos (DOCM de 15 de enero de 2003)
- p) Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003).
- q) Directiva del Consejo de 18 de julio de 1978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces. (78/659/CEE).
- r) Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad que la desarrolla.
- s) Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril).
- t) Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de

planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 8 de abril de 2003).

u) Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alameda de la Sagra aprobadas en febrero de 1997 y sus modificaciones puntuales sucesivas.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito de aplicación del mismo. En especial el documento desarrolla los artículos 26, 30, 31, 38, 39, 42 y concordantes de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998), y los artículos 43 a 64, 115 a 122, 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, así como el anexo de dicho Reglamento.

3.1.2. Normas específicas de las NNSS.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente PERIM será de aplicación lo dispuesto en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada definitivamente en Febrero de 1997 por la Comisión Provincial de Urbanismo. Es preciso aclarar que la disposición transitoria segunda de la Ley 2 de 1998 determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

Las Normas Subsidiarias municipales establecen y determinan, a través de los títulos que la componen, las condiciones generales y particulares de todo tipo, que son de aplicación en la ordenación de la unidad, y que se resumen y concretan en los puntos 3.3 y 4 de la memoria y en el plano número 9 de Ordenación, alineaciones y gestión.

El contenido de los PERIM se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan las NNSS, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en el artículo 83 de la Ley del Suelo y los artículos 45 y 56 del Reglamento de Planeamiento.

La documentación de los PERIM deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000 y deberá asimismo levantarse un plano topográfico de las zonas de las que no exista información cartográfica.

Los puntos 3.3 y 4 de las NNSS establecen los parámetros urbanísticos y demás aspectos de aplicación para el desarrollo de la presente U.E.-20. Los citados puntos son como siguen:

«3. Ensanche residencial.

Densidad máxima de viviendas. Parcela mínima.

3.3.1. La densidad máxima de viviendas en esta zona será de 35 viv./ha. La condición de densidad máxima se aplicará cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico, parcelaciones, o proyectos de conjunto que incluyan nuevos espacios públicos, tomando como superficie de referencia para el cálculo la de las fincas originales. Cuando se aplique la condición de densidad máxima no será necesario respetar simultáneamente la condición de parcela mínima.

3.3.2. La parcela mínima en esta zona a efectos de futuras segregaciones se fija en 150 metros cuadrados. En promociones de viviendas unifamiliares o edificaciones separables mediante planos verticales, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada vivienda o edificio separable, con independencia de la formalización jurídico-registral de la parcelación.

Edificabilidad:

3.3.3. Cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico la edificabilidad bruta no superará 1 m²/m² aplicado a la superficie de las fincas originales. La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial del casco.

Alturas admisibles:

3.3.4. En esta zona se autorizan dos plantas y siete metros de altura, medidos conforme se indica en la ordenanza correspondiente a la zona residencial de casco. Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre

que éstos puedan incluirse bajo planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie construida no supere el 50 por 100 de la de la planta inmediata inferior.

4. Condiciones para las unidades de ejecución en suelo urbano.

4.1.1. En el suelo urbano incluido expresamente por estas Normas en unidades de ejecución se entiende que los propietarios no han adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, siendo necesario el ejercicio previo de las facultades de urbanización, cesión y equidistribución reguladas por la Ley. Como norma general, en este ámbito no se concederán licencias de edificación en tanto no se realicen las obras de urbanización y se formalicen las cesiones y reparto de cargas y beneficios. Sin embargo, y con carácter transitorio, antes de completar las obligaciones urbanísticas se permitirán obras de ampliación de las edificaciones e instalaciones existentes en el momento de aprobar estas Normas, siempre que se cumplan estas condiciones:

a) La ampliación propuesta no superará el 20 por 100 de la superficie construida del edificio existente.

b) Se justificará la inexistencia de segregaciones posteriores a la aprobación inicial de las Normas.

c) Se respetará el viario previsto en la Normas. En las U.E. situadas junto a la carretera se cederá el suelo situado entre ésta y la alineación oficial con el fin de facilitar la ejecución de una vía de servicio.

d) Cuando el acceso rodado se realice desde la carretera, la instalación contará con la autorización de acceso del organismo titular.

e) Los vertidos se conducirán hasta la red de alcantarillado, siendo por cuenta del interesado la ejecución de las obras de depuración y conexión necesarias para cumplir el artículo 3.2.18 de estas Normas.

4.1.2. Las cesiones obligatorias se fijan en el 10 por 100 de la superficie bruta además de las calles, salvo especificación expresa en las condiciones particulares de cada unidad de ejecución.

4.1.3. Una vez formalizadas las cesiones de suelo y reparto de cargas y beneficio, y definidas las obras de urbanización necesarias mediante los correspondientes proyectos técnicos, podrán concederse licencias de edificación o parcelación antes de que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización en las condiciones señaladas en los artículos 40 ó 41 del R. de Gestión.

4.1.4. Las obras de urbanización, cesiones y reparto de cargas y beneficios se realizarán por unidades de ejecución completas. Cuando el Ayuntamiento estime conveniente modificar la delimitación prevista en las Normas para estas unidades, el expediente se tramitará por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).

4.1.5. El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficio con los efectos citados en el artículo 188.3 del R. de Gestión.

4.1.6. Para modificar o ampliar el viario interior definido en las distintas unidades de ejecución deberán tramitarse planes especiales o estudios de detalle, que respetarán en todo caso las conexiones previstas con el resto del sistema urbano.

4.1.7. La urbanización se realizará de forma integral, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios. Las obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme ala Ley del Suelo.

4.1.8. En las calles de borde que no se incluyan en toda su anchura en el interior de un polígono, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre los compromisos que deben asumir los propietarios de cada lado al aprobar los proyectos de urbanización».

Además de los anteriores puntos, las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra establecen las determinaciones y condiciones generales y particulares que deben considerarse en la ordenación de la unidad, y que en su conjunto constituyen los criterios que han servido de base para la ordenación detallada de la unidad, contenida en el presente PERIM de ordenación.

De esta forma el presente documento de PERIM, en unión del Proyecto de Urbanización completan la ordenación detallada

del Programa de Actuación Urbanizadora. Tras la adjudicación del Programa presente se deberá desarrollar la unidad con un Proyecto de Reparcelación.

El resto de las condiciones de urbanización pertenecen a las características generales de aplicación de las NNSS de Alameda de la Sagra. La localización de la cesión del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 4 de 1998, de 13 de abril, se concretará en el correspondiente Proyecto Reparcelación.

Las anteriores referencias generales de las NNSS se deben entender supeditadas al cumplimiento de la Ley 2 de 1998, que ha modificado sustancialmente las determinaciones citadas así como las cesiones obligatorias, y conservación de las obras de urbanización. En la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998), se establecen las condiciones de los PERIM que desarrollan aquellas, remitiéndose a las determinaciones vigentes urbanísticas, en cuanto a redacción, documentación y tramitación, ya indicados en el apartado anterior de esta memoria.

Las cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas, se harán a favor del Ayuntamiento, y serán, de acuerdo con los artículos 50 y 51 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998).

En resumen son las siguientes:

–Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

–Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística

–Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

–Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.

–Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

–Procede, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

3.1.3. Normas relativas a los proyectos de urbanización.

Las NNSS establecen en sus determinaciones que deben tener los Proyectos de Urbanización y que, por tanto, se detallan en el presente documento de PERIM para servir de base al desarrollo de éste. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los PERIM que se redacten conforme establece el artículo 111 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio de 1998), que establece lo siguiente:

«1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa».

A tal efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En terreno urbano, tendrán como objeto, al alcanzar el grado de urbanización adecuado para que dicho terreno merezca la calificación de solar.

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como el encintado de aceras, tal y como se define en las vigentes NNSS, y se ha reseñado en el apartado anterior.

En el pliego de condiciones del proyecto de urbanización, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

3.1.4. Normas relativas a los planes especiales.

El contenido de los Planes Especiales se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan las NNSS, y se referirán como mínimo a lo establecido en el artículo 29 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha la LOTAU, que establece lo siguiente:

«Artículo 29. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen».

Igualmente es de aplicación la Subsección Octava de la Sección Cuarta del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en sus artículos 85 a 88 establece:

«Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.

b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) con-cretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (CD) del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Artículo 87. Ambito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato».

Deberán adecuarse también al artículo 88 del Reglamento de Planeamiento, los puntos 1 y 2 referentes a los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID):

«Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (CD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora

(PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

–La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

–La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido».

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

3.2. Objetivos y criterios de ordenación (OE)

Con el presente documento se pretende la ordenación de la U.E.-20 de las NNSS de Alameda de la Sagra con el fin de poder desarrollarlo, para tras la correspondiente urbanización de la unidad proceder al desarrollo del mismo, de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio PERIM. Tal objetivo es básico en el presente documento al tiempo que pretende resolver el problema de ordenación que la presente zona tiene.

En la actualidad se puede iniciar la ordenación de la presente unidad para poder enlazarla con el resto del suelo urbano contiguo, y dejar las conexiones necesarias para las futuras infraestructuras en la presente zona. La ordenación propuesta ofrece un esquema jerarquizado de la infraestructura que facilitará su conservación y mantenimiento al plantear amplias manzanas y un esquema sencillo y coherente de viales.

En este caso es fundamental enlazar la presente unidad de ejecución U.E.-20, con el casco urbano por el norte, ya que cuenta con infraestructuras comunes y compartidas de carácter viario, como la Avda. de la Diputación. En este sentido la presente Unidad de Ejecución U.E.-20 está condicionada a rematar el borde urbano y dar acceso al polideportivo, al colegio público, a la piscina y al campo de fútbol propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra.

A partir de aquí se decide una ordenación sencilla respetando minuciosamente todo lo preceptuado en las Normas Subsidiarias vigentes en Alameda. Paralelamente se ordena el resto de los espacios con las zonas dotacionales y espacios libres necesarios de acuerdo con los nuevos estándares establecidos en la LOTAU. Estas cesiones se realizan en los mejores lugares de la unidad, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra.

3.3. Alternativas posibles (OE).

Las alternativas estudiadas difieren muy poco toda vez que la ordenación se encuentra condicionada en función de las conexiones exteriores de la unidad. No obstante la solución que se ha plasmado ha sido fruto de seis decisiones iniciales:

a) Establecer un perímetro acorde con el entorno urbano del suroeste del municipio, en el que se precisa un gran acceso por la parte trasera de los terrenos municipales (colegio público, recinto ferial, polideportivo, campo de fútbol y piscinas municipales) de acuerdo a las demandas del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra con el fin de facilitar la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanizadora.

b) Dividir el viario estructurante en grandes viales marcados en las Normas Subsidiarias de Alameda: dos viales paralelos con ejes norte-sur que da unión con la avenida de la Diputación.

c) Aumentar los anchos establecidos en las NNSS, pasando de los 10 m marcados en ellas para todos los viales, a los 14 m para los viales centrales este-oeste y principal norte-sur y 12 m para todos los viales restantes.

d) Agrupar las cesiones dotacionales y repartir en dos las zonas verdes, con el fin de facilitar la gestión, desarrollo y mantenimiento de las mismas.

e) Ubicar las zonas de cesión de dotaciones en la avenida principal de la unidad, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra

f) No sobrepasar los estándares previstos en las NNSS de Alameda en cuanto a edificabilidad, densidad y cesiones.

Por tal motivo las alternativas han variado únicamente sobre el mantenimiento total del viario indicativo y el ajuste de éste a las determinaciones de las propias NNSS y a los condicionantes propios del terreno.

Para ello se ha decidido por una solución muy sencilla en la que se crean varias manzanas de formas regulares, unas de uso característico y otras únicamente para uso de zona verde o dotacional.

En el documento se establece una parcelación indicativa del resultado de la ordenación del terreno que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación que desarrolle el presente documento.

3.4. Red viaria y aparcamientos (OE).

La red viaria propuesta se ajusta a lo demandado por el Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra, con dos grandes viales estructurantes paralelos en sentido norte-sur que dan continuidad a la avenida de la Diputación. De estos dos grandes viales nacen el resto de calles, que sirven preferentemente para dar acceso a las parcelas residenciales, estableciéndose así un esquema jerarquizado de circulaciones.

Las características de la red viaria se detallan en el apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización de las Ordenanzas Reguladoras, del presente documento. Los anchos de las calles marcados como mínimos en las NN.SS. eran de 10 m, si bien se ha decidido aumentarlos, pasando a los 14 m para los viales central este-oeste y principal norte-sur y 12 m para todos los viales restantes.

El esquema trazado en el PERIM es consecuencia también de los condicionantes definidos en esta memoria de conexiones viarias externas, siendo los viales de 12 m y 14 m de ancho:

Vial 12 metros	Metros
Acera	1,80
Aparcamiento	2,20
Calzada	6,20

Y el vial tipo de 14 metros de ancho:

Vial tipo 14 metros	Metros
Acera	2,00
Aparcamiento	2,20
Calzada	5,60
Aparcamiento	2,20
Acera	2,00

El resto de viales se encuentran definidos en el plano 07 del PERIM, quedando siempre una distancia en la acera de al menos 150 m libre de paso y una altura libre de obstáculos de 2,10 m como se establece en el apartado 1.1.1. del anexo 1 del Código de ACC.

Los viales de la unidad tienen las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad vigente, y las pendientes longitudinales de las calles son inferiores al 6 por 100 en todos los casos, y las pendientes transversales no superan el 2 por 100.

Las características de la red viaria se detallan en el apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización de las Ordenanzas Reguladoras, del presente documento.

La superficie del viario ordenado asciende a 13.455,94 metros cuadrados, que corresponde con el 22,47 por 100 del total de la superficie de la unidad. Tal superficie se descompone en los viales ya citados.

Los aparcamientos se han previsto en dos ubicaciones:

–La primera se ubicará en los viales permitiendo en los laterales de cada una de las calles indicadas, al contar con superficie y anchura suficiente para ello. Aparcando en los laterales de cada vial y dejando los respectivos vados de acceso rodado para vehículos se obtiene un total de 178 plazas.

–La segunda se producirá en el interior de las parcelas, ya que todas dispondrán de plaza de aparcamiento.

De acuerdo a la letra d) del punto 1 del artículo 31 de la LOTAU:

«De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 100 metros cuadrados de techo residencial».

Una plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable del residencial.

Paralelamente el Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en el punto 5 del artículo 22:

«5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1) Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

2) Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos ajenos al viario, en número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector».

En la presente unidad de ejecución se ha obtenido una edificabilidad de 23.541,60 m², que será la utilizada para los cálculos del aparcamiento necesario:

$23.580,04 \times 1,5 = 354$ plazas.

Total plazas privadas necesarias: 354 plazas.

Total plazas públicas necesarias: 177 plazas.

La superficie de la edificabilidad, se ha obtenido aplicando la edificabilidad neta máxima sobre parcela que se establece en 1 m²/m² para vivienda, siendo la edificabilidad máxima de la unidad de 23.580,04 m². En el presente PERIM se ha obtenido una edificabilidad de 23.580,04 m², por lo que los cálculos se han previsto con dicha edificabilidad, obteniendo un total de 177 plazas en el viario público, lo que supone cumplir la citada dotación. Las calles que disponen de aparcamiento a lo largo de la acera, deja libre los accesos a las parcelas.

En la ordenación se han reservado asimismo del número anterior cuatro plazas reservadas a personas con movilidad reducida. Tal dotación cumple con las determinaciones del Reglamento de la LOTAU y con el vigente Código de Accesibilidad, cumpliendo el mínimo de una plaza reservada por cada cincuenta.

De esta forma se obtiene el siguiente resumen:

–134 plazas de aparcamiento en línea, con 500 x 220 cm de dimensión en línea.

–39 plazas de aparcamiento en batería, con 500 x 220 cm.

–4 plazas de aparcamiento reservado a personas con movilidad reducida, con 500 x 360 cm en batería.

3.5. Justificación cumplimiento Normativa de Accesibilidad (OE).

El presente proyecto cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, regulada por la Ley 1 de 1997, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Se citan a continuación las referencias del articulado que sustentan el cumplimiento del presente proyecto a la referida normativa:

a) Itinerarios (peatonales o mixtos)-aceras: (1.1.1 y 1.1.2 anexo 1 Código):

«1.1.1. Itinerario peatonal accesible:

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

–Tener una anchura libre mínima de 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.

–En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

–No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.

–La pendiente longitudinal no supera el 6 por 100. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

–Tramos de menos de 3 m de largo: De 10 a 12 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de entre 3 y 10 m de largo: De 8 a 10 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de más de 10 m de largo: De 6 a 8 por 100 de pendiente máxima

–El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90 por 100 PM (Próctor modificado).

–Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.

–Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

–Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

–Tienen una pendiente transversal no superior al 2 por 100.

–Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.1.2. El itinerario accesible mixto (peatonal y vehículos):

Un itinerario mixto de peatones y vehículos se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

–Tener una anchura libre mínima de 4,00 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 3,00 m.

–Los espacios para giro de vehículos permiten el giro con un radio mínimo de 6,50 m respecto al eje del itinerario.

–No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.

–La pendiente longitudinal no supera el 6 por 100, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

–Tramos de menos de 3 m de largo: De 10 a 12 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de entre 3 y 10 m de largo: De 8 a 10 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de más de 10 m de largo: De 6 a 8 por 100 de pendiente máxima.

–El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.

–Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.

–Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios

peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 3 cm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

—Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

—Tienen una pendiente transversal no superior al 2 por 100.

—Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles».

Se adjuntan planos en los que se dan respuesta a los siguientes parámetros:

—Anchura y altura libre: Detalle DS-1.

—Pendiente longitudinal y transversal: 2 por 100.

—Pavimento duro y sin resaltos: Detalles PV-1 y PV-17, tipo I

—Cambio de color y textura de pavimento en esquinas, obstáculos y paradas de bus: Detalles PV-12, PV-13, PV-14.

—Rejas y registros.

—Alcorques: Detalle PV-26.

b) Vados de pasos de peatones y garajes: (1.2.1 Anexo 1 Código):

«1.2.1. Vados accesibles:

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

—La anchura libre mínima es de 1,80 m de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.

—El bordillo del vado no supera 2 cm de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45°.

—La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8 por 100. La pendiente transversal máxima es del 2 por 100.

—Señalización con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

—El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8 por 100, ni una pendiente transversal superior al 2 por 100».

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

—Afección a itinerarios peatonales: detalle PV-12, PV-14

—Pendientes

c) Pasos de peatones (1.2.2 Anexo 1 Código):

«1.2.2. Pasos de peatones accesibles:

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

—Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.

—Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.

—Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m, una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00 m».

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

—Anchura: Detalle SV-11.2

—Vado:

—Señalización: Detalle SV-23.8

—Pavimento de textura diferenciada:

—Isletas: long. mínima y rebaje: En este caso no existe.

d) Mobiliario urbano:

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

—Dotación (artículo 16 Código): Detalles MU-16 y MU-11A, AE-19.

—Ubicación.

—Características (1.3. Anexo 1 Código).

«Artículo 16. Mobiliario urbano.

1. En cada espacio público accesible, como mínimo un elemento del mobiliario urbano para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del anexo 1.

2. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.1. del anexo 1.

1.3. Mobiliario urbano accesible.

1.3.1. Condiciones generales: Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

—Ser accesibles a través de un itinerario accesible.

—Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m de anchura x 2,10 m de altura..

—Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.

—Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m y 1,40 m de altura.

1.3.2. Elementos urbanos diversos:

—No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

—Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

—Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.

—Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.

—Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.

—Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.

—Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m del suelo.

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:

—Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m y una altura mínima de 2,10 m y deben estar convenientemente señalizados.

—El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m y 0,70 m de altura, en una anchura de 0,85 m como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

—La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m de altura, y en una anchura de 0,85 m como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

—El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m de anchura y 1,20 m de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.

—Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m y tienen una altura mínima de 0,80 m.

—En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m de anchura y 1,20 m de profundidad.

—Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.

—Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.

—Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

1.3.3. Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública: Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones:

—Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.

—Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

—No se utilizarán cuerdas, cables o similares.

—Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.

—Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m. como mínimo y a una altura de 2,10 m mínimo».

e) Plazas de aparcamiento accesibles:

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

—Dotación (1/50 o fracción).

—Ubicación.

—Características: Dimensión, acercamiento, rebaje y señalización (apartado 1.2.6 del Anexo 1 Código):Detalle SV-11.2, SV-8.1

«1.2.6. Aparcamientos accesibles: Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m x 5 m en batería y 2,20 m x 5 m en línea.

—En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m de anchura: Una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.

—Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.

—Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

f) Señalización:

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

—Dotación (artículo 17 Código).

—Características (anexo 4 Código).

«Artículo 17.—Señalización.

1. Han de señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles:

—Los itinerarios de peatones accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.

—Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.

—Las plazas de estacionamiento accesibles.

—Los servicios higiénicos accesibles.

—Los elementos de mobiliario urbano accesibles que por su uso o destino precisen señalización.

—Las paradas de transporte público accesible.

2. El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas o de comunicación, se instalará en todos los transportes públicos que tengan esta característica, así como en los edificios de uso público, siempre y cuando no se perjudique el valor cultural de un inmueble.

Anexo 4. Criterios de accesibilidad en la comunicación.

4.1. Accesibilidad en el sistema escrito o pictográfico: El sistema escrito o pictográfico se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

—Es detectable su presencia para un usuario que se acerque con un medio de transporte desde 200 m de distancia.

—Es detectable su presencia para un usuario que se acerque como peatón desde 50 m de distancia.

—Dispone de medios complementarios de tipo sonoro para su comprensión por personas con limitación total o parcial de la visión.

—Si la señalización está ubicada en el interior de un edificio o en un recinto de uso público para peatones, permitirá su identificación táctil mediante relieve y contraste de colores.

4.2. Accesibilidad en la comunicación.

4.2.1. En el urbanismo: La señalización de los itinerarios de peatones, elementos de urbanización y otros elementos urbanos diversos en forma de rótulos o señales, deberá tener un contorno nítido, coloración viva y contrastada con el fondo, letras de cuatro centímetros de altura mínima, situarse a 1,50 m del suelo y permitir la aproximación de las personas a cinco centímetros. En el caso de estar iluminadas lo estarán siempre desde el exterior, con el fin de facilitar la lectura próxima, y se colocarán de manera que no constituyan obstáculo».

3.6. Zonas verdes (OE)

En función de los estándares establecidos en el artículo 31 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que anula los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se deben reservar para zonas verdes el diez por ciento de la superficie total ordenada para usos residenciales, al ser la edificabilidad inferior a 6.000 m²/Ha. Tal cuantía debe ser superior a 4.515,29 m² en la unidad, en función de la superficie del mismo.

Paralelamente, en el presente planeamiento, se debe garantizar la existencia de 5 m² por cada nuevo habitante a nivel de sistema general, tal como establece el punto 1.e del artículo 24 de la Ley 1 de 2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. La actual U.E.-20 es resultado de una modificación puntual de las NN.SS. que acompaña al presente documento, obteniéndose la superficie actual de la siguiente suma:

	Superficie	Porcentaje	N.º viviendas
Antigua U.E.-20 urbana	25.698 m ²	42,91 %	52 viv
Suelo rústico reclasificado	34.188 m ²	57,09 %	69 viv
Total actual U.E.-20	59.886 m ²	100,00 %	121 viv

De esta forma, de las 121 viviendas realizadas en la U.E.-20, y debido a la inclusión de un 57,09 por 100 de suelo reclasificado, se deben prever 15 m² por cada vivienda supuestamente correspondiente a este ámbito (69 viv). Este espacio significa para la presente unidad de ejecución la existencia de una superficie 1.036,16 m² en función de los 207 nuevos habitantes previstos en la U.E.-20.

En función de tales valores la superficie destinada a zonas verdes debe ser superior a 5.551,44 m².

Las características físicas de tales jardines se ajustan, no obstante, a las características físicas del citado anexo, que establece la necesidad de contar con más de 1.000 m² de superficie como mínimo, y en cuya área se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro. Las áreas de juego deben tener una superficie superior a 200 m², debiéndose inscribir una circunferencia con 12 metros de diámetro.

La superficie prevista en el presente PERIM asciende a 6.040,02 m², en función de los estándares establecidos en la LOTAU, y supone el 10,09 por 100 del total urbanizado, y se ubica en dos parcelas.

Dichos espacios se han ubicado en dos zonas: una al principio, próxima a la avenida de la Diputación y otra al sur, dividida en dos, por diferenciar la parcela correspondiente al sistema general, situadas frente a la zona dotacional para que sean el máximo número de vecinos los que disfruten de estas zonas dentro de la urbanización, ya que se han destinado para zona verde dos buenas

manzanas de la ordenación, huyendo de las a menudas cesiones en restos de parcelas, esquinas y fondos sin doble acceso o con traseras de viviendas, que no cumplen el objetivo para el que fueron creadas.

Las zonas verdes son las siguientes:

Zonas verdes	Superficie
Parcela 1.DV.1	1.110,82 m ²
Parcela 5.DV.1	3.818,38 m ²
Parcela 5.DV.2	<u>1.110,82 m²</u>
Total	6.040,02 m ²

3.7. Dotaciones (OE).

En el presente PERIM se establecen las dotaciones necesarias que determina el artículo 31 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En el mismo se establece con destino a la implantación de reserva de suelo dotacional veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

La superficie total de suelo neto residencial asciende a 23.580,04 m². La unidad permite una edificabilidad bruta máxima de 1 m²/m².

Para ello en el PERIM se han destinado un total de 5.576,20 m² de uso dotacional, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra. La superficie significa un 9,31 por 100 del total de la unidad. Por tal motivo la cesión indicada anteriormente se adecua a lo regulado en la citada Ley, al ser la establecida en el artículo 31 como mínimo de 4.716,20 m².

El emplazamiento del mismo es adecuado con el fin de poder contar con un acceso rápido desde el exterior de la unidad para que a su vez pueda servir de dotación para otras unidades colindantes.

Las dotaciones previstas se dejan abiertas a los usos Deportivo, Escolar, Social, Ocio-Recreativo, o Infraestructuras.

Dentro de este espacio se ha dispuesto un exceso de 860,00 m² de superficie que se han dejado en previsión de futuras conexiones que puedan existir en un futuro en el desarrollo de los terrenos a los que dan continuidad. Este exceso de superficie corresponde íntegramente a la parcela 4.DE.2, a la que se le deberá asignar edificabilidad 0 para soportar el posible cambio de uso.

Además la parcela denominada 7.DE.1 en la actualidad dentro de la presente unidad es un terreno de propiedad municipal adquirido por el Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra en los años setenta. Desde entonces el uso que se le ha dado a dicho terreno es el de dotacional público, albergando el ferial. El solar se encuentra totalmente desarrollado.

El presente solar dotacional de propiedad municipal seguirá conservando su uso de dotacional público, por lo que se considera a todos los efectos suelo afecto a su uso. Con ello, dicho solar municipal no implicará ni cesiones ni aprovechamiento de dicho solar en la unidad, cuenta con una superficie de 11.183,65 m², correspondiendo con el 18,67 por 100 del total de la U.E.-20.

Dotaciones	Superficie	Uso
Parcela 4.DE.1	4.716,20 m ²	Dotacional
Parcela 4.DE.2	860,00 m ²	Dotacional
Parcela 7.DE.1	<u>11.183,65 m²</u>	Dotacional Preexistente
Total	16.759,85 m ²	

La superficie de cesiones asciende a 22.799,87 m² sumando las zonas verdes y las dotaciones, lo que supone el 38,07 por 100 del total del Unidad de ejecución U.E.-20, aumentándose hasta 22.849,87 m², tras considerarse los terrenos destinados a las infraestructuras de los centros de transformación, que son:

–1.DEIS 1 de 25,00 m²

–4.DEIS 1 de 25,00 m²

Asimismo si se consideran los viales ascendería hasta 36.305,81 m² que significa el 60,63 por 100 del total del terreno bruto de la unidad.

3.8. Infraestructuras (OD).

En el presente documento y dentro del apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar con el presente PERIM.

Tales infraestructuras son las siguientes:

–Red de saneamiento.

–Red de abastecimiento de agua.

–Red de telefonía y Red de Comunicaciones Electrónicas.

–Red de media tensión.

–Red de baja tensión.

–Alumbrado público.

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas en el punto 3.1 de la presente Memoria y en el punto de las Ordenanzas Reguladoras del presente PERIM, que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar las infraestructuras, el Informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en el apartado de las conclusiones y como Medida Vinculante, se debe cumplir el siguiente apartado:

–El trazado de las redes de infraestructuras enterradas se realizará evitando las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.

3.8.1. Red de abastecimiento de agua: La red de abastecimiento se acometerá a la red existente en el casco urbano de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento a través de un punto situado en la Avenida de la Diputación.

La red interior del Unidad que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-110 mm. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-63 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito, con una dotación de 2 m³ vivienda y día, será de 2 x 121 = 242 m³/día = 2,80 litros/segundo.

3.8.2. Red de saneamiento: La red de saneamiento prevista es separativa e independiente entre las aguas sucias y las aguas pluviales, y se detallan en los planos correspondientes, se realiza también de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento. Toda la nueva red de saneamiento conexas con la red actual a través de la avenida de la Diputación y con dimensión suficiente.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al 80 por 100 del caudal de evacuación de abastecimiento de agua.

En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 0,35 m³/seg.

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro.

3.8.3. Red de telefonía y Red de Comunicaciones Electrónicas: Se adecuarán a las características propias de la compañía suministradora correspondiente a través de una red enterrada. Se realizará conectando mediante canalizaciones subterráneas que tomarán el servicio desde las líneas actuales aéreas.

3.8.4. Red de media y baja tensión: El suministro de electricidad a la unidad de ejecución se realizará desde la línea eléctrica que acomete a la unidad. Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta los Centros de Transformación.

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

3.8.5. Red de alumbrado público: La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación, respetándose la anchura libre de paso de 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m como establece el apartado 1.1.1 del anexo 1 del Código de ACC.

3.8.6. Centro de transformación: Además en el documento se han establecido dos espacios de reserva de las futuras instalaciones que pueden necesitarse en el proceso urbanizador.

Para ello se han previsto dos parcelas denominadas 1.DEIS 1 al norte de la unidad de ejecución y 4.DEIS.1 al sur. La superficie de cada parcela es de 25,00 m². Tal espacio se destina a prever infraestructuras, eléctricas preferentemente, con el fin de ubicar los futuros centros de transformación. Dichos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar.

Las determinaciones concretas de cada una de las infraestructuras así como las condiciones que deben tener en los proyectos de urbanización a desarrollar se detallan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas reguladoras.

3.9. Parcelación (OE).

En el documento se prevén siete manzanas o zonas distintas que se dividen en función del viario citado anteriormente. Dentro de las citadas manzanas se ha establecido una parcelación indicativa, que se podrá modificar en el correspondiente proyecto de parcelación, pero que sirve con el fin de poder contar con una imagen final del conjunto.

En todas las parcelas residenciales propuestas se prevé una única vivienda, de acuerdo con la ordenanza vigente. De esta forma el número previsto de parcelas residenciales asciende a 121.

Se incluye a continuación las superficies de las manzanas resultantes, en las que se reseñan las parcelas residenciales, las zonas verdes y los espacios dotacionales:

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Nº Viv	Aprovechamiento
Manzana 1					
1.DV.1	Dot. Zonas Verdes	1.110,82	0,00		0,00
1.DEIS.1	Dot. Equip. Infraestructuras	25,00	0,00		0,00
	TOTAL	1.135,82			

Manzana 2					
2.RU.1	Residencial Unifamiliar Libre	208,00	1,00	208,00	1
2.RU.2	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.3	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.4	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.5	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.6	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.7	Residencial Unifamiliar Libre	169,00	1,00	169,00	1
2.RU.8	Residencial Unifamiliar Libre	208,00	1,00	208,00	1
2.RU.9	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.10	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.11	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.12	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.13	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.14	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.15	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.16	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.17	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.18	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.19	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.20	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.21	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.22	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.23	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.24	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.25	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	208,00	1
2.RU.26	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.27	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.28	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.29	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.30	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.31	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	169,00	1
2.RU.32	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	208,00	1
2.RU.33	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.34	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.35	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.36	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.37	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.38	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.39	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.40	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.41	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.42	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.43	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.44	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.45	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.46	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.47	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
2.RU.48	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
	TOTAL	8.580,00		8.580,00	48

Manzana 3					
3.RU.49	Residencial Unifamiliar Libre	216,00	1,00	216,00	1
3.RU.50	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.51	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.52	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.53	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.54	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.55	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.56	Residencial Unifamiliar Libre	216,00	1,00	216,00	1
3.RU.57	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.58	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.59	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.60	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.61	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.62	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.63	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.64	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Nº Viv	Aprovechamiento
3.RU.65	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.66	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.67	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.68	Residencial Unifamiliar Libre	216,00	1,00	216,00	1
3.RU.69	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.70	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.71	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.72	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.73	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.74	Residencial Unifamiliar Libre	175,50	1,00	175,50	1
3.RU.75	Residencial Unifamiliar Libre	216,00	1,00	216,00	1
3.RU.76	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.77	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.78	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.79	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.80	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.81	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.82	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.83	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.84	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.85	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
3.RU.86	Residencial Unifamiliar Libre	178,75	1,00	178,75	1
	TOTAL	6.902,50		6.902,50	38

Manzana 4					
4.DE.1	Dot. Equipamiento	4.716,20	0,00		0,00
4.DE.2	Dot. Equipamiento	860,00	0,00		0,00
4.DEIS.1	Dot. Equip. Infraestructuras	25,00	0,00		0,00
	TOTAL	5.601,20		0,00	0

Manzana 5					
5.DV.1	Dotacional Zonas Verdes	3.818,38	0,00		0,00
5.DV.2	Dotacional Zonas Verdes	1.110,82	0,00		0,00
5.RU.87	Residencial Unifamiliar Protegida	215,30	1,00	215,30	1
5.RU.88	Residencial Unifamiliar Protegida	215,45	1,00	215,45	1
5.RU.89	Residencial Unifamiliar Protegida	215,10	1,00	215,10	1
5.RU.90	Residencial Unifamiliar Protegida	213,65	1,00	213,65	1
5.RU.91	Residencial Unifamiliar Protegida	213,05	1,00	213,05	1
5.RU.92	Residencial Unifamiliar Protegida	212,50	1,00	212,50	1
5.RU.93	Residencial Unifamiliar Protegida	211,90	1,00	211,90	1
5.RU.94	Residencial Unifamiliar Protegida	211,35	1,00	211,35	1
5.RU.95	Residencial Unifamiliar Protegida	211,15	1,00	211,15	1
5.RU.96	Residencial Unifamiliar Protegida	211,10	1,00	211,10	1
5.RU.97	Residencial Unifamiliar Protegida	227,25	1,00	227,25	1
	TOTAL	7.287,00		2.357,80	11

Manzana 6					
6.RU.98	Residencial Unifamiliar Libre	227,45	1,00	227,45	1
6.RU.99	Residencial Unifamiliar Libre	227,65	1,00	227,65	1
6.RU.100	Residencial Unifamiliar Libre	227,85	1,00	227,85	1
6.RU.101	Residencial Unifamiliar Libre	228,15	1,00	228,15	1
6.RU.102	Residencial Unifamiliar Libre	229,05	1,00	229,05	1
6.RU.103	Residencial Unifamiliar Libre	230,00	1,00	230,00	1
6.RU.104	Residencial Unifamiliar Libre	230,95	1,00	230,95	1
6.RU.105	Residencial Unifamiliar Libre	231,95	1,00	231,95	1
6.RU.106	Residencial Unifamiliar Libre	232,20	1,00	232,20	1
6.RU.107	Residencial Unifamiliar Libre	232,00	1,00	232,00	1
6.RU.108	Residencial Unifamiliar Libre	232,05	1,00	232,05	1
6.RU.109	Residencial Unifamiliar Libre	232,35	1,00	232,35	1
6.RU.110	Residencial Unifamiliar Libre	232,65	1,00	232,65	1
6.RU.111	Residencial Unifamiliar Libre	233,00	1,00	233,00	1
6.RU.112	Residencial Unifamiliar Libre	233,45	1,00	233,45	1
6.RU.113	Residencial Unifamiliar Libre	233,85	1,00	233,85	1
6.RU.114	Residencial Unifamiliar Libre	234,30	1,00	234,30	1
6.RU.115	Residencial Unifamiliar Libre	234,50	1,00	234,50	1
6.RU.116	Residencial Unifamiliar Libre	234,25	1,00	234,25	1
6.RU.117	Residencial Unifamiliar Libre	233,90	1,00	233,90	1
6.RU.118	Residencial Unifamiliar Libre	233,60	1,00	233,60	1
6.RU.119	Residencial Unifamiliar Libre	233,30	1,00	233,30	1
6.RU.120	Residencial Unifamiliar Libre	233,25	1,00	233,25	1
6.RU.121	Residencial Unifamiliar Protegida	408,04	1,00	408,04	1
	TOTAL	5.739,74		5.739,74	24

Manzana 7					
7.DE.1	Dot. Equipamiento Preexistente	11.183,65	0,00		0,00
	TOTAL	11.183,65			

Manzana 8					
8.DO.1	Dot. Comunicaciones	13.455,94	0,00		0,00
	TOTAL	13.455,94			

Se adjunta a continuación un plano esquemático de las diversas manzanas y de la parcelación prevista en el presente documento. El resumen de la totalidad de las manzanas se detalla en el siguiente cuadro:

Manzana	Sup. total	Sup. residencial	Sup. zona verde	Sup. dotacional	Sup. infraestructura
M1	1.135,82	-	1.110,82	-	25,00
M2	8.580,00	8.580,00	-	-	-
M3	6.902,50	6.902,50	-	-	-
M4	5.601,20	-	-	5.576,20	25,00
M5	7.287,19	2.357,80	4.929,20	-	-
M6	5.739,74	5.739,74	-	-	-
M7-Dotacional Preexistente	11.183,65	-	-	11.183,65	-
Subtotal	46.429,91	23.580,04	6.040,02	16.759,85	50,00
Viales	13.455,94				
Total	59.885,85				

3.10. Aprovechamiento tipo (OE).

La superficie de la U.E.-20 asciende a 59.885,85 m² según la medición realizada topográficamente, cuya superficie se puede verificar en el mismo.

La superficie total de suelo neto residencial asciende a 23.580,04 m². En el presente PERIM se establece una edificabilidad neta máxima de 1 m²/m². De esta forma la superficie máxima construida de la unidad es 23.580,04 m², inferior al aprovechamiento marcado por las NNSS. De esta forma y a efectos de valoración se considera el mismo coeficiente para toda la unidad sin distinguir zonas, que es de 1 m²/m². En tal sentido el aprovechamiento tipo desciende a 0,37 m²/m², ligeramente inferior al máximo permitido en las NNSS pero coherente con el planeamiento global del municipio, como ya se ha mencionado anteriormente.

**CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS
U.E.-20 DE LAS NNSS DE ALAMEDA DE LA SAGRA**

Superficie de la U.E.-20	59.885,85 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,37 m ² /u.a.
Aprovechamiento urbanístico	23.165,16 u.a.
Aprovechamiento privativo (90%)	20.848,66 u.a.
Cesión 10% Aprovechamiento	2.316,52 u.a.
Edificabilidad materializable	23.580,04 m ² /m ²
Coeficiente Edificabilidad Bruta	0,39 m ² /m ²

Con estos parámetros se da cumplimiento a la legislación vigente al no superar en un 15% el coeficiente de edificabilidad bruta de la media de las unidades de NN.SS.:

- Coeficiente Edificabilidad Bruta Unidades de Ejecución NN.SS.: 1,00 m²/m²
- Coeficiente Edificabilidad Bruta Sectores NN.SS: 0,60 m²/m²
- Coeficiente Edificabilidad Bruta actual U.E.-20: 0,39 m²/m²

3.11. Terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento tipo (OE).

En función de la letra b) apartado 2) del artículo 68 de la LOTAU se cederá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto. Siendo el aprovechamiento tipo de 23.165,16 m² se debe ceder una superficie de 2.316,5 m².

Por todo lo expuesto en los anteriores párrafos de la presente memoria, el 10 por 100 del Aprovechamiento Tipo es 2.316,15 u.a. (unidades de aprovechamiento). Para no dar porciones de parcelas ni proindiviso, se ha intentado ajustar en la medida de lo posible, obteniéndose una cesión a favor del Ayuntamiento.

La ubicación de este 10 por 100 de aprovechamiento se plasma en el plano de ordenación general, esta cesión se ha ubicado en los terrenos correspondientes a la Manzana 5 (de la parcela 87 a la parcela 97) y la parcela 121, que suman un total de 2.350,96 m², habiendo un excedente de terreno de 34,46 m².

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Nº Viv	Aprovechamiento
5.RU.87	Residencial Unifamiliar Protegida	215,30	1,00	215,30	1 0,85 183,01
5.RU.88	Residencial Unifamiliar Protegida	215,45	1,00	215,45	1 0,85 183,13
5.RU.89	Residencial Unifamiliar Protegida	215,10	1,00	215,10	1 0,85 182,84
5.RU.90	Residencial Unifamiliar Protegida	213,65	1,00	213,65	1 0,85 181,60
5.RU.91	Residencial Unifamiliar Protegida	213,05	1,00	213,05	1 0,85 181,09
5.RU.92	Residencial Unifamiliar Protegida	212,50	1,00	212,50	1 0,85 180,63
5.RU.93	Residencial Unifamiliar Protegida	211,90	1,00	211,90	1 0,85 180,12
5.RU.94	Residencial Unifamiliar Protegida	211,35	1,00	211,35	1 0,85 179,65
5.RU.95	Residencial Unifamiliar Protegida	211,15	1,00	211,15	1 0,85 179,48
5.RU.96	Residencial Unifamiliar Protegida	211,10	1,00	211,10	1 0,85 179,44
5.RU.97	Residencial Unifamiliar Protegida	227,25	1,00	227,25	1 0,85 193,16
6.RU.121	Residencial Unifamiliar Protegida	408,04	1,00	408,04	1 0,85 346,83
TOTAL		2.765,84	2.765,84	12	2.350,96

3.12. Aportaciones al Patrimonio Municipal del suelo suplementarias (OE).

Establece el artículo 39.4 del TRLOTAU:

«4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones

al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen».

Establece el artículo 120.2 del Reglamento de Planeamiento:

«2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen».

Para garantizar la especial participación pública en las plusvalías, el urbanizador realiza las siguientes aportaciones al patrimonio municipal del suelo suplementarias:

- Ampliación de la calle B, de 10 m a 14 m, especialmente importante para el acceso al campo de fútbol municipal.
- Acondicionamiento del acceso a la nave multiusos municipal, mediante compactación y asfaltado del actual acceso de tierra.

4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO (OE)**4.1. Clasificación del suelo (OE).**

Una vez aprobado definitivamente el presente PERIM, todo el suelo incluido en la unidad de ejecución, tendrá la clasificación de suelo urbano con planeamiento, debiéndose llevar a cabo las obras de los correspondientes proyectos de urbanización para que las parcelas edificables tengan la condición de solares, bien previamente, o durante la construcción de los mismos.

4.2. Usos (OE).

El uso característico de U.E.-20 es el residencial.

Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en el artículo 3.2.29 a 3.2.35 de las NNSS.

No se admiten actividades que produzcan vertidos atmosféricos diferentes a los que producen las viviendas. En plantas altas de edificios de viviendas se admiten únicamente oficinas y despachos profesionales que no produzcan molestias por alguno de los motivos citados en el Decreto 2414 de 1961. El resto de usos deberá situarse en planta baja o inferior, y contar con acceso independiente desde la vía pública.

De igual forma se deben tener como usos complementarios y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Dentro de éstas existirán los usos docente o los de interés público y social (deportivo, social, comercial), y los espacios libres.

4.3. Desarrollo urbanístico (OE).

La gestión de la presente unidad de ejecución se debe realizar a través de lo establecido en los artículos 96 y siguientes de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), de forma que el presente PERIM forma parte de la Alternativa Técnica de la Propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora de la presente unidad de ejecución.

Aprobado el PERIM, puede desarrollarse el mismo mediante Estudios de Detalle con el alcance que señala el artículo 28 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), o mediante la construcción directa de las correspondiente parcelas, todo ello tras la redacción y aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización y la adjudicación del citado Programa de Actuación Urbanizadora.

La parcelación representada en los planos es indicativa y base de la definición de servicios, dicha parcelación podrá ser objeto de modificación a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4.4. Parcelación (OE).

En la Memoria del presente documento se detalla la parcelación de la presente unidad de ejecución de acuerdo con la ordenación realizada en el mismo. En dicho apartado se detallan las manzanas propuestas así como las parcelas que, en principio, se establecen a efectos de parcelación inicial. Se ha decidido por una solución muy sencilla en la que se crean varias manzanas de formas regulares, unas de uso característico residencial y otras únicamente para uso de zona verde o dotacional.

En el documento se establece una parcelación indicativa del resultado de la ordenación del terreno que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación que desarrolle el presente documento. Se incluye a continuación las superficies de las manzanas resultantes, en las que se reseñan las parcelas residenciales, las zonas verdes y los espacios dotacionales:

Manzana	Sup. total	Sup. residencial	Sup. zona verde	Sup. dotacional	Sup. infraestructura
M1	1.135,82	-	1.110,82	-	25,00
M2	8.580,00	8.580,00	-	-	-
M3	6.902,50	6.902,50	-	-	-
M4	5.601,20	-	-	5.576,20	25,00
M5	7.287,19	2.357,80	4.929,20	-	-
M6	5.739,74	5.739,74	-	-	-
M7-Dotacional Preexistente	11.183,65	-	-	11.183,65	-
Subtotal	46.429,91	23.580,04	6.040,02	16.759,85	50,00
Viales	<u>13.455,94</u>				
Total	59.885,85				

4.5. Proyecto de Urbanización (OD).

4.5.1. Ambito del proyecto.

El Proyecto de Urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del PERIM, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, tal y como se reflejaba en los apartados correspondientes al viario y servicios de la Memoria, en los artículos 111 y 115 de la LOTAU y en el artículo 3 de las presentes Ordenanzas, los siguientes aspectos:

–Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y zonas libres.

–Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

–Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

–Red de distribución de energía eléctrica.

–Red de alumbrado público.

–Red de telefonía.

–Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

–Gastos de redacción técnica de documentos y anuncios preceptivos.

–Indemnizaciones, cuando procedan, a favor de los titulares de derechos actuales.

–Obras de infraestructura y servicios exteriores al unidad que sean precisas para la conexión adecuada a las redes de servicios municipales.

Se considerara también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior de la unidad de ejecución, de los servicios que constituyan objeto del proyecto.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente.

Las previsiones sobre servicios de teléfonos podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria o a los espacios libres de uso público.

4.5.2. Supresión de barreras arquitectónicas.

El Proyecto de Urbanización adoptara las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado, de acuerdo con la Ley de 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), y con el Código de Accesibilidad que la desarrolla.

El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos. En estos edificios y equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

4.5.3. Documentación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la

Actividad Urbanística (LOTAU), y lo indicado en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios.

e) Pliego de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

f) Mediciones.

g) Presupuesto.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION (OD)

5.1. Condiciones generales de volumen e higiénicas (OD).

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

5.1.1. Alturas: Según se establece en las NNSS en vigor, la altura máxima de los edificios es de 7 m y dos plantas. Como altura geométrica se considerará en cada fachada la media desde la rasante de la acera hasta el supradós del último forjado o elemento constructivo admisible.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que el punto más desfavorable no supere en más de un metro la altura permitida como media.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

Al contabilizar el número de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio.

5.1.2. Construcciones permitidas por encima de la altura: Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre que estos puedan incluirse bajo planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie no supere el 50 por 100 de la de la planta inferior.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, los siguientes elementos: Petos de 1,20 m, instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas. Según establecen las vigentes NNSS, se permite el aprovechamiento del espacio situado bajo el plano de la cubierta.

5.1.3. Medianerías y paramentos al descubierto: Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

5.1.4. Sótanos y semisótanos: No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros. No se limita el número de sótanos.

5.1.5. Entreplantas: Se autorizan entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio, con las siguientes características:

–No se ocupará más del 50 por 100 de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.

–Las zonas con altura libre inferior a 2,40 metros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

–La entreplanta tendrá siempre acceso desde la planta baja.

5.1.6. Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,00 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

5.1.7. Patios: La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

–Patios mancomunados: Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

–La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

–No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

–Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.

–Accesos a los patios: Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de alguna vivienda.

5.1.8. Chimeneas de ventilación: Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otros.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

5.1.9. Condiciones de los locales: Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie de la planta del local correspondiente.

5.1.10. Escaleras: Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las viviendas permitidas podrán tener noventa centímetros como mínimo.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa para las viviendas. En el resto de los casos se podrán autorizar siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con la Norma NBE-CPI-96.

c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.

d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,30 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.

e) La escalera tendrá un ojo central de anchura superior a veinticinco centímetros.

5.1.11. Protecciones: Los balcones, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura mínima de noventa y cinco centímetros y sus vanos no tendrán una dimensión mayor de doce centímetros.

5.1.12. Aislamiento: En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2.429 de 1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, y el Real Decreto 2.115 de 1982, de 12 de agosto, por el que se aprueba la norma NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios (B.O.E. de 3 de septiembre y 7 de octubre de 1982).

5.1.13. Normas contra-incendios: Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el Real Decreto 2177 de 1996, de 4 de octubre, en el que se aprueba la Norma NBE-CPI-96 (B.O.E. de 29 de octubre de 1996) y en el Real Decreto 1230 de 1993, de 23 de julio, sobre condiciones particulares del uso comercial (B.O.E. 27 de agosto de 1993).

5.1.14. Agua: Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable con dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

5.1.15. Energía eléctrica: Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de centros de transformación subterráneos en espacios de uso o dominio público.

5.1.16. Red de desagües: Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

5.1.17. Trituradores de basura: Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5.1.18. Aparatos elevadores: Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Su instalación no es exigible en el ámbito de al presente U.E.-20, al contar con alturas inferiores a cuatro plantas.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

5.1.19. Calefacción, aire, gas, A.C.S., teléfono, televisión: Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1 de 1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y el Reglamento y la Orden que lo desarrollan.

5.2. Condiciones generales de estética (OD).

5.2.1. Generalidades: Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado, siendo de aplicación las normas generales de estética que se establecen en las vigentes NNSS.

5.2.2. Zonas no ocupadas por edificación: Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos de uso residencial deberán destinarse a espacio libre.

5.2.3. Fachadas y cubiertas: En función del tipo de construcción a que se destina la presente U.E.-20 se autorizan cubiertas inclinadas y cubiertas planas, si bien preferentemente se deberán realizar las primeras. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. Lógicamente en las parcelas de naves adosadas, siempre que se traten de un proyecto global, no quedarán tales medianerías, no existiendo limitaciones al respecto. En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta, preferentemente con canalón oculto.

Se prohíbe de forma específica:

a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.).

b) No se permiten barracones, casetas o edificios similares, que sean lesivos a las condiciones del paisaje. excepto en el periodo de ejecución de las obras,

5.2.4. Cuerpos volados, miradores y balcones: Se prohíben los cuerpos volados que sobrepasen las alineaciones del presente PERIM, y no cumplan con los retranqueos establecidos en la ordenanza. Dentro de las parcelas resultantes se permiten lógicamente los cuerpos volados, balcones y miradores, al ser libre la composición de la edificación. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá del 5 por 100 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m. En cualquier

caso no superará el ancho de la acera menos 20 cm. La altura libre será como mínimo de 3,50 m desde la rasante de la acera o calzada en su caso.

5.2.5. Movimiento de tierras: Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables. Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

5.2.6. Depósitos: No se podrán construir depósitos elevados separados de los edificios. Los depósitos, si existieren, estarán ocultos e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de éstas.

5.2.7. Marquesinas: Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, tal como establecen las NNSS. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado, y su ancho no podrá ser superior a un metro. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

5.2.8. Toldos: En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado. Los toldos fijos tendrán un ancho máximo de un metro.

5.2.9. Muestras y banderines: Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones del artículo 3.5.6. de las normas de las NNSS vigentes.

5.2.10. Cerramientos de parcelas: Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

5.2.11. Condiciones de protección del arbolado: El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

5.3. Condiciones para eliminación de barreras arquitectónicas (OD).

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA (OD)

6.1. Ordenanza 1. Residencial unifamiliar (RU).

–Ámbito: Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del PERIM como uso residencial unifamiliar libre. Corresponde a superficies edificables de uso privativo y que se destinan predominantemente a usos de viviendas de acuerdo con el régimen de uso de las vigentes NNSS.

–Parcela mínima (OD): Se establece una parcela mínima de 150 m².

–Segregación de parcelas: Se prohíbe la segregación de parcelas, aun cumpliendo la parcela mínima por haber agotado la densidad de viviendas permitida, salvo que la segregación tenga por finalidad agrupar la parcela segregada a otra colindante.

–Ocupación máxima (OD): No se limita la ocupación.

–Edificabilidad (OE): La edificabilidad máxima se fija en 1 m²/m².

–Altura (OD): La altura máxima de la edificación será dos plantas y siete (7) metros, con el resto de condicionantes marcados en las NNSS.

–Retranqueos (OD): No se limitan los retranqueos.

–Uso característico (OE): Residencial Unifamiliar (RU). No se admitirá la división horizontal de la propiedad, salvo las zonas comunes y garajes en las ordenaciones de conjunto y siempre que el número de viviendas sea igual o inferior a las parcelas ordenadas conjuntamente.

–Usos compatibles (OD): Los que no supongan molestias para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en el artículo 3.2.29. a 3.2.35. de las NNSS.

–Usos prohibidos (OD):

–Los que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que producen las viviendas.

–Los que produzcan polvo u olores molestos detectables claramente sin necesidad de utilizar instrumentos especiales.

–Los que originen transito de animales por la vía pública.

–Los que se consideran insalubres, nocivos o peligrosos de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961.

–Los que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente.

–Aparcamiento: Se preverá como mínimo, una plaza y media (1,5) por cada 100 metros construidos, en el interior de las parcelas.

–Condiciones estéticas (OD): Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente PERIM.

6.2. Ordenanza 2. Residencial unifamiliar protegida (RUP).

–Ámbito: Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del PERIM como uso residencial unifamiliar protegida. Corresponde a superficies edificables con algún tipo de protección y que se destinan predominantemente a usos de viviendas protegidas de acuerdo con el régimen de uso de las vigentes NNSS.

–Parcela mínima (OD): Se establece una parcela mínima de 150 m².

–Segregación de parcelas: Se prohíbe la segregación de parcelas, aun cumpliendo la parcela mínima por haber agotado la densidad de viviendas permitida, salvo que la segregación tenga por finalidad agrupar la parcela segregada a otra colindante.

–Ocupación máxima (OD): No se limita la ocupación.

–Edificabilidad (OE): La edificabilidad máxima se fija en 1 m²/m².

–Altura (OD): La altura máxima de la edificación será dos plantas y siete (7) metros, con el resto de condicionantes marcados en las NNSS.

–Retranqueos (OD): No se limitan los retranqueos.

–Uso característico (OE): Residencial Unifamiliar Protegida (RUP) sujeta a algún tipo de protección.

No se admitirá la división horizontal de la propiedad, salvo las zonas comunes y garajes en las ordenaciones de conjunto y siempre que el número de viviendas sea igual o inferior a las parcelas ordenadas conjuntamente.

–Usos compatibles (OD): Los que no supongan molestias para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en el artículo 3.2.29. a 3.2.35. de las NNSS.

–Usos prohibidos (OD):

–Los que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que producen las viviendas.

–Los que produzcan polvo u olores molestos detectables claramente sin necesidad de utilizar instrumentos especiales.

–Los que originen transito de animales por la vía pública.

–Los que se consideran insalubres, nocivos o peligrosos de acuerdo con las definiciones del D 2414/61.

–Los que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente.

–Aparcamiento: Se preverá como mínimo, una plaza y media (1,5) por cada 100 metros construidos, en el interior de las parcelas.

–Condiciones estéticas (OD): Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente PERIM.

6.3. Ordenanza 3. Dotaciones-Equipamientos (DE).

–Ámbito: Será de aplicación en los terrenos clasificados como espacio dotacional en el presente PERIM.

–Parcela mínima (OD): No se establece.

–Edificabilidad (OE) y ocupación máxima (OD): Estará en función del uso en concreto que se determine por el Ayuntamiento. Se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

–Altura (OD): La altura máxima de la edificación será de dos plantas equivalentes a siete (7) metros.

–Retranqueos (OD): Se fija un retranqueo mínimo de 5 m a calle y de 3 m a linderos.

–Usos permitidos (OE): Garaje-aparcamiento. Deportivo. Escolar. Religioso. Sanitario. Espectáculos. Salas de reunión. Asistencial. Cultural. Vivienda. Se permitirá una vivienda para vigilancia, compatible con este uso, con una superficie construida inferior al 15 por 100 de la superficie edificada destinada a cualquiera de los demás usos permitidos.

Al existir un exceso de dotación, concentrado en la parcela 4.DE.2, de 860 m², ya que se cumple con la dotación necesaria que determina el artículo 31 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se puede destinar dicha parcela a una futura conexión que pueda existir en un futuro en el desarrollo de los terrenos a los que dan continuidad.

–Usos prohibidos (OD): Se prohíben los no especificados anteriormente.

–Condiciones estéticas (OD): Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente PERIM.

6.4. Ordenanza 4. Zonas verdes (DV).

–Ambito de la ordenanza: La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente PERIM.

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en una proporción no inferior al 50 por 100 de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

–Edificabilidad (OE): Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².

–Condiciones de volumen (OD): Unicamente se permiten pequeños puestos o kioscos para prensa, flores, helados, etc., con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

–Altura (OD): Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica.

–Retranqueos (OD): No se podrán adosar las posibles construcciones a los linderos de otros propietarios, debiéndose retranquearse como mínimo cinco (5) metros a la calle y linderos.

–Tipología de la edificación: Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

–Usos autorizados (OD): Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y los recogidos en el capítulo 18 del Título 4 de las NNSS vigentes.

6.5. Ordenanza 5. Reserva de Infraestructura (DEIS).

–Ambito de la ordenanza: La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente PERIM. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualquier otra instalación que sea necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras de la unidad.

–Condiciones de volumen (OD): No se establece, debiéndose justificar en cada caso en concreto.

–Alturas (OD): Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

–Retranqueos (OD): No se establecen a ningún linderos, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

–Tipología de la edificación: Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

–Usos autorizados (OD): Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras de la unidad.

6.6. Ordenanza 6. Red Viaria.

–Ambito de la ordenanza: La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente PERIM.

–Condiciones de volumen (OD): En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción posibles centros de transformación subterráneos, y de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

–Usos autorizados: Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcelas.

–Condiciones estéticas (OD): Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

ANEXO 1

FICHA-RESUMEN DEL AMBITO DE ORDENACION

A.1. Ficha-resumen de la Unidad de Ejecución U.E.-20.

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, forma parte constitutiva de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la unidad de ejecución U.E.-20 de las vigentes NNSS de Alameda de la Sagra. Por todo ello el resto de las características están detalladas en la Propuesta del propio P.A.U.

En el presente anexo recoge la Ficha-Resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifican superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de dicha memoria, tal como establece el artículo 59.g del Reglamento de Planeamiento.

A.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a realizar serán ejecutadas por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.3. Cesiones al Ayuntamiento.

En función de lo determinado en la vigente legislación urbanística y en las NNSS de Alameda de la Sagra, se deberán ceder al Ayuntamiento por parte de los propietarios del presente unidad los terrenos que se reseñan a continuación.

–Zonas verdes: Se cederán las parcelas calificadas como zonas verdes denominadas 1.DV1 con una superficie de 1.110,82 m², y 5.DV.1 con una superficie de 3.818,38 m², 5.DV.2 con una superficie de 1.110,82 m², en total con una superficie de 6.040,02 m², que corresponden con el 10,09 por 100 de la superficie de la U.E.-20.

–Dotaciones: Se cederá la parcela destinada como suelo dotacional denominada 4.DE.1, con una superficie de 4.716,20 m², y 4.DE.2, con una superficie de 860,00 m² con un total de 5.576,20 m² que corresponde con el 9,31 por 100 de la superficie del U.E.-20.

La parcela 4.DE.2 se ha dejado en previsión de una futura conexión que pueda existir en un futuro en el desarrollo de los terrenos a los que dan continuidad.

Además la parcela denominada 7.DE.1 en la actualidad dentro de la presente unidad es un terreno de propiedad municipal adquirido por el Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra en los años setenta. Desde entonces el uso que se le ha dado a dicho terreno es el de dotacional público, albergando el ferial. El solar se encuentra totalmente desarrollado.

El presente solar dotacional de propiedad municipal seguirá conservando su uso de dotacional público, por lo que se considera a todos los efectos suelo afecto a su uso. Con ello, dicho solar municipal no implicará ni cesiones ni aprovechamiento de dicho solar en la unidad, cuenta con una superficie de 11.183,65 m², correspondiendo con el 18,67 por 100 del total de la U.E.-20.

Dotaciones	Superficie	Uso
Parcela 4.DE.1	4.716,20 m ²	Dotacional Equipamiento
Parcela 4.DE.2	860,00 m ²	Dotacional Equipamiento
Parcela 7.DE.1	11.183,65 m ²	Dotacional Equipamiento Preexistente
Total	16.759,85 m ²	

–Infraestructuras: Se cederá al Ayuntamiento o a la compañía suministradora, las parcelas destinadas a alojar centros de transformación, denominadas 1.DEIS.1, con una superficie de 25,00 m², y 4.DEIS.1, con una superficie de 25,00 m², correspondiendo con el 0,08 por 100 de la superficie bruta del U.E.-20.

–Red viaria: Se cederán los viales, tras la urbanización del U.E.-20, y que cuentan con una superficie total de 13.455,94 m², que supone el 22,47 por 100 de la superficie ordenada.

–Terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento medio.

En función de la letra b) apartado 2) del artículo 68 de la LOTAU se cederá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto. Siendo el aprovechamiento tipo de 23.165,16 m² se debe ceder una superficie de 2.316,5 m².

Por todo lo expuesto en los anteriores párrafos de la presente memoria, el 10 por 100 del Aprovechamiento Tipo es 2.316,5 u.a. (unidades de aprovechamiento). Para no dar porciones de parcelas ni proindiviso, se ha intentado ajustar en la medida de lo posible, obteniéndose una cesión a favor del Ayuntamiento.

La ubicación de este 10 por 100 de aprovechamiento se plasma en el plano de ordenación general, esta cesión se ha ubicado en los terrenos correspondientes a la Manzana 5 (de la parcela 87 a la parcela 97) y la parcela 121, que suman un total de 2.350,96 m², habiendo un excedente de terreno de 34,46 m².

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Nº Viv	Aprovechamiento
5.RU.87	Residencial Unifamiliar Protegida	215,30	1,00	215,30	1 0,85 183,01
5.RU.88	Residencial Unifamiliar Protegida	215,45	1,00	215,45	1 0,85 183,13
5.RU.89	Residencial Unifamiliar Protegida	215,10	1,00	215,10	1 0,85 182,84
5.RU.90	Residencial Unifamiliar Protegida	213,65	1,00	213,65	1 0,85 181,60
5.RU.91	Residencial Unifamiliar Protegida	213,05	1,00	213,05	1 0,85 181,09
5.RU.92	Residencial Unifamiliar Protegida	212,50	1,00	212,50	1 0,85 180,63
5.RU.93	Residencial Unifamiliar Protegida	211,90	1,00	211,90	1 0,85 180,12
5.RU.94	Residencial Unifamiliar Protegida	211,35	1,00	211,35	1 0,85 179,65
5.RU.95	Residencial Unifamiliar Protegida	211,15	1,00	211,15	1 0,85 179,48
5.RU.96	Residencial Unifamiliar Protegida	211,10	1,00	211,10	1 0,85 179,44
5.RU.97	Residencial Unifamiliar Protegida	227,25	1,00	227,25	1 0,85 193,16
6.RU.121	Residencial Unifamiliar Protegida	<u>408,04</u>	1,00	<u>408,04</u>	<u>1 0,85 346,83</u>
TOTAL		2.765,84	2.765,84	12	2.350,96

A.4. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.5. Garantías de los compromisos.

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.6. Medios económicos con que cuenta el urbanizador.

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.7. Resumen de densidades, edificabilidades y aprovechamientos.

Las edificabilidades previstas en el uso residencial es de 1 m²/m², obteniéndose una superficie máxima construida de 23.580,04 m². En tal sentido el aprovechamiento tipo descende a 0,37 m²/m², ligeramente inferior al máximo permitido en las NNSS pero coherente con el planeamiento global del municipio, como ya se ha mencionado anteriormente.

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS U.E.-20 DE LAS NNSS DE ALAMEDA DE LA SAGRA

Superficie de la U.E.-20	59.885,85 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,37 m ² /u.a.
Aprovechamiento urbanístico	23.165,16 u.a.
Cesión 10% Aprovechamiento	2.316,52 u.a.
Edificabilidad materializable	23.580,04 m ² /m ²
Coefficiente Edificabilidad Bruta	0,39 m ² /m ²

A.8. Resumen de usos y superficies de suelo.

Resumen de usos	Superficie	%
RU Residencial Unifamiliar	23.580,04	39,37
DV Dotacional Zonas Verdes	6.040,02	10,09
DEIS Dot. Equip. Infraestructuras	50,00	0,08
DE Dot. Equipamiento	5.576,20	9,31
DE-PR Dot. Equipamiento Preexistente	11.183,65	18,67
DO Dot. Comunicaciones	<u>13.455,94</u>	<u>22,47</u>
Total	59.885,85	100,00

A.9. Diferenciación determinaciones OE y OD.

Ordenación estructural (OE):

	NN.SS. Alameda de la Sagra	PAU presentado
Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT).	No existe en vigor ningún POT que afecte a Alameda	No existe en vigor ningún POT que afecte a Alameda
Clasificación del suelo	Urbano 25.697,85 m ² Rústico de reserva 34.188 m ²	Urbano 59.885,85 m ²
Delimitación de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior	Una única Unidad de Ejecución	Una única Unidad de Ejecución
Uso global mayoritario	Residencial	Residencial
Aprovechamiento Tipo	1 m ² /m ²	1 m ² /m ²
Densidad máxima	35 viv/Ha	35 viv/Ha
Área de reparto	25.697,85 m ²	59.885,85 m ²
Sistemas Generales	0,00 m ²	1.036,16 m ² destino ZV

Ordenación detallada (OD):

	NN.SS. Alameda de la Sagra	PAU presentado
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Altura máxima	7,00 m	7,00 m
Número max. de plantas	2 plantas	2 plantas
Anchura de viales	10,00 m mínimo	12,00 mínimo
Enlace con red de SG	No existe en las NNSS	No existe en las NNSS
Redes de Infraestructuras	No se establecen para esta unidad de ejecución	Las marcadas en los planos
División en Unidades de Actuación (UA)	Ninguna división	Ninguna división
Reserva dotacional público	20 m ² /100 m ² de edificabilidad	20 m ² /100 m ² de edificabilidad
Edificaciones fuera de ordenación	Ninguna	Ninguna

ANEXO 2

NN.SS. DE ALAMEDA DE LA SAGRA

3.3. Ensanche residencial.

En todo lo que no se especifique expresamente, se cumplirán las condiciones de la zona residencial de casco.

Densidad máxima de viviendas. Parcela mínima.

3.3.1. La densidad máxima de viviendas en esta zona será de 35 viv./ha. La condición de densidad máxima se aplicará cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico, parcelaciones, o proyectos de conjunto que incluyan nuevos espacios públicos, tomando como superficie de referencia para el cálculo la de las fincas originales. Cuando se aplique la condición de densidad máxima no será necesario respetar simultáneamente la condición de parcela mínima.

3.3.2. La parcela mínima en esta zona a efectos de futuras segregaciones se fija en 150 m². En promociones de viviendas unifamiliares o edificaciones separables mediante planos verticales, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada vivienda o edificio separable, con independencia de la formalización jurídico-registral de la parcelación.

Edificabilidad.

3.3.3. Cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico la edificabilidad bruta no superará 1 m²/m² aplicado a la superficie de las fincas originales. La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial de casco.

Alturas admisibles.

3.3.4. En esta zona se autorizan dos plantas y siete metros de altura, medidos conforme se indica en la ordenanza correspondiente a la zona residencial de casco. Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre que éstos puedan incluirse baja planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie construida no supere el 50 por 100 de la de la planta inmediata inferior.

4. CONDICIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

4.1. Criterios generales.

4.1.1. En el suelo urbano incluido expresamente por estas Normas en unidades de ejecución se entiende que los propietarios

no han adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, siendo necesario el ejercicio previo de las facultades de urbanización, cesión y equidistribución reguladas en la Ley. Como norma general, en este ámbito no se concederán licencias de edificación en tanto no se realicen las obras de urbanización y se formalicen las cesiones y reparto de cargas y beneficios. Sin embargo, y con carácter transitorio, antes de completar las obligaciones urbanísticas se permitirán obras de ampliación de las edificaciones e instalaciones existentes en el momento de aprobar estas Normas, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La ampliación propuesta no superará el 20 por 100 de la superficie construida del edificio existente.

b) Se justificará la inexistencia de segregaciones posteriores a la aprobación inicial de las Normas.

c) Se respetará el viario previsto en las Normas. En las U.E. situadas junto a la carretera se cederá el suelo situado entre ésta y la alineación oficial con el fin de facilitar la ejecución de una vía de servicio.

d) Cuando el acceso rodado se realice desde la carretera, la instalación contará con la autorización de acceso del organismo titular.

e) Los vertidos se conducirán hasta la red de alcantarillado, siendo por cuenta del interesado la ejecución de las obras de depuración y conexión necesarias para cumplir el artículo 3.2.18 de estas Normas.

4.1.2. Las cesiones obligatorias se fijan en el 10 por 100 de la superficie bruta además de las calles, salvo especificación expresa en las condiciones particulares de cada unidad de ejecución.

4.1.3. Una vez formalizadas las cesiones de suelo y reparto de cargas y beneficios, y definidas las obras de urbanización necesarias mediante los correspondientes proyectos técnicos, podrán concederse licencias de edificación o parcelación antes de que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización en las condiciones señaladas en los artículos 40 ó 41 del R. de Gestión.

4.1.4. Las obras de urbanización, cesiones y reparto de cargas y beneficios se realizarán por unidades de ejecución completas. Cuando el Ayuntamiento estime conveniente modificar la delimitación prevista en las Normas para estas unidades, el expediente se tramitará por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).

4.1.5. El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el artículo 188.3 del R. de Gestión.

4.1.6. Para modificar o ampliar el viario interior definido en las distintas unidades de ejecución deberán tramitarse planes especiales o estudios de detalle, que respetarán en todo caso las conexiones previstas con el resto del sistema urbano.

4.1.7. La urbanización se realizará de forma integral, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios. Las obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo.

4.1.8. En las calles de borde que no se incluyan en toda su anchura en el interior de un polígono, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre los compromisos que deben asumir los propietarios de cada lado al aprobar los proyectos de urbanización.

ANEXO 3 RESPUESTA A LA CONSULTA PREVIA

DOCUMENTO II: PLAN DE ETAPAS

1. Ejecución del Plan.

1.1. Introducción.

La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente Plan, de acuerdo con la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio). Tras la citada adjudicación se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

1.2. Unidades de ejecución y etapas de urbanización.

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se llevará a cabo por una única unidad completa. En el presente Plan no se establece más unidades, al adscribirse el propio U.E.-20 con el mismo ámbito del Plan y del programa de Actuación Urbanizadora.

No obstante en el Proyecto de Urbanización se podrán establecer, hasta dos fases del proceso urbanizador en que se podrá subdividir, siempre que se mantenga el plazo de cuatro años que se establece en el presente Programa.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización de la U.E.-20. No obstante también se podrá edificar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, de acuerdo con la legislación vigente, a través del correspondiente afianzamiento, por el procedimiento que se estima oportuno.

2. Plan de etapas.

En la legislación vigente, en función de los reglamentos de aplicación se establece la necesidad de contar con un Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos correspondientes a la unidad de ejecución, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

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

DOCUMENTO III ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. Introducción.

En la legislación vigente se establece que los Planes deberán contar con las determinaciones que indiquen la evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En el artículo 111 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. número 28, de 19 de junio) se establecen las características de los Proyectos de Urbanización, detallándose en el artículo 115 los gastos de urbanización a tener en cuenta en desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Avance de costos de urbanización.

En el documento de la Memoria y en las Ordenanzas reguladoras se establecen las características de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. En ellas se establecen los servicios e infraestructuras que se deben realizar dentro de la unidad de ejecución.

En base a tales determinaciones se han establecido los costos de urbanización e implantación de servicios dentro de la unidad de ejecución y como consecuencia de la ordenación establecida.

De acuerdo con tales condiciones se prevén los siguientes costos para el presente U.E.-20 de Alameda de la Sagra. Tales costos podrán variar como consecuencia de la Proposición Jurídico-económica del presente Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que los que se indican a continuación solamente tienen carácter indicativo, pudiendo variar en aquella:

CAP.	DENOMINACION	PRESUPUESTO
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	98.730,00
02	ALCANTARILLADO	54.189,00
03	ABASTECIMIENTO DE AGUA	17.454,00
04	ALUMBRADO PUBLICO	18.042,00
05	DISTRIBUCIÓN ELECTRICA	116.496,00
06	PAVIMENTACION	112.895,00
07	TELEFONIA	22.886,00
08	SEÑALIZACION	5.357,00
09	ZONAS VERDES	25.710,00
	TOTAL PRESUPUESTO	
	DE EJECUCION MATERIAL	471.759,00

El costo de ejecución material de las obras de urbanización, se establece, en principio y dependiendo del que se establezca en la Proposición Jurídico-económica, en 471.759,00 euros.

DOCUMENTO IV: PLANOS

INDICE DE PLANOS

1. SITUACION (OE).
2. TOPOGRAFICO (OE).
3. SECCIONES TOPOGRÁFICAS (OE).
4. ORDENACIÓN GENERAL (OE).
5. SEÑALIZACION Y MOBILIARIO URBANO (OD).
6. RED VIARIA: PLAZAS DE APARCAMIENTO (OD).
7. RED VIARIA: REPLANTEO (OD).
8. RED VIARIA: SECCIONES TIPO (OD).
9. ANEXO CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD (OD).
10. ANEXO CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD II (OD).

Alameda de la Sagra 26 de julio de 2011.–El Alcalde, Rafael Martín Arcicóllar.

N.º I.-7309