

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

LA PUEBLA DE ALMORADIEL

El pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel, en sesión ordinaria celebrada el 3 de octubre de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior que afecta a la Unidad de Ejecución número 7 del término municipal de La Puebla de Almoradiel (situación calle Vino).

Segundo. Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Tercero. A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Cuarto. Facultar a la Alcaldesa para la firma de los documentos necesarios para la consecución del presente acuerdo.

Lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, 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.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Asimismo se publican las Normas urbanísticas del PERI aprobado:

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Considerando la situación de esta actuación respecto al

casco urbano de Puebla de Almoradiel, la ordenación estructural definida por las Normas Subsidiarias, la carretera que la delimita y define, los otros condicionantes descritos anteriormente, junto con las directrices del Ayuntamiento para el desarrollo de esta actuación, la solución propuesta persigue el desarrollo racional de la zona, con una total y coherente integración dentro del suelo urbano, dando así respuesta a las aspiraciones de la mayor parte de los interesados, incorporando una zona, hasta ahora deprimida y poco aprovechada, al núcleo urbano.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones descritas anteriormente se realizan a continuación la justificación de los siguientes extremos:

4.1. Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.

Una vez estudiadas sobre los terrenos las peculiaridades que en el ámbito de esta actuación existen y estudiadas las posibilidades técnicas del mejor desarrollo urbanístico posible, de acuerdo con la legislación vigente, esta parte entiende, que el instrumento más adecuado para el desarrollo de este suelo urbano no consolidado, es el Plan Especial de Reforma Interior, en el que se asume la ordenación marcada en Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 248 de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

4.2. Integración y conexión con áreas colindantes.

Esta actuación queda totalmente integrada con el municipio conectándose con el mismo directamente por las calles Vino y Otumba.

4.3. Descripción de la estructura urbana propuesta.

Se ha respetado la configuración de viviendas unifamiliares con Ordenanza de Residencial Extensivo en manzanas (3 y 6) articuladas por calles perpendiculares a las calles Vino y Otumba, uniéndolas, marcadas en las Normas Subsidiarias. Las manzanas 1, 2 y 4 se mantiene la configuración de la trama urbana y misma ordenanza de zona mixta residencial terminando ambas manzanas con una sola ordenanza y dando continuidad a la actividad de la Cooperativa Nuestra Señora del Egido y de la actividad de Bodegas Felix Solis, S.L.

La zona verde se ubica en una parcela en el centro de la urbanización, armonizando así la vida de la misma alrededor de este elemento de movimiento social y de esparcimiento.

4.4.-Ordenación detallada.

Los criterios seguidos para la elaboración de la propuesta son los siguientes: Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Calidad urbanística de los nuevos espacios urbanos.

Agotamiento del derecho edificatorio.

Dotación de servicios urbanos.

Solución de continuidad con el tejido urbanístico existente en el municipio.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.0.- Superficie total de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 7.....46.600 m ²		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas verdes:		4.670 m ²
E.1.2. Red Viaria:		13.378,57 m ²
E.1.3. Suelo destinado a Instalaciones		50,43 m ²
E.1.3. Plazas de Aparcamiento	Necesarias 214 plazas y proyectadas 216 plazas y 5 plazas siendo 5 plazas para discapacitados	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		28.501 m ²

SUPERFICIE NETA DE LAS MANZANAS				EDIFICABILIDAD
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	1- ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN	MANZANA 3	7.305 m2	7.305 m2t
		MANZANA 6	11.083,62 m2	11.050 m2t
	2- ORDENANZA DE ZONA MIXTA RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	MANZANA 1	2.363 m2	2.363 m2t
		MANZANA 2	955 m2	955 m2t
		MANZANA 4	6.844,81 m2	6.828 m2t
				SUPERFICIE TOTAL DE SUELO EN MANZANAS
		28.551,43 m2	28501 m2t	
E.4.- Observaciones: (Al menos, se especificarán los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas edificatorias generales del POM)				

Usos y tipologías.

El uso característico es Residencial de Extensión según las Normas Subsidiarias, en dos plantas, con tipología de viviendas unifamiliares adosadas con usos compatibles de comerciales, industria ligera o agrícolas en planta baja.

ORDENANZA-----ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN (AFECTA A LAS MANZANAS 3 Y 6)	
USO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TODOS LOS USOS EXCEPTO EL INDUSTRIAL EN LAS CATEGORÍAS 2ª, 3ª Y 4ª
PARCELA MÍNIMA	150 METROS
OCUPACIÓN MÁXIMA	70 %
EDIFICABILIDAD	1 M ² /M ²
FACHADA MÍNIMA POR VIVIENDA	7 M
FONDO	No se fija limitación al fondo edificable en planta baja con uso exclusivo de comercial, industrial o agrícola, o cuando la ocupación es inferior al 50 %. Siendo el máximo de 15 m en plantas superiores en todos los casos.
RETRANQUEOS	Se autorizan retranqueos sobre la alineación oficial siempre que la zona retranqueada se destine a jardín, zona de recreo o aparcamiento al aire libre y que se mantenga la alineación con el cerramiento de la parcela.
Nº DE PLANTAS	2 PLANTAS (EXCEPTO EN CALLES DE MÁS DE 8 M EN TODA LA LONGITUD DE SU FACHADA QUE PODRAN SER 3 PLANTAS)
ALEROS	VUELO DE 0,5 M Y ALTURA MÁXIMA DE 7 M PARA DOS PLANTAS Y 10 M PARA TRES PLANTAS
VUELOS	SE PERMITEN VUELOS CERRADOS SEGÚN EL ARTICULO 53 Y SIN SOBREPASAR EL 50 % DE LA LONGITUD DE FACHADA, SIN LIMITACIÓN PARA LOS ABIERTOS SALVO LA SEPARACIÓN DE 70 CM A LA MEDIANERA

ORDENANZA-----ZONA MIXTA RESIDENCIAL INDUSTRIAL (AFECTA A LAS MANZANAS 1,2 Y 4)	
USO	TODOS LOS USOS EXCEPTO EL INDUSTRIAL DE LAS CATEGORÍAS 3ª Y 4ª
USOS COMPATIBLES	INDUSTRIA DE BODEGAS
PARCELA MÍNIMA	150 METROS
OCUPACIÓN MÁXIMA	70 %
EDIFICABILIDAD	1 M ² /M ²
FACHADA MÍNIMA POR VIVIENDA	7 M
FONDO	No se fija

RETRANQUEOS	Se autorizan retranqueos sobre la alineación oficial siempre que la zona retranqueada se destine a jardín, zona de recreo o aparcamiento al aire libre y que se mantenga la alineación con el cerramiento de la parcela.
Nº DE PLANTAS	2 PLANTAS
ALEROS	VUELO DE 0,5 M Y ALTURA MÁXIMA DE 7 M PARA DOS PLANTAS
VUELOS	SE PERMITEN VUELOS CERRADOS SEGÚN EL ARTICULO 53 Y SIN SOBREPASAR EL 50 % DE LA LONGITUD DE FACHADA, SIN LIMITACIÓN PARA LOS ABIERTOS SALVO LA SEPARACIÓN DE 70 CM A LA
	MEDIANERA

ORDENANZA DE ZONAS VERDES

SU USO SE VINCULA EN NORMA A PARQUES, PLAZAS, PASEOS Y JARDINES (LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE ALMORADIEL NO ESPECIFICA UNA ORDENANZA DE ZONAS VERDES.)	LOS DEFINE COMO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES CON ENTIDAD PROPIA RESPECTO A TODO EL MUNICIPIO, AÚN CUANDO POR SU ENCLAVE PRESTEN MAYOR SERVICIO A UNA DETERMINADA ZONA. APARTE DICE QUE TENDRAN LA MISMA CONSIDERACIÓN LOS ESPACIOS LIBRES SURGIDOS COMO CONSECUENCIA DE CUALQUIER PLAN ESPECIAL O ESTUDIO DE DETALLE
PROPUESTA DE ORDENANZA DE ZONAS VERDES EN EL P.E.R.I. DE LA UE-7	- LAS ÚNICAS EDIFICACIONES AUTORIZABLES SERÁN LAS VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES Y DE OCIO AL AIRE LIBRE, Y LAS CONCESIONES MUNICIPALES PARA CASETAS DE BEBIDAS Y ALIMENTOS. - LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ DEL CINCO POR CIENTO (5 %) DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PARQUE. - LA ALTURA MÁXIMA DE ESTAS EDIFICACIONES SERÁ DE CUATRO METROS. - SE PERMITIRÁ LA INSTALACIÓN DE JUEGOS INFANTILES Y PISTAS DEPORTIVA AL AIRE LIBRE.

ORDENANZA DE VIALES SEGÚN NORMAS

USOS O DEFINICIÓN DE LAS NORMAS QUE SE ASUME POR EL P.E.R.I.	- LOS VIALES SON LOS TERRENOS DEDICADOS A LA CIRCULACIÓN RODADA DE VEHÍCULOS, LOS APARCAMIENTOS, LA RED DE ITINERARIOS PEATONALES Y LAS ZONAS DE PEATONALIDAD LIMITADA.
CLASIFICACIÓN SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS	CALLES COLECTORAS: LA MISIÓN ES DISTRIBUIR LAS CALLES EN EL INTERIOR DEL NÚCLEO. CALZADA MAYOR O IGUAL A 10 M Y ACERA MAYOR O IGUAL A 1 M. CALLES DE REPARTO: SIRVEN DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES CONTIGUAS A ELLAS. CALZADA MAYOR O IGUAL A 8 M Y ACERA MAYOR O IGUAL A 1 M. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS: SE ENTIENDE POR TAL UN ESPACIO DE 2,20 M POR 4,50 M MÍNIMO, CON ACCESO LIBRE Y SUFICIENTE PARA SU USO.

ESQUEMAS DE VIALES PROYECTADOS (ASUMEN LOS USOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS)

CALLES A Y C DE 11 m	ANCHO TOTAL	11 m
	APARCAMIENTO	2,20 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	4,80 m
	ACERAS	2 m
CALLE B DE 10 m	ANCHO TOTAL	10 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	6,5 m
	ACERAS	2 m y 1,5 m (en la de 1,5 m no pueden ir farolas por Código de

		Accesibilidad)
CALLE F DE 9 m	ANCHO TOTAL	9 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	4. m
	ACERAS (SOLO EN UN LADO)	2 m
CALLE DEL VINO DE 12 m	ANCHO TOTAL	12 m
	APARCAMIENTO	2,20 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	7 m
	ACERAS	2 m en la zona nueva proyectada y 0,8 m en la parte fuera de la Unidad de Ejecución
CALLES D Y E DE 16 m	ANCHO TOTAL	16 m
	APARCAMIENTO	5 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	7 m
	ACERAS	2 m

Sistema Viario.

La red viaria está definida y acotada en los planos de ordenación urbanística:

Las calles A y C tienen un ancho de 11,00 metros de calzada, con un carril de 4,80 metros de ancho, con aparcamientos en línea de 2,20 metros de ancho y con aceras de 2 metros a cada lado.

La calle B tiene un ancho de 10 metros (continuación de la calle Dulcinea ya existente con el mismo ancho), con una calzada de doble sentido con 6,50 metros de ancho y acerados de 1,50 metros y 2,00 metros respectivamente. Las calles D y E tienen un ancho de 16,00 metros, con una calzada de doble sentido de 7 metros de ancho,

aparcamiento en batería de 5,00 metros y con aceras de 2,00 metros a cada lado.

La calle F tiene un ancho de 9,00 metros, con calzada de un sentido de 4,80 metros de ancho, aparcamientos en línea con 2,20 metros de ancho y acera de 2,00 metros en un lado y acabado en bordillo en el límite de la actuación que queda más cercano a la carretera CM-410.

En el tramo que queda afectada la calle Vino dentro de la actuación se mantendrá el ancho total de 12,00 metros con un acerado de 2,00 metros y aparcamientos en línea de 2,20 metros, quedando el resto para calzada.

El tramo de la calle Otumba afectado por la actuación tendrá un ancho de 10,00 metros con un acerado de 2,00 metros y el resto calzada.

Aparcamientos

La previsión de plazas de aparcamiento será en sectores de uso residencial de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de superficie mayor a 120 metros cuadrados según el reglamento de planeamiento 248 de 2004.

$28.501 * 1,50 / 100 = 428$ plazas. 50 por 100 plazas públicas 214 plazas. Existen 214 plazas en la unidad de ejecución 7.

El 2 por 100 de éstas estarán condicionadas para personas con discapacidad física (5 plazas).

CESIONES	
VIALES	13.378,57 m2
ZONAS VERDES	4.670 m2
10 % DE LUCRATIVO	2850,10 m2

Delimitación unidades de actuación y estudios de detalle.

Se define toda la actuación como 1 sola unidad de ejecución. Todas las cesiones y condiciones son idénticas en todo el ámbito del sector. Conforme a los artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento podrán presentarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

4.5.- Definición y cómputo de sistemas locales de dotaciones.

Según se establece en las Normas Subsidiarias vigentes (tipo A) tenemos las siguientes reservas mínimas de suelo con destino público, sin computar el viario:

10 por 100 superficie total ordenada para zonas verdes.

Así deberían reservarse como mínimo 4.660 metros cuadrados para zonas verdes (se reservan un total de 4.670 metros cuadrados). Igualmente se han explicado en apartados anteriores los mínimos

exigibles en zonas de aparcamientos, hasta un total de 214 plazas, 5 de ellas para minusválidos.

FICHA RESUMEN

NOMBRE	SUPERFICIE
U. Actuación 7	46.600 m ²
Ordenación	P.E.R.I.
Gestión	Directa
Uso Global	Residencial
Densidad de viviendas	30 viv / Ha
Zonas verdes	4.670 m ²
Superficie neta	28.501 m ²
Edificabilidad neta sobre parcela	1 m ² /m ²
Criterios de sectorización	1 Unidad Actuación

La Puebla de Almoradiel 4 de octubre de 2013.-La Alcaldesa,
Julia Villarejo Hernando.

N.º I.- 9286