

ANEXO AL

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 103

FASCICULO ÚNICO

9 DE MAYO DE 2014

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

SAN ROMÁN DE LOS MONTES

Aprobado definitivamente el Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior, promovido por Serranillos Playa II, S.A., en zona urbana de regularización de “Serranillos Playa” en San Román de los Montes (Toledo), por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 14 de febrero de 1985.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 42 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 en el artículo 60 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo el texto íntegro de dicho PERI, que se adjunta como anexo I, denominado “Plan Especial de Reforma Interior en Zona Urbana de Regularización de Serranillos Playa. Promotor: Serranillos Playa II, S.A., San Román de los Montes (Toledo)”, que consta de ochenta y seis folios numerados, más la portada y el índice general, que obra en el expediente de su razón.

ANEXO I

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA URBANA
DE REGULARIZACIÓN DE SERRANILLOS PLAYA.

PROMOTOR: SERRANILLOS PLAYA II S.A.

SAN ROMÁN DE LOS MONTES

(TOLEDO)



INDICE GENERAL

	PAG.
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.	3
1.1. Justificación de la procedencia de formulación del Plan.	4
1.2. Información Urbanística	5
1.2.1. Características naturales del territorio	5
1.2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	14
1.2.3. Estudio de la estructura de la propiedad del Suelo	15
1.3. Objetivos y criterios de la Ordenación	16
1.4. Examen de alternativas, justificación de la elección del Plan y servicios.	17
1.4.1. Alternativas y criterios fundamentales para la redacción del Plan.	17
1.4.2. Descripción de infraestructuras, servicios y dotaciones.	20
1.4.2.1. Red viaria	20
1.4.2.2. Saneamientos	22
1.4.2.3. Energía eléctrica y alumbrado	28
1.4.2.4. Distribución y suministro de agua.	35
1.5. Anexo resumen de superficies, usos, volumetría, etc...	41
1.6. Anexo a la Memoria, justificación del Art. 64 del Reglamento de Planeamiento.	49
1.6.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.	49
1.6.2. Relación de propietarios afectados	49
1.6.3. Determinaciones expresadas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.	49



	<u>PAG.</u>
1.6.3.1. Modo de ejecución de las obras de Urbanización y sistema de actuación.	49
1.6.3.2. Compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y los futuros propietarios de solares.	50
1.6.3.3. Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.	52
1.6.3.4. Medios económicos.	52
2. PLANES DE INFORMACION	53
3. PLANES DE PROYECTO	55
4. ORDENANZAS REGULADORAS	57
4.1. Generalidades y terminología de conceptos	58
4.1.1. Vivienda unifamiliar	59
4.1.1.1. Clasificación	59
4.1.1.2. Prescripciones	59
4.1.1.3. Superficies	59
4.1.1.4. Dimensiones	59
4.1.1.5. Condiciones Higiénicas	60
4.1.2. Equipamiento	60
4.1.3. Zonas Deportivas	60
4.1.4. Zonas verdes	60
4.2. Regimen Urbanístico del Suelo	61
4.2.1. Usos pormenorizados	61
4.2.2. Estudios de Detalle	61
4.2.3. Parcelaciones	62
4.2.4. Proyecto de Urbanización	62
4.3. Normas de Edificación	64
4.3.1. Condiciones técnicas en relación con las vías públicas.	64



3

	<u>PAG.</u>
4.3.1.1. Retranqueos a fachada	64
4.3.1.2. Retranqueos a linderos	64
4.3.1.3. Retranqueos a fondos de parcelas	64
4.3.2. Condiciones comunes	64
4.3.2.1. Condiciones de volumen	64
4.3.2.2. Condiciones de uso	66
4.3.2.3. Condiciones estéticas	66
4.3.2.4. Otras condiciones comunes	66
4.3.3. Normas particulares	67
5. PLAN DE ETAPAS	78
6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	80
6.1. Evaluación económica de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización.	81
6.1.1. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	82
6.1.2. Red de abastecimiento de aguas	82
6.1.3. Red de alcantarillado	82
6.1.4. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.	82
6.2. Resumen económico	83
7. BENEFICIOS FISCALES.	85



4

1



INTRODUCCION

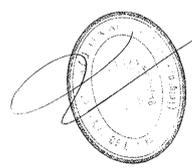
Diligencia: Para hacer constar que este proyecto de Plan Especial de Reforma Interior de la zona de Serranillos II de este término municipal consta de ochenta y seis folios numerados del uno al ochenta y seis, que quedan sellados y rubricados. Fue aprobado fehacientemente por el Pleno de esta Corporación el seis de Julio de 1983, respecto al publicado en el periódico Ya del día cuatro de diciembre de 1983 y en el B.O.P. N° 295 con posterioridad al día veintiuno de Diciembre de 1983, por que en el plazo de exposición se haya producido alguna. Fue aprobado fehacientemente por esta Corporación el siete de Mayo de 1984.

San Roman a diez y seis de Mayo de 1984



5

2



INTRODUCCION

Por encargo de Serranillos Playa II S.A, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior sobre la zona urbana de regularización definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Roman de los Montes.

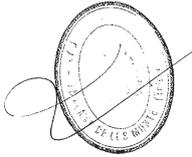
El Plan Especial de Reforma Interior se desarrollará de acuerdo con los artículos 76 al 82 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, debiendo ser encuadrado como del tipo previsto en el apartado 2.c) del Art. 76 ó en cualquier caso inaplicable en las previsiones del apartado 2.g) del mismo artículo.

Teniendo en cuenta lo previsto en el Art. 3 en el que textualmente se especifica: " El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que algunos de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma" y el Art. 85 que abunda sobre las mismas consideraciones, la documentación que desarrollará este Plan Especial de Reforma Interior contendrá los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planes de información
- 3.- Planes de Proyecto
- 4.- Ordenanzas Reguladoras
- 5.- Plan de Etapas
- 6.- Estudio económico financiero
- 7.- Beneficios fiscales.

6

3



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES



7

4



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN

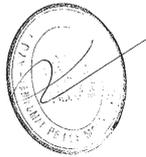
La situación de los terrenos en zona urbana de regularización, así como la demanda existente en el entorno de parcelas para vivienda unifamiliar han sido los condicionantes de la procedencia de formulación del Plan Especial de Reforma Interior,

Con la formulación de este Plan Especial de Reforma Interior se pretende crear suelo apto para la edificación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar que no existen actualmente en la zona y de las cuales por tanto hay una mayor demanda. Con ello damos un sentido a la denominación de suelo urbano de regularización del polígono, regularizando y equilibrando todo el área compuesto por esta zona y las colindantes de la urbanización Serrenillos Playa.



8

5



1.2. INFORMACION URBANISTICA

1.2.1. Características naturales del territorio.

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Reforma Interior, pertenecen al termino municipal de San Roman de los Montes y tienen una superficie total bruta de 190.051,84 m²; el terreno es practicamente llano con muy pocas diferencias de nivel.

San Roman de los Montes pertenece al partido judicial de Talavera de la Reina. Su extensión es de 45 Km² y su altitud de 440 mts.

En el plano nº 1 se encuentra reflejada la situación general de la zona objeto del presente Plan Especial, proxima al embalse de Cazalegas, al comienzo del Canal Bajo del Alberche.

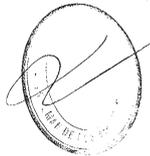
Los terrenos son colindantes con la urbanización Serrenillos Playa y cuentan con unas características naturales de gran valor turístico-residencial, se hallan sin cultivar, no teniendo siquiera plantaciones arbóreas, si bien su entorno natural es de bosque de encinas y enebros fundamentalmente. Se encuentran a su vez bien comunicados con los núcleos urbanos más próximos : con Talavera de la Reina por medio de la carretera de servicio del Canal Bajo del Alberche, o bien accediendo a la Carretera Nacional V de Madrid a Extremadura a través de Cazalegas; con San Roman de los Montes a través del camino de este mismo nombre que atraviesa la Urbanización Serrenillos Playa.

En los mapas adjuntos se indican las características climatológicas principales de la zona, que en resumen se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- la media anual de las temperaturas media diarias se sitúa en torno a los 15 ° C.

9

6



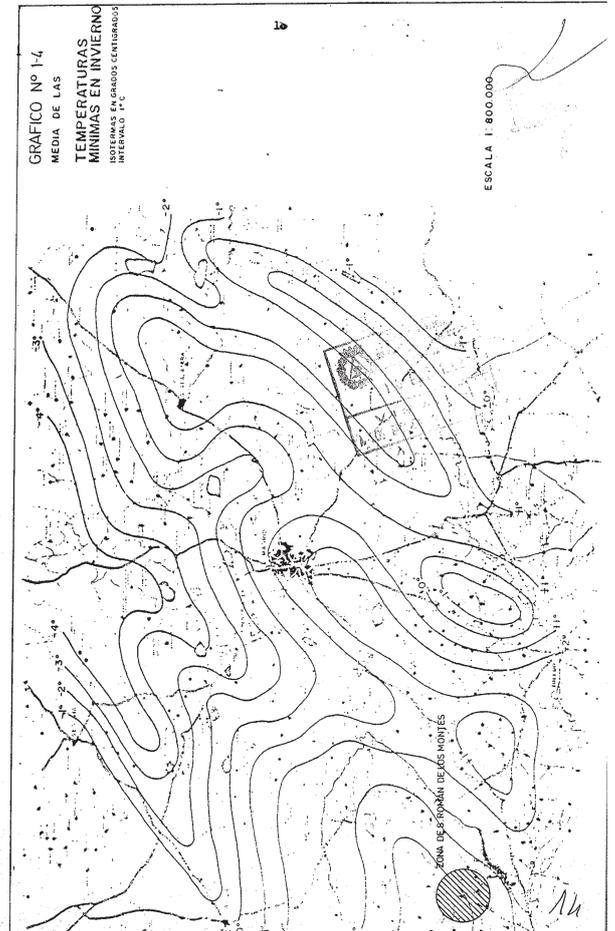
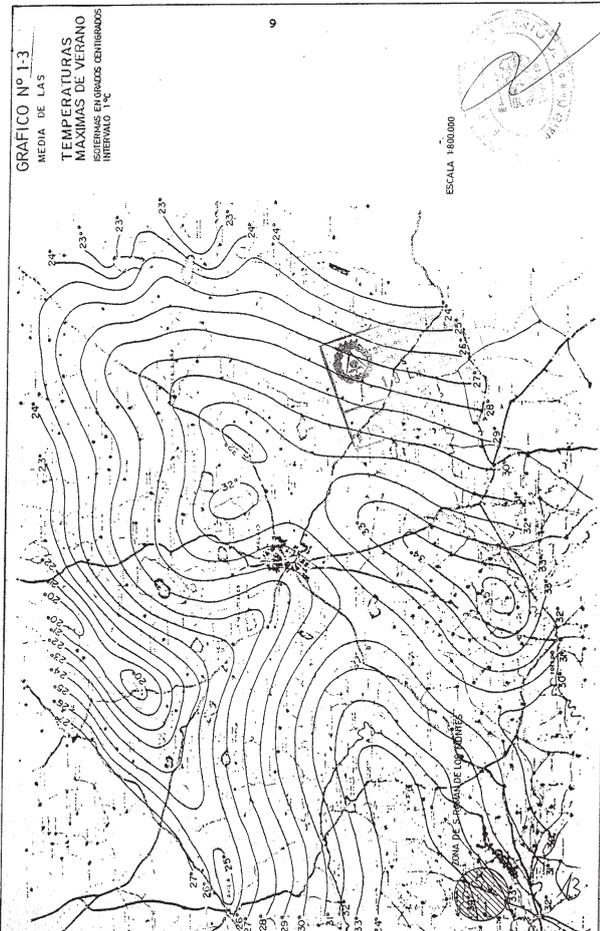
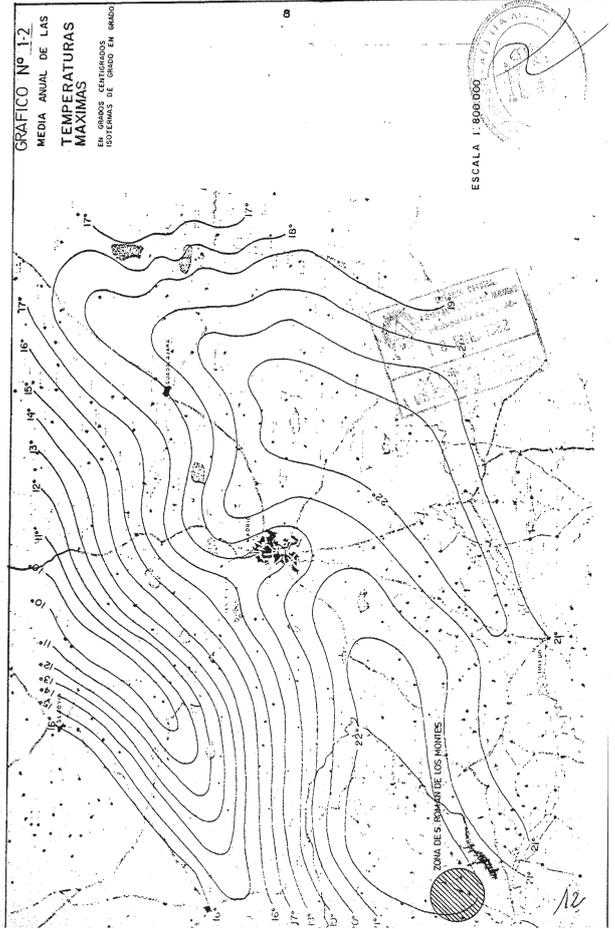
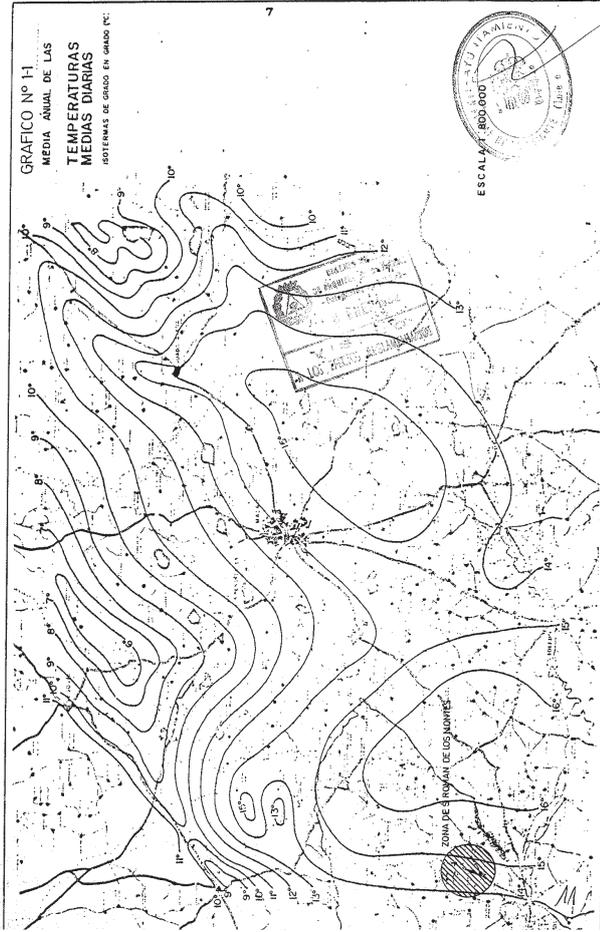
- la media anual de las temperaturas máximas es de 21 °C, mientras que esta media para las temperaturas máximas de verano es de 32-33 °C.

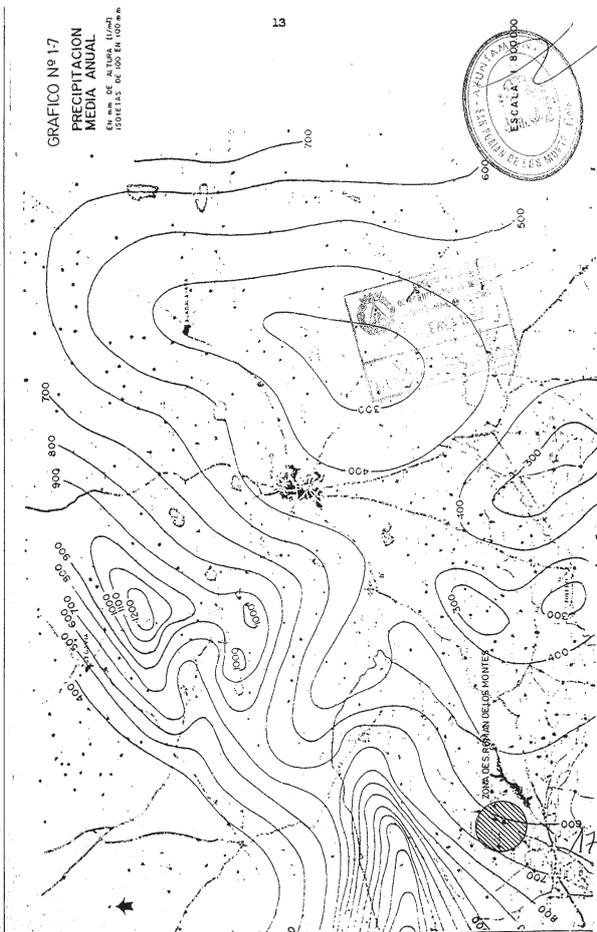
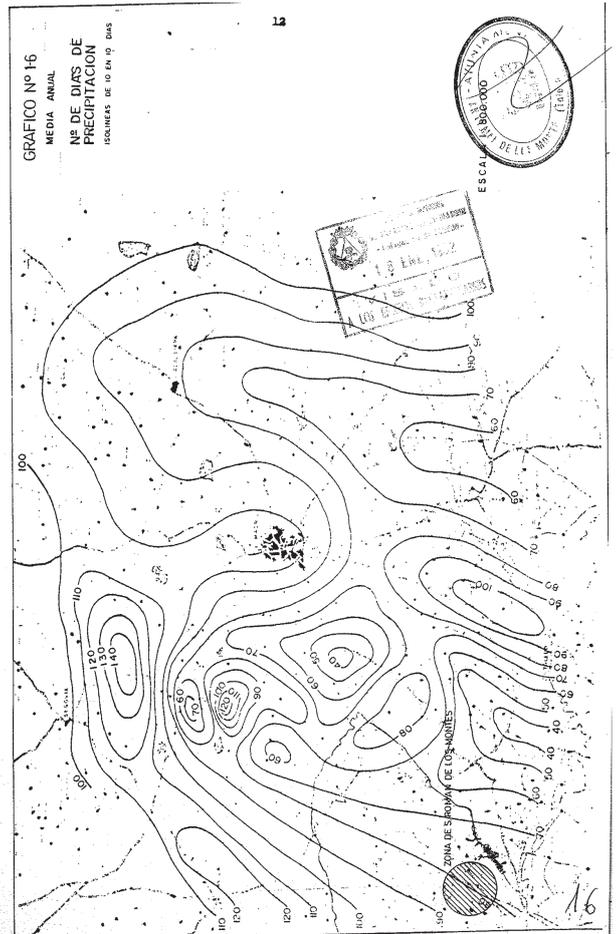
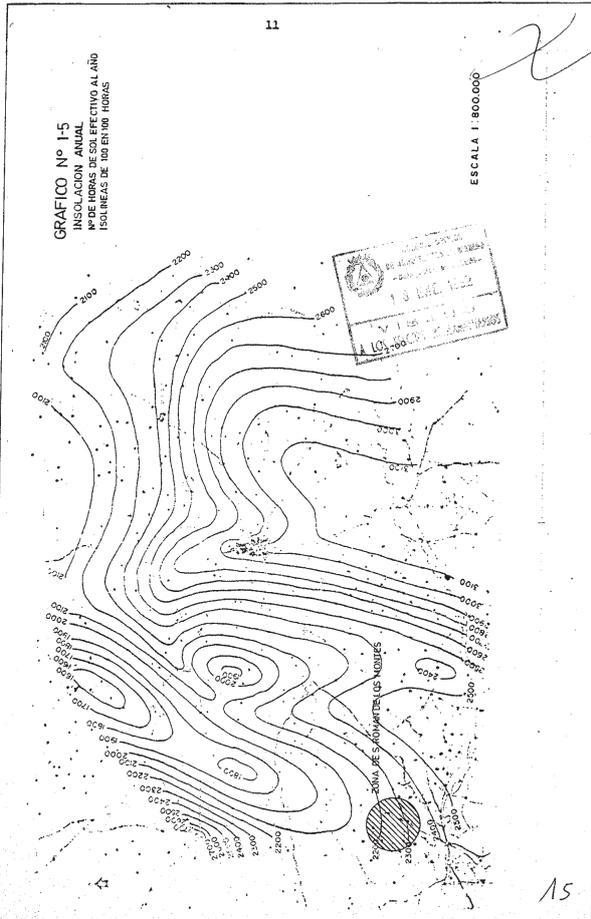
- por contra, la media de las temperaturas mínimas de invierno es de 2°C.

- el número de horas de sol efectivo al año es de alrededor de 2.400 horas, mientras que el número de días de precipitación al año se sitúa entre 70-80 días. La precipitación media anual está proxima a los 600 l/m².



10





1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El uso del terreno ha sido el rustico, estando actualmente sin aprovechar. No posee actualmente edificaciones a conservar.

La finca tiene una concesión de captación de aguas del Ministerio de Obras Públicas (Confederación Hidrográfica del Tajo) en la zona regable de canales del Alberche, número 00002 de orden y servicio nº 308. Esta captación se prevee sea la fuente de suministro de agua potable (ver plano nº 3 y copia concesión adjunta)

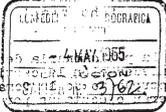
La finca linda al norte con los terrenos de la urbanización Serranillos Playa estando bordeada por la Avd. Miramar, de acceso a dicha urbanización. Al este linda con terrenos de la Confederación Hidrográfica del Tajo; oeste con el arroyo Agumora y sur con el canal bajo del Alberche.

Los terrenos están atravesados por la Avd. de San Roman, que junto a la ya citada Avd. de Miramar conforman un entramado viario básico (ver plano nº 6).

Asimismo, en la prolongación de esta ultima Avd. discurre un colector de alcantarillado al que vierten las aguas residuales de la Urbanización de Serranillos Playa y que han de descargar en la estación depuradora prevista en el límite oeste de la finca (ver plano nº4).

Se dispone tambien de una red de alta tensión cercana de la que se podrá conectar facilmente para el suministro de energia electrica.

El caracter asignado en las Normas Subsidiarias de San Roman de los Montes a estos terrenos es el de ZONA URBANA DE REGULARIZACION DE FOLIGOND, por lo que los usos y edificaciones habrán de ser equivalentes a los de la zona regularizada, complementandolos si esto es posible.



26 de 3 de 1955
Secc. Centro n.º 2792

CONFERENCION HIDROGRAFICA
DIRECCION CENTRAL
Sección

Visto el expediente promovido por D.ª ELADIA LAZARO LAZARO, vecino de Alcaudete Jara para la concesión de una toma para riego de una finca de su propiedad con aguas derivadas del Canal Bajo del Alberche.

Examinado el proyecto de puesta en riego redactado por el Sr. D. José Antonio Gállego, Ingeniero Encargado del Servicio de Riego, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

Esta Dirección, de conformidad con el informe del Ingeniero Jefe de la Sección (CENTRO) ha tenido a bien conceder el riego de la finca a que se refiere el citado proyecto, con sujeción a las siguientes condiciones:

PRIMERA.-La extensión de la zona a regar de la finca de que se trata, propiedad de D.ª ELADIA LAZARO LAZARO, será de 17 hectáreas 85 áreas, situada entre los límites siguientes:

Sur: Canal Bajo del Alberche.
Este: Misma finca Serranillo.

Oeste: Arroyo de Guadimora.

SEGUNDA.-Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto redactado por el Ingeniero encargado del Servicio D. José Antonio Gállego, de acuerdo con las condiciones de la concesión.

TERCERA.-Se construirá la toma en la forma que se indica en el proyecto.

CUARTA.-El peticionario se compromete a cumplir los preceptos y aceptar las responsabilidades que supongan las ordenes dadas por esta Dirección y demás disposiciones legales que le sean aplicables, así como a comunicar a la misma, antes de primero de (Abril) de cada año, la clase y extensión de cada cultivo a que se ponga dedicar la finca durante los nueve meses siguientes, cuyos datos de clase de cultivo, así como de la superficie regada, podrán ser comprobados en todo momento por el personal encargado del Servicio.

QUINTA.-Las obras se ejecutarán bajo la inspección de esta Dirección a través del personal del Servicio y consentirán que por sus regueros pase el agua necesaria para cualquier otro propietario que deba regar utili-

previo abono por dicho propietario de la parte que le corresponda, según prorrateo aprobado por el Servicio.

SEXTA.- La peticionaria deberá depositar en la Tesorería de esta Confederación la cantidad de 26.470,15 pts. a que asciende el presupuesto de la toma de agua y dispositivo de regulación que serán ejecutados por el Servicio por cuenta de la peticionaria.

SEPTIMA.- La liquidación del coste de las obras de toma y la devolución del sobrante de la cantidad depositada, si lo hubiere, no se hará hasta que, una vez terminadas totalmente las obras que corresponde ejecutar a la peticionaria, no sean éstas inspeccionadas por el Ingeniero del Servicio, y aceptadas por esta Dirección, a propuesta de aquél, por reunir todas las condiciones impuestas.

OCTAVA.-El canon que deberá abonar desde la próxima campaña de riegos del año en curso será de 0,02 pesetas/m² y 47,70 por hectáreas demarcada, cuya tarifa será incrementada en años sucesivos de acuerdo con las que emita día se aprueben por el Ministerio de Obras Públicas.

NOVENA.-Se otorga al peticionario un plazo de 15 días para que presente a esta Dirección el proyecto que acepte las condiciones que se le imponen, entendiéndose que transcurrido dicho plazo sin que hayan sido aceptadas por él, desiste del riego solicitado. En su día se le extenderá al peticionario la resolución de concesión de riegos definitiva.

Lo que comunico a V. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde a V. muchos años.

Madrid, 17 de marzo de 1955.

EL INGENIERO DIRECTOR

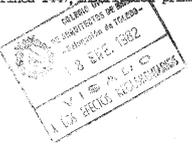
[Signature]

1.2.3. Estudio de la estructura de la propiedad del Suelo.

Todos los terrenos que componen la actuación pertenecen a la misma propiedad, promotora del Plan Especial de Reforma Interior, Serranillos Playa II S.A., con domicilio en Avd. de Madrid nº 217.- Barcelona, y María de Molina nº 46.- Madrid.

El sistema de actuación previsto para la ejecución del Plan es el de compensación y dado que la propiedad es única, no se necesitará la ejecución de una Junta de Compensación.

En el plano nº 2, se incluye la información catastral. Los terrenos comprenden las parcelas números dos y seis del polígono ocho en el Catastral Parcelario. La finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, al tomo 1334, libro 19 de San Roman, folio 54, finca 1447, primera.



1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo del Plan Especial de Reforma Interior es como ya se ha apuntado al exponer la justificación de la procedencia de la formulación del Plan, el de conseguir la obtención de un suelo apto para la edificación de las tipologías de vivienda unifamiliar que completen las tipologías existentes en el entorno.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Roman de los Montes figura esta zona como urbana de regularización de polígono, sin establecer condiciones volumetricas concretas. En consecuencia con estas prescripciones, se ha considerado establecer como condición, derivada de ser zona de regularización, el no sobrepasar los aprovechamientos volumetricos de la zona a la que regulariza, es decir las condiciones volumetricas de la zona urbana de Serranillos Playa. Estas condiciones están definidas en su correspondiente Plan Parcial de Ordenación aprobado y son las siguientes:

USO	SUPERFICIE	EDIF. PPAL.	EDIF. SECUND.	EDF. TOTA
Unifamiliar	829,718	0,7 m ³ /m ²	0,1 m ³ /m ²	0,8 m ³ /m ²
Colectiva Apart.	40,917	2,3	0,2	2,5
Bungalows	75,900	1,3	0,2	1,5
Hotelera	8,564	2,8	0,2	3,0
Social Recreativa	10,115	0,8	—	0,8
Deportiva	39,254	0,2	—	0,2

Superficie TOTAL 1.276,730 m² Volumen TOTAL 921.550,9
EDIFICABILIDAD 0,72 m³/m²
Tomaremos como límite maximo volumetrico 0,72 m³/m²

17



1.4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS, JUSTIFICACION DE LA ELECCION DEL PLAN Y SERVICIOS.

1.4.1. Alternativas y criterios fundamentales para la redacción del Plan.

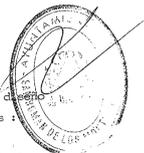
Según lo expuesto en el apartado 1.3 tomaremos un límite máximo de aprovechamiento volumétrico de 0,72 m³/m². Con esta única limitación las alternativas posibles son innumerables, pero en buena lógica y tratándose de una zona de regularización debemos considerar como más adecuada la que armonizando totalmente con el carácter de la zona que regulariza complementa los déficits existentes en ella. Con estas condiciones y teniendo en cuenta que las alternativas existentes en el entorno son:

- Vivienda unifamiliar en parcela grande 3.000 m²
- Vivienda unifamiliar en parcela de 1.000 a 1.500 m²
- Bungalows en dos plantas sin parcela propia (conjuntos)
- Apartamentos en cuatro plantas sin parcela propia (conjuntos)
- Hoteles
- Social Recreativa
- Deportiva.

Se aprecia un salto brusco en la tipología de vivienda unifamiliar en parcela individual de 1.000 a 1.500 m² a los tipos de vivienda sin parcela individual, tipo bungalows ó apartamentos, con una total ausencia de viviendas unifamiliares en parcela pequeña de 500 m² y conjuntos de viviendas en hilera en parcelas de 250 a 300 m². Estos tipos son muy demandados y completarían a los existentes, por lo que se ha elegido esta alternativa con utilización de la edificabilidad en estas posibilidades complementadas con equipamientos social y recreativo, educacional, comercial y libre deportivo. En lo referente a equipamientos, a pesar de tratarse de una zona urbana se ha creído conveniente atenernos a las dotaciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo referentes a los Planes Parciales, considerando esta actuación encuadrada como una Unidad Básica.

23

18



Partiendo del programa descrito se ha procedido al estudio atendiendo fundamentalmente a los siguientes objetivos:

- 1º Sencillez de trazado viario evitando cruces difíciles con las vías principales existentes, Avd. San Roman y Avd. Miramar.
- 2º Agrupamiento de las viviendas en hilera en conjuntos rematados por parcelas de vivienda unifamiliar adosadas al conjunto en evitación de que aparezcan fachadas laterales inadecuadamente tratadas.
- 3º Se establecerá en las ordenanzas unas condiciones especiales de unidad de diseño en los conjuntos en hilera, al objeto de que se obtengan resultados armoniosos.
- 4º Agrupamiento de casi la totalidad de los equipamientos y zonas libres en la zona más próxima al pantano, de forma que queden relacionadas con las áreas libre inmediatas a este para integrárlas en el conjunto. Estas zonas libres serán privadas de uso público, disponiéndose otra parcela libre en el encuentro de las dos avenidas que se completará hasta conseguir la dotación de 18 m² por vivienda de espacios libres de uso y dominio público, según se especifica en el apartado 2 del Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 5º Disposición de una parcela para E.G.B. según sería exigible en suelo urbanizable para una unidad básica. Esta dotación, al igual que el resto de equipamientos, se disponen por estimarlos convenientes, no por exigencias legales, ya que al tratarse de zona urbana los mismos no son exigibles. La parcela educacional se utilizará alternativamente como libre en tanto no se realicen en la misma instalaciones para la enseñanza.

24

19



6º Se disponen equipamientos social, comercial y de guardería que unidos a las posibles instalaciones deportivas sobre el suelo libre dotarán suficientemente a esta actuación.

7º Agrupación de las parcelas de 500 m² en dos áreas, una situada a la izquierda de la Avd. de San Roman, entrada a la urbanización, que acogerá a casi la totalidad y otra más pequeña para 15 parcelas alrededor de la zona libre y la comercial en el vertice de la actuación, encuentro de las dos avenidas.

En total se disponen 305 parcelas de las cuales 5 serán para viviendas adosadas remate de los conjuntos en hilera, 157 serán en parcela de más de 500 m² y las 143 restantes en conjuntos en hilera. En resumen las superficies se distribuyen de la siguiente manera:

Superficie parcelas viviendas hilera	42.115,50 m ²
Superficie parcelas 500 m ²	84.626,75 m ²
Superficie parcelas adosadas	2.759,00 m ²
Superficie comercial	2.759,00 m ²
Superficie guardería	600,00 m ²
Social recreativa	500,00 m ²
Educativa	3.000,00 m ²
Libre ó deportivo	19.343,00 m ²
Viales	36.807,59 m ²
TOTAL	190.051,84 m²

25

20



1.4.2. Descripción de infraestructuras, servicios y dotaciones

1.4.2.1. Red viaria

La red viaria de la urbanización estará apoyada en la ya existente y descrita en el apartado 1.2.2, es decir en las Avds. de Miramar y San Roman y en la propia carretera de acceso al Canal Bajo del Alberche.

Interiormente se ha trazado una red de distribución de gran sencillez, que acomete a la red principal antes señalada. En el plano nº 9 se especifican detalladamente las características de esta red, que se ajusta en todo momento a las prescripciones contenidas en la Norma Municipal.

Las vías serán de un ancho total de 10 mts., con 7 mts. de calzada, 1,50 mts de acera a ambos lados. El trazado previsto conlleva unos radios de curvatura e inclinaciones de gran suavidad. Todas las vías se consideran de tráfico lento.

En los desmontes y terraplenes se buscará un movimiento de tierras mínimo, que permita compensar las obras perdidas, con el objeto de economizar y simplificar la obra, así como no dificultar en exceso el acceso a las distintas parcelas.

En el interior de las parcelas existe capacidad de aparcamiento, con lo que contando con la de los propios viales se cumple sobradamente lo indicado en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sobre la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. En la zona cívico-comercial se preverá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

26

En el plano nº 18, perfiles transversales, se indican las características constructivas de la red viaria. En síntesis tendrá las siguientes características:

— **Afirmados** : a base de explanadas, ya sean naturales o mejoradas, base de zahorres compactadas, riego asfáltico de imprimación y doble riego superficial.

— **Bordillos** : de hormigón prefabricado, 28 x 14 cm. El asiento de bordillo y arropado de hormigón de 100 Kg. de resistencia característica.

— **Aceras** : sobre una base de material gravoso se dispondrá una capa de material granular estabilizado con cloruro cálcico.

El correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle este Plan Especial contendrá los siguientes puntos:

— Características geométricas del trazado: indicando pendientes, radios, etc...

— Replanteo: que servirá de base para la ejecución de las obras.

— Características constructivas: se atenderá a lo especificado anteriormente en este mismo apartado. Se detallará y justificará el dimensionado de los firmes en cada tipo de vía. Respecto a los bordillos, se indicarán dimensiones, asiento y elevación de los mismos.

27

— instalación de pozos de resalto circulares ISA-9, en los cambios de cota mayores de 80 cm., cuando los conductos que acometan tengan una altura igual o inferior a 60 cm. Si la altura es superior a 60 cm. serán rectangulares (ISA-17).

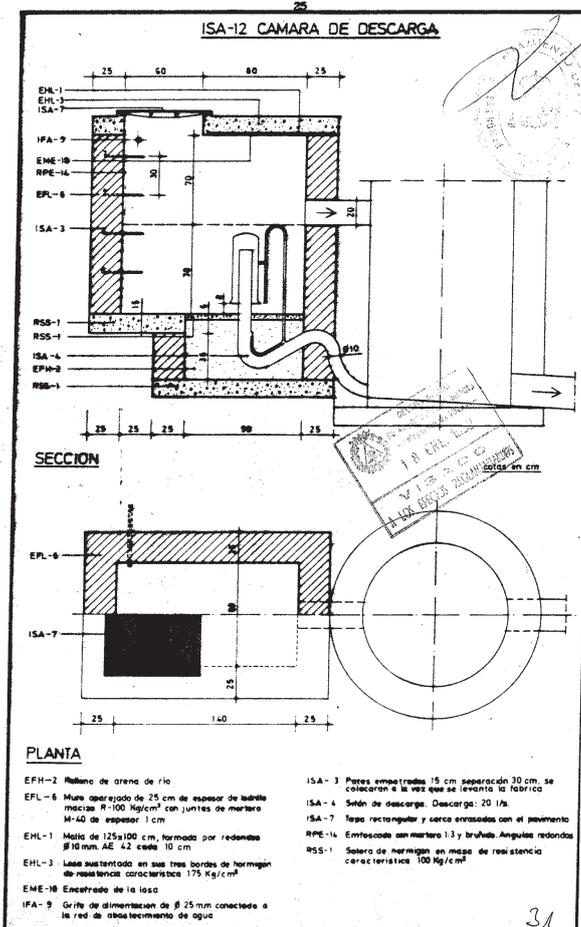
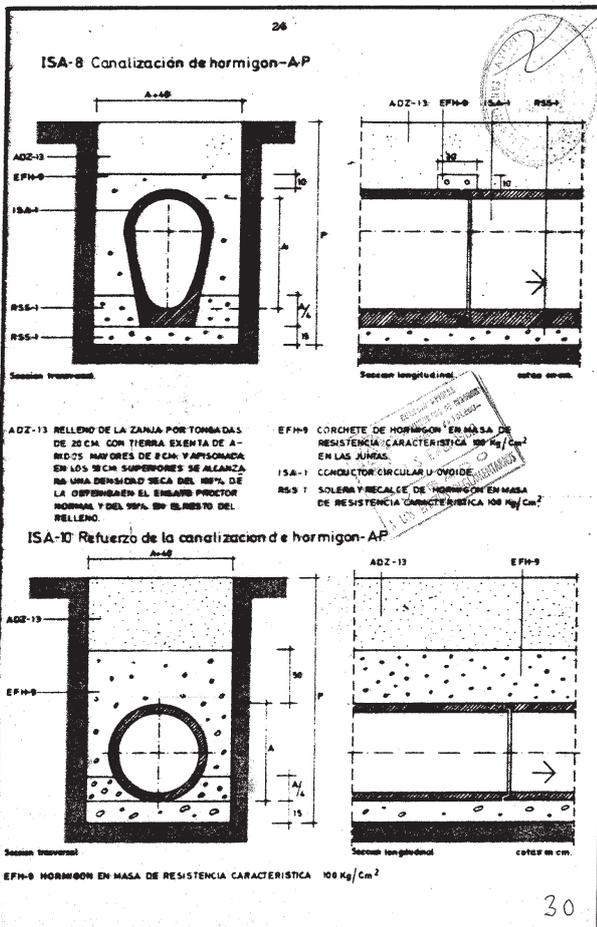
— instalación de aliviadero, tipo ISA-18, para desvío del exceso de caudal sobre la capacidad de la depuradora. Se colocará antes de ésta.

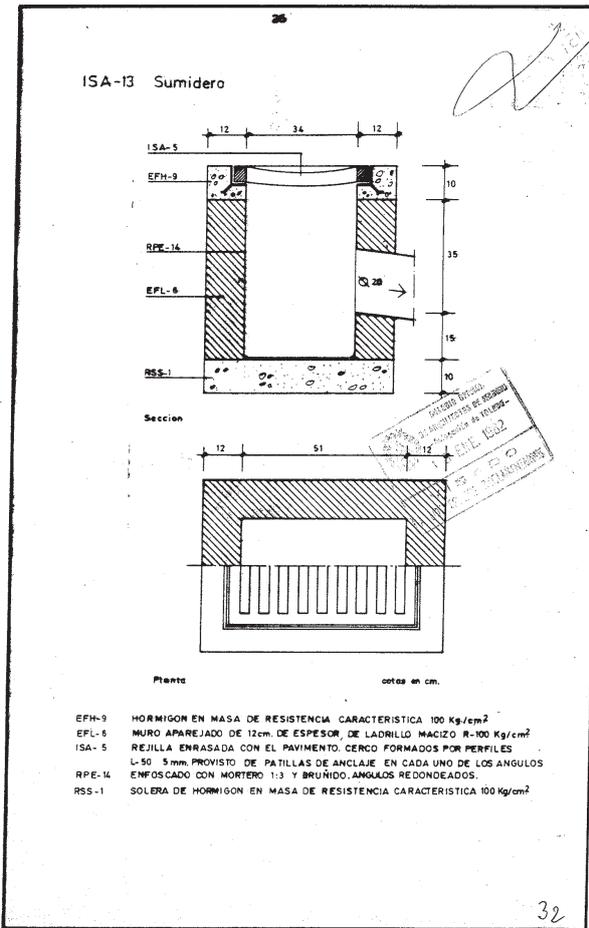
— dimensionado de canalizaciones según NIE-ISA, con factor $K= 1,5$ según las prescripciones de tablas 1 y 2 de la mencionada norma.

En los esquemas adjuntos se muestran las especificaciones básicas de los diferentes elementos de la red.

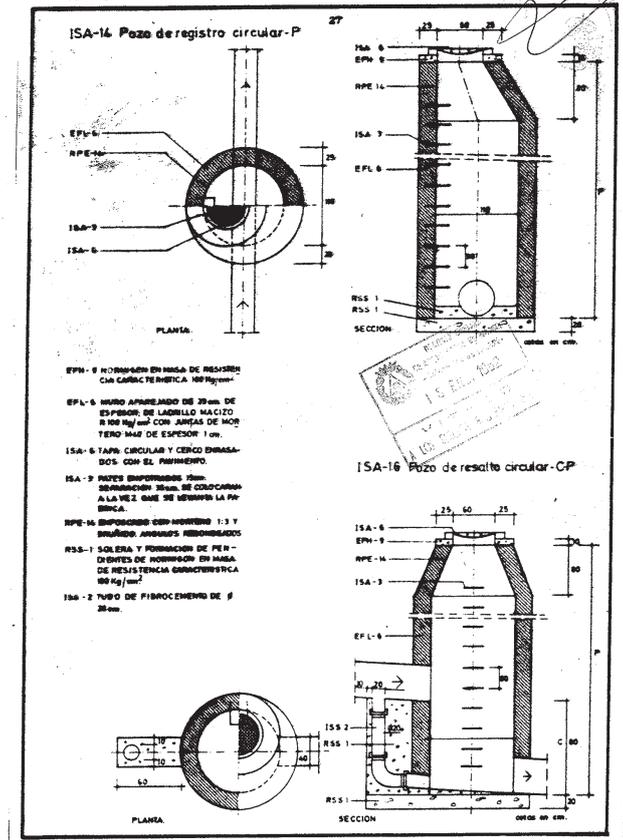


29





32



33

28

1.4.2.3. Energia electrica y alumbrado

Se considerará un consumo medio de 5.000 vatios por vivienda, incrementado en 1.000 vatios más para servicios generales, alumbrado y equipamiento.

Se partirá de la línea de transporte AT en aereo que alimentará a dos centros de transformación, que alimentaran a una red de baja tensión con armarios de acometida cada dos parcelas, a través de una línea subterránea.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, aplicandose para la fijación de las potencias los coeficientes siguientes:

Nº de abonados	Coefficiente de simultaneidad
1 a 5	1,00
6 a 14	0,80
15 a 24	0,60
más de 24	0,50

Se dispondrá a su vez una red de alumbrado general, cuyas características principales aparecen reflejadas, junto a las de la red general, en el plano nº 15. En las calles la distancia entre puntos de alumbrado será de 40 mts, con una altura de 3 mts.

Las características de alumbrado serán

— lux. Ems.....	30
— uniformidad	1:3
— deslumbramiento	SC0
— Tº color °K.....	4.000

34

29

Red de media tensión y centros de transformación

El abastecimiento al Sector desde el exterior se realizará en media tensión, preferentemente con línea aérea que llegará hasta el límite del sector a cuya entrada tomará tendido subterráneo. En cualquier caso se realizará de acuerdo con las prescripciones de la Compañía Suministradora.

La red en media tensión en tendido subterráneo enlazará y alimentará a los centros de transformación en los que se realizará ésta hasta la tensión de utilización 380 - 220 V.

El tendido subterráneo se hará a una profundidad media de 1,1 mt. bajo el nivel del terreno. Los conductores serán del tipo unipolar de aluminio, aislados con goma y protegidos con cubiertas de PVC o similar.

En los casos en que la línea deba superar la calzada, la canalización se realizará disponiendo los tubos de hormigón necesarios para el paso de los conductores, que a su vez se embenen en un macizo de hormigón. Estos cruces, donde sea necesario serán comunes tanto para media y baja tensión como para el alumbrado público.

En razón de la economía de las instalaciones, siempre que sea posible, se utilizará la canalización de media tensión para llevar por ella conductores de baja tensión.

La elección del número de centros transformadores y de la potencia de estos se establecerá en función no solo de la potencia a suministrar, sino también de las longitudes de los circuitos dependientes de cada uno de los centros, en relación a la caída de tensión admisible y su incidencia en la sección de los cables. Siempre que sea posible se procurará la elección de centros de tipo prefabricado.

35

30

Red de baja tensión

Se seguirán las normas que marque el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como la normativa de regimen interior que para este tipo de instalaciones tenga establecida la Compañía Suministradora.

La distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará por tendido subterráneo de conductor de aluminio, unipolar, canalizado en zanja.

Se justificará la conveniencia del tipo de red, ya sea radial o de anillos. De los distintos circuitos se irán alimentando las distintas parcelas mediante los correspondientes armarios de distribución y contadores, que en la mayoría de los casos tratarán de alimentar dos parcelas.

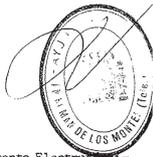
En los casos de paralelismo y cruzamiento con otros servicios, se establecerán unas distancias mínimas que serán respectivamente de 50 cm y 20 cm.

Las zanjas de baja tensión serán de 80 cm. de profundidad, con una capa de arena de río en su fondo, de 10 cm. Las dimensiones de los cruces serán función del número de conductores, si bien se dejaron unos tubos de reserva para el caso de una eventual y futura ampliación.

Para la acometida de parcelas y uniones de la red general de suministro, se dotará la red de armarios metálicos, cuya función será:

- evitar uniones enterradas de los cables, así como derivaciones, ya que ambas se efectuarán en estos.
- poder seccionar la red general de distribución.
- proteger los cables en sus cambios de sección por medio de fusibles, o bien puentear las bases portafusibles por medio de pletinas.

Los armarios constarán de dos partes o cuerpos: parte distribui-



36

31

dora en la que se efectuará la entrada y salida de la línea general de baja tensión; parte de alimentación a parcelas, capaz para albergar dos contadores.

Todos los armarios estarán provistos de taladros de entrada de aire para refrigeración y de sus correspondientes tómbos de fuerza.

Red de alumbrado público

Al igual que lo señalado para la red de baja tensión se atenderá a las normas contenidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en los capítulos que se refieren a este tipo de instalaciones.

Se adoptará una solución con lámparas de vapor de mercurio, o similar. La conducción será de tipo subterráneo. Las características generales de esta red ya han sido especificadas anteriormente.

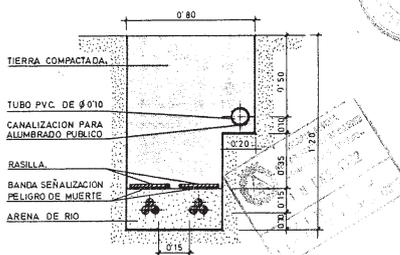
Las canalizaciones para la red de alumbrado público serán de dos tipos, según que los conductores transcurran bajo acera o bajo calzada. La zanja fuera de calzada tendrá unas dimensiones de 60 x 40 cm. En su fondo y a lo largo de toda la longitud se verterá una capa de arena de río de 5 cm. de espesor.



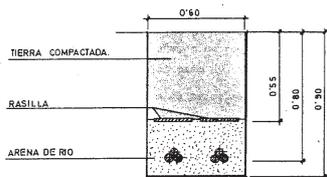
37

32

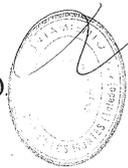
DETALLES DE ZANJAS TIPO



ZANJA PARA DOS CABLES DE MEDIA TENSION
Escala 1:20



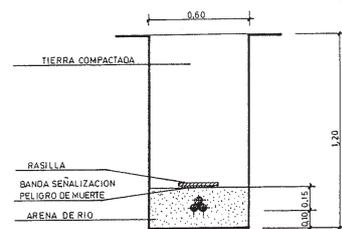
ZANJA PARA DOS CABLES DE BAJA TENSION.
Escala 1:20



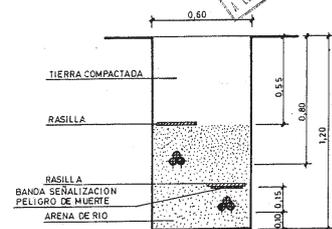
38

33

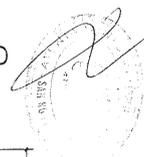
DETALLES DE ZANJAS TIPO



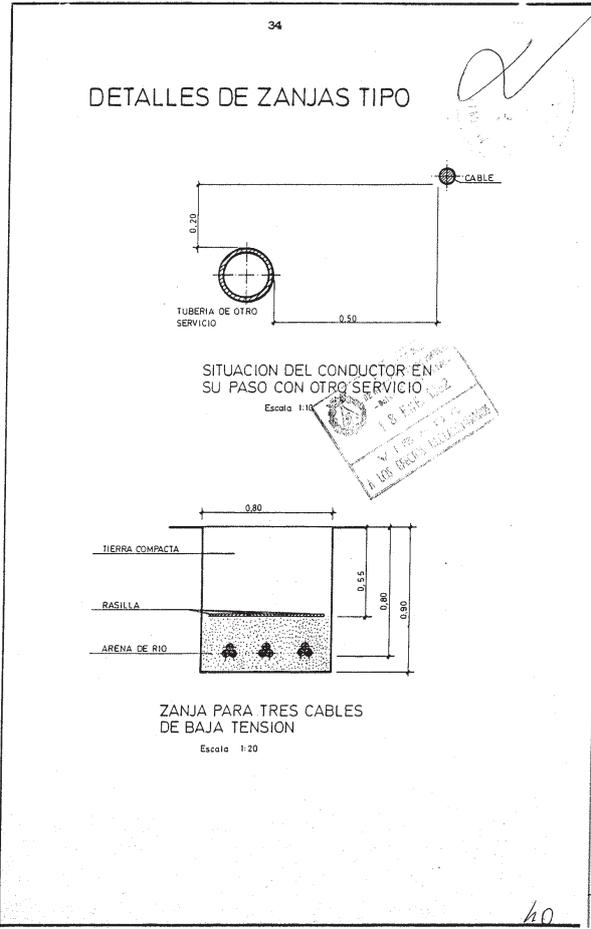
ZANJA PARA UN CABLE DE MEDIA TENSION
Escala 1:20



ZANJA PARA CABLE DE MEDIA Y BAJA TENSION
Escala 1:20



39



35

1.4.2.4. Distribución y suministro de agua

Como se ha indicado en el apartado 1.2.2. la finca objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, cuenta con una concesión de captación de aguas del Ministerio de Obras Públicas en la zona regable de Canales del Alberche. Con la dotación de esta captación se cubre sobradamente la demanda máxima previsible, bajo el supuesto de un consumo máximo de 350 litros/hab./día, lo que supone un consumo máximo del orden de 300 m³/día. Una vez realizados los correspondientes análisis de potabilidad de las captaciones, se fijará el sistema de depuración más idóneo; a través de la adecuada combinación de procesos mecánicos (filtración, desarenado, sedimentación, etc...), de procesos químicos (eliminación de durezas) y de procesos de desinfección (cloración del agua).

La red interior de la Ordenación se extenderá paralelamente a la red viaria, tal como aparece reflejado en el plano nº 13.

Las llaves de paso, ventosas, desagües, etc... se instalarán en arquetas de registro. Las acometidas a parcelas se harán conectando a la terminal del tubo que llega desde la red interior de la parcela.

El tipo de tubería elegido será de P.V.C. En todas las derivaciones de la tubería, así como en los puntos que lo aconsejen, se proyectarán las llaves de paso, válvulas de compuerta o bridas ciegas que permitan continuar la instalación por fases y aislar tramos completos, de forma que se pueda mantener el servicio en el resto de la red en caso de avería.

La configuración de la red será de tipo mixto, ramificada con sectores en malla. Se evitarán los ramales muertos largos, en los que se pueda producir estancamiento de agua, procurando situar,

h1

36

además, en sus finales una llave de desagüe (cotas bajas) o una boca de agua (cotas elevadas)

Las purgas de aire serán aseguradas mediante la instalación de ventosas sencillas de brida en los puntos altos de la red.

En los cruces de la red se dispondrán tres llaves de cierre y en las derivaciones dos llaves. Estas válvulas de corte serán de tipo compuerta.

Criterios de cálculo

Se atenderán en todo momento a las prescripciones contenidas en la NIE-IFA (Abastecimiento), en cuanto a presiones y cotas piezométricas mínimas, presión máxima de trabajo, pérdidas de carga, comprobación para caso de incendios, etc...

Control mediante pruebas

a) Prueba de estanqueidad: la prueba de estanqueidad de la red se realizará a la presión máxima estática que exista en el tramo objeto de la prueba. La duración de la prueba será de dos horas y la pérdida en este tiempo no superará el valor dado por la fórmula:

h2

37

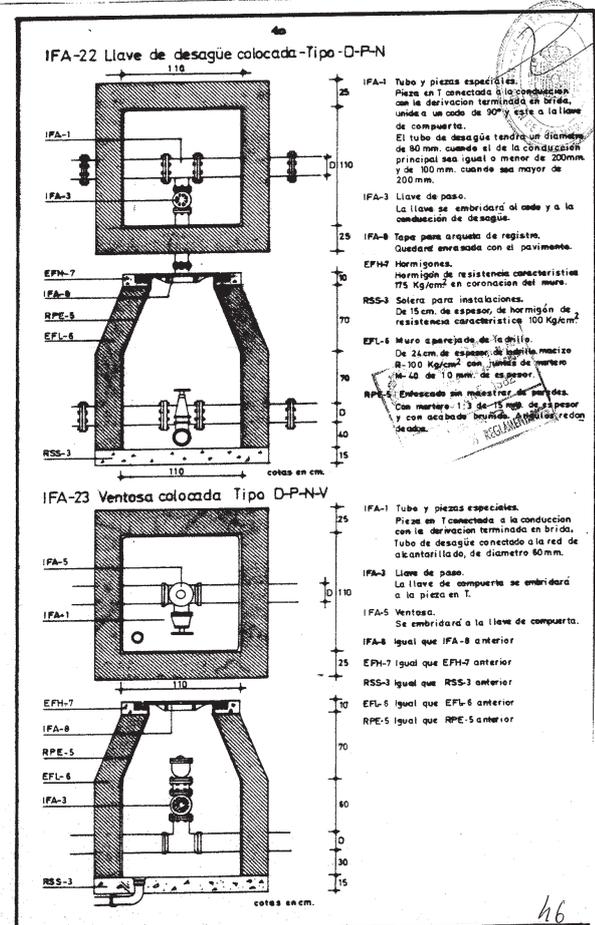
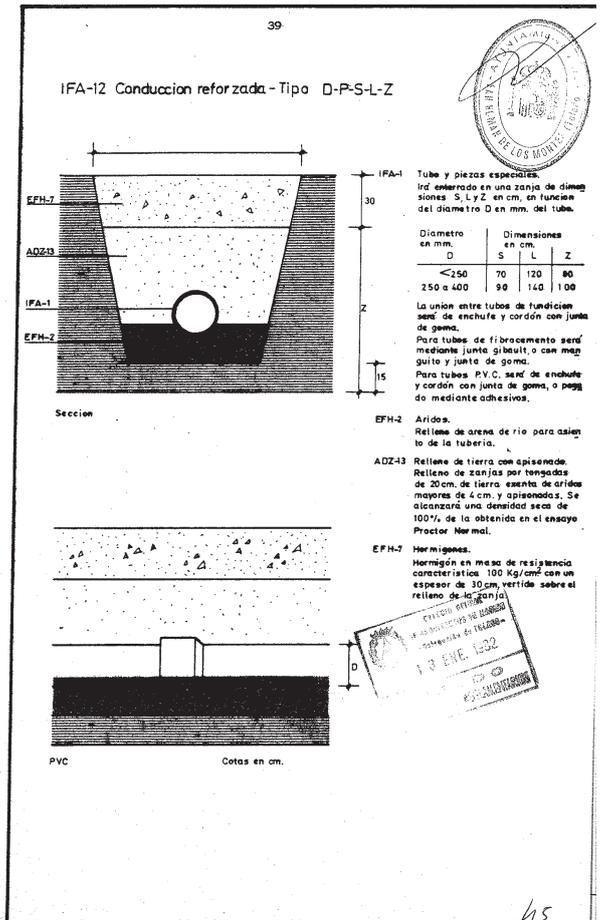
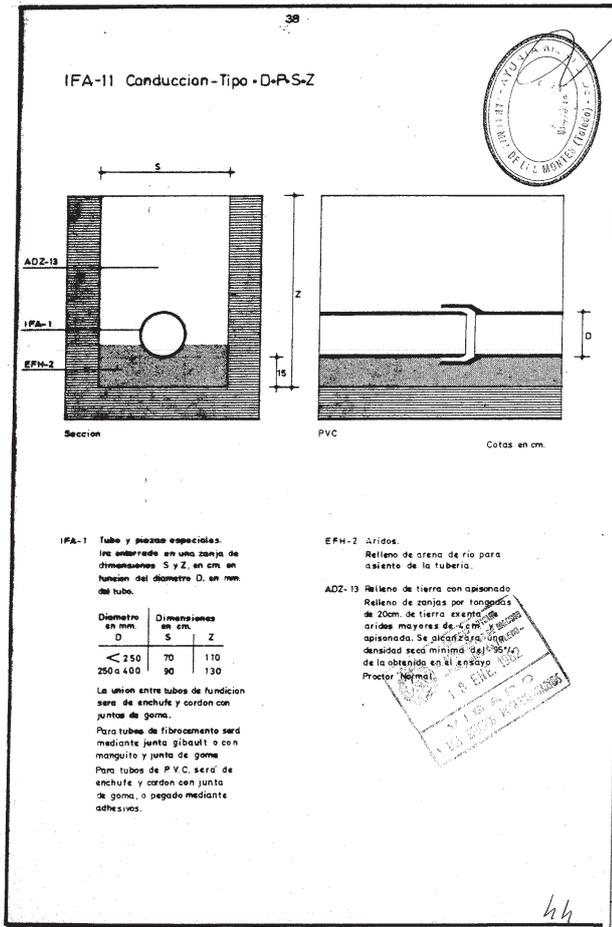
$V = K.L.D$

Siendo V: pérdida total en la prueba (l)
L: longitud del tramo (m)
D: diametro interior de la tubería (m)
K: coeficiente dependiente del material (PVC 0,35)

b) Prueba de presión interior: al realizar esta prueba se dejarán todas las juntas descubiertas. La prueba se realizará en tramos cuya longitud sea aproximadamente de 500 m. La presión interior de prueba será de 1,4 veces la presión máxima de trabajo en el punto de mas presión; la presión se hará subir lentamente y una vez alcanzado el valor deseado se mantendrá durante 30 min., considerandose satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusé un descenso superior a $\sqrt{p/5}$, siendo p, la presión de prueba.

En los esquemas adjuntos se indican las dimensiones orientativas de los diferentes elementos principales de la red.

h3



1.5. ANEXO RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS, EQUIPAMIENTOS Y VOLUMETRIA.

Superficie de la parcela bruta	190,051,64 m ²
Nº de parcelas destinadas a vivienda	305 viv.

EQUIPAMIENTOS REGLAMENTARIOS EXIGIBLES

Espacios libres de dominio y uso público	
18 m ² /viv x 305 viv	5,490 m ²
Espacios libres privados de uso público	
10% s/ 190,051 m ² - 5,490 m ²	13,515 m ²
Total espacios libres	19,005 m²

Educativa	10 m ² / viv x 305 viv	
Equipamiento comercial y social	2 m ² /viv x 305 viv	610 m ² constr.

EQUIPAMIENTOS PREVISTOS EN EL PLAN

Espacios libres	19,343 m ²	19,005 m ² (exigibles)
Educativa (incluida guardería)	3,600 m ²	3,050 m ² (exigibles)
Comercial y social (1)	710 m ²	610 m ² (exigibles)

(1) Superficie obtenida a partir de los aprovechamientos medios previstos en las Ordenanzas para estas zonas.

Como puede apreciarse, todos los equipamientos proyectados superan a los exigibles reglamentariamente.

42

RESUMEN GENERAL

-- Superficie total de equipamientos	23.743 m2
. porcentaje sobre superficie bruta	12,5 %
-- Superficie destinada a vivienda	129.501 m2
. porcentaje sobre superficie bruta	68,1 %
-- Superficie destinada a viales	35.807 m2
. porcentaje sobre superficie bruta	19,4 %

VOLUMETRIAS MÁXIMAS

-- Viviendas unifamiliares en hilera 42.115,50 m2 x 0,50 m2/m2	21.057 m2
-- Viviendas unifamiliares exentas o adosadas 84.626 m2 x 0,30 m2/m2	25.389 m2
-- Viviendas unifamiliares adosadas en remates 2.759 m2 x 0,35 m2/m2	965 m2
-- Equipamiento comercial 300 m2 x 0,70 m2/m2	210 m2
-- Equipamiento social y recreativo 500 m2 x 1 m2/m2	500 m2
-- Equipamiento educacional 3.500 m2 x 0,30 m2/m2	1.050 m2
-- Equipamiento de espacios libres 19.343 m2 x 0,05 m2/m2	967 m2
Total superficie máxima construible	50.157 m2
Edificabilidad máxima resultante	0,263 m2/m2
Volumetria 0,263 x 2,7	0,713 m3/m2



h8

43

En el plano nº 11 se indica el resultado de la parcelación adoptada, que se resume en la siguiente tabla de numeración de parcelas y superficies.

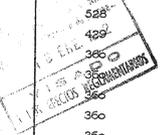
Numero de parcela	Superficie (m2)	Numero de parcela	Superficie (m2)
1	276	27	276
2	276	28	276
3	336	29	276
4	336	30	276
5	276	31	276
6	276	32	276
7	276	33	276
8	276	34	276
9	276	35	276
10	276	36	333,50
11	276	37	525
12	276	38	539,50
13	276	39	510
14	276	40	510
15	276	41	510
16	276	42	502,50
17	276	43	512
18	276	44	532
19	336	45	551
20	336	46	609
21	276	47	625
22	276	48	534
23	276	49	574
24	276	50	579
25	276	51	315,50
26	276	52	276



h9

44

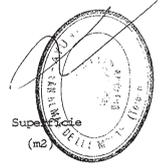
Numero de parcela	Superficie (m2)	Numero de parcela	Superficie (m2)
53	276	81	414
54	276	82	360
55	276	83	360
56	276	84	360
57	276	85	360
58	276	86	360
59	276	87	360
60	276	88	360
61	276	89	528
62	276	90	420
63	276	91	360
64	276	92	360
65	315,50	93	360
66	315,50	94	360
67	276	95	360
68	276	96	510
69	276	97	371,75
70	276	98	282
71	276	99	282
72	276	100	282
73	276	101	282
74	276	102	282
75	276	103	282
76	276	104	282
77	276	105	282
78	276	106	282
79	276	107	282
80	315,50	108	282



50

45

Numero de parcela	Superficie (m2)	Numero de parcela	Superficie (m2)
109	282	138	276
110	488	139	276
111	282	140	276
112	282	141	288
113	282	142	312
114	282	143	633
115	282	144	540,50
116	282	145	276
117	282	146	176
118	282	147	276
119	282	148	276
120	282	149	276
121	282	150	276
122	380,75	151	276
123	350	152	276
124	276	153	276
125	276	154	276
126	276	155	276
127	276	156	331
128	276	157	331
129	276	158	276
130	276	159	276
131	276	160	276
132	276	161	276
133	276	162	283
134	276	163	547,50
135	276	164	573,50
136	331	165	510
137	331	166	510



51

46

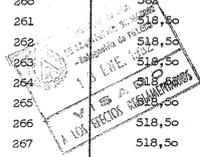
Numero de parcela	Superficie (m2)	Numero de parcela	Superficie (m2)
167	51o	195	5o4
168	51o	196	516,25
169	518,5o	197	51o
17o	518,5o	198	51o
171	518,5o	199	51o
172	518,5o	2oo	51o
173	527	2o1	51o
174	527	2o2	51o
175	527	2o3	6o2,5o
176	518,5o	2o4	528
177	518,5o	2o5	528
178.	518,5o	2o6	52o
179	51o	2o7	51o
18o	51o	2o8	51o
181	51o	2o9	527
182	51o	21o	51o
183	5o1,5o	211	51o
184	5o1,5o	212	518,5o
185	5o1,5o	213	518,5o
186	525	214	51o
187	935,75	215	527
188	865	216	532
189	561	217	645
19o	51o	218	883
191	512	219	798
192	527	22o	624
193	811,5o	221	638
194	573,75	222	579



52

47

Numero de parcelas	Superficie (m2)	Numero de parcelas	Superficie (m2)
223	51o	251	51o
224	51o	252	51o
225	51b	253	51o
226	51o	254	51o
227	51o	255	51o
228	51o	256	51o
229	51o	257	51o
23o	51o	258	51o
231	51o	259	6o2
232	51o	26o	528
233	51o	261	518,5o
234	51o	262	518,5o
235	51o	263	518,5o
236	51o	264	518,5o
237	51o	265	518,5o
238	52o	266	518,5o
239	526,5o	267	518,5o
24o	514	268	518,5o
241	5o3,5o	269	518,5o
242	5o3,5o	27o	518,5o
243	51o	271	518,5o
244	51o	272	518,5o
245	51o	273	518,5o
246	51o	274	518,5o
247	51o	275	518,5o
248	51o	276	518,5o
249	51o	277	518,5o
25o	51o	278	52o



53

48

Numero de parcela	Superficie (m2)
279	717
28o	641
281	578
282	576
283	569,5o
284	646
285	747
286	535,5o
287	51o
288	51o
289	51o
29o	51o
291	51o
292	51o
293	51o
294	51o
295	51o
296	51o
297	513
298	525
299	51o
3oo	51o
3o1	51o
3o2	51o
3o3	51o
3o4	51o
3o5	585



54

49

1.6. ANEXO A LA MEMORIA, JUSTIFICACION DEL ART. 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.6.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

En los apartados 1.1 y 1.3 de esta Memoria quedan suficientemente definidos los aspectos determinantes de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

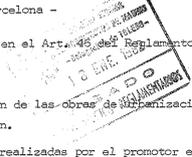
1.6.2. Relación de propietarios afectados.

Dado que la totalidad del sector ordenado pertenece a un unico propietario, no hay mas afectado que el promotor del Plan, esto es:
Serranillos Playa II S.A. Meria de Molina 46 - Madrid -
Avd. de Madrid nº 217 - Barcelona -

1.6.3. Determinaciones expresadas en el Art. 48 del Reglamento de Planeamiento.

1.6.3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

Las obras serán realizadas por el promotor en su totalidad en una unica etapa de seis años y el sistema de actuación será el previsto en las Normas Subsidiarias, es decir el de compensación, pero sin que sea necesario el establecimiento de junta de compensación al ser los terrenos de un unico propietario.



55

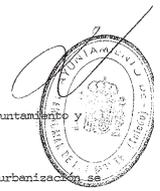
1.6.3.2. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

Una vez realizadas por el promotor las obras de urbanización se prevee la cesión al Ayuntamiento para su conservación, que aceptada correrá a su cargo gravando a los futuros propietarios de los solares de cuentas exacciones, arbitrios e impuestos municipales le hayan sido aprobados en la forma que se determine en la vigente Ley sobre Régimen Local y disposiciones concordantes.

En caso de aceptación por el Ayuntamiento de San Roman de los Montes y con el fin de que la conservación de los servicios comunes no sea una carga para la entidad municipal, los propietarios se comprometen a aceptar las exacciones, cuotas ó cánones que se impongan para dicha conservación y a cada uno corresponda, según el grado y la utilización que ejercite.

En el caso de que el Ayuntamiento de San Roman de los Montes no aceptase la cesión que se le hace de los servicios públicos, su conservación sería a cuenta de los propietarios. Para ello será requisito indispensable la cesión previa de los servicios comunes, por parte del Promotor, a los propietarios, considerándose dicha cesión obligatoria para dichos propietarios por lo que se deberá señalar en los contratos suscritos con cada uno de ellos la obligación de correr con la conservación de los diversos servicios, en la forma que crean más conveniente, y así mismo, la relación detallada de servicios que pretenden tenerse.

Solamente hasta que se cumpla lo anteriormente expuesto y de forma transitoria se encargará de la conservación de los servicios la entidad promotora, lo que le dará derecho a gravar a los propietarios de las parcelas en la parte correspondiente, circunstancia que también se hará constar en los contratos públicos y privados de compraventa.



56

Compromisos con el Ayuntamiento

- Sufregar íntegra y anticipadamente todas las obras necesarias para la ejecución de la Urbanización, tales como servicios de agua, alcantarillado, red viaria, energía eléctrica, zonas verdes y demás espacios libres; en general todos los gastos inherentes al presente Plan Especial de Reforma Interior.

- Solicitar todas las licencias de obras precisas para la ejecución del Plan de Urbanización, en la forma que determine la vigente Ley del Suelo, Ley de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- Estudiar, en su día, las condiciones que se establezcan a fin de obtener la concesión oportuna para realizar la prestación de los servicios públicos.

- Ceder gratuitamente los terrenos para viales, parques, jardines, zonas verdes y espacios libres, previa aceptación del Ayuntamiento de San Roman de los Montes, y en caso negativo a los propietarios que llevarían en tal caso la conservación en la forma que estimaran más conveniente.

- Exigir a los futuros propietarios un fiel cumplimiento de las Ordenanzas.

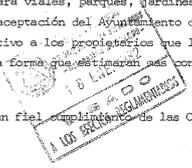
Compromiso entre el Urbanizador y los futuros propietarios de parcelas.

El promotor, se compromete con aquellos a adoptar las siguientes exigencias en todos los contratos de transmisión de derechos que con ellos realice, fundándose en el derecho a exigir:

- Cumplimiento escrupuloso del Plan Especial

- Que soliciten todas las licencias de obras prevenidas en la legislación vigente.

- Obligatoriedad de abonar al Ayuntamiento todos los cánones, tasas y contribuciones que aquel imponga a los mismos por cualquier causa y especialmente por la prestación y conservación de los servicios públicos de la Urbanización, así como a subrogar en todas las obli-



57

gaciones a los terceros adquirentes o causahabientes de los primeros.

- Facultad de visar y autorizar todos los proyectos de edificación que se ejecuten.

- Obligación por otra parte de los futuros propietarios de atenderse a todo tipo de condiciones que se señalen en las ordenanzas reguladoras en la presentación de proyectos al Ayuntamiento.

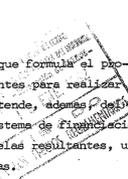
1.6.3.3. Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 46 c) del Reglamento de Planeamiento el Promotor presenta un aval bancario por importe del 6 % de los costes previstos de la urbanización es decir por valor de 1.800.000 pesetas.

1.6.3.4. Medios económicos

Así mismo se incluye declaración de bienes que formula el promotor acreditativo de que tiene medios suficientes para realizar el Plan de Urbanización cuya aprobación pretende, además, del tipo de actuación que se trata se deduce el sistema de financiación que se utilizará, cual es la venta de las parcelas resultantes, una vez efectuados los servicios de infraestructuras.

El presupuesto aproximado de las obras de urbanización se estima ascenderá a 30.000.000 de pesetas a desarrollar en una sola fase.



58

2. PLANOS DE INFORMACION



59

2. PLANOS DE INFORMACION

La relación de planos de información del presente Plan Especial de Reforma Interior es la siguiente:

- Plano nº 1.- Situación General
- Plano nº 2.- Catastral
- Plano nº 3.- Captación de agua
- Plano nº 4.- Alcantarillado y depuración
- Plano nº 5.- Aporte energía eléctrica
- Plano nº 6.- Viario existente
- Plano nº 7.- Alumbrado existente
- Plano nº 8.- Topométrico.



3. PLANOS DE PROYECTO



3. PLANOS DE PROYECTO

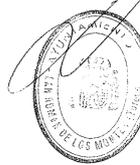
La relación de planos de proyecto del presente Plan Especial de Reforma Interior es la siguiente:

- Plano nº 9.- Red viaria
- Plano nº 10.- Zonificación y Ordenanzas
- Plano nº 11.- Parcelación
- Plano nº 12.- Etapas
- Plano nº 13.- Esquema de red de abastecimiento de agua
- Plano nº 14.- Esquema de red de alcantarillado
- Plano nº 15.- Esquema de red de energía eléctrica
- Plano nº 16.- Perfiles longitudinales, calles A - B - C
- Plano nº 17.- Perfiles longitudinales, calles D-E-F-G y nuevo colector
- Plano nº 18.- Perfil transversal.



4. ORDENANZAS REGULADORAS





4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

GENERALIDADES

1º Las presentes Ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Especial de Reforma Interior.

2º Además de las presentes Ordenanzas serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de San Roman de los Montes (Toledo), así como todas las disposiciones vigentes que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

3º Para la realización de cualquier tipo de obra, bien sea de nueva planta, ampliación, o reforma, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente.

4º Previa la obtención de licencia será necesaria la obtención del plano de alineación oficial correspondiente.

5º Las normas relativas a la obtención de las licencias de obras cumplirán lo estipulado por la legislación vigente al respecto.

6º En cuanto a la vigencia y caducidad de las licencias de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.



64



4.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR Es el edificio dedicado a residencia familiar y con acceso individual.

4.1.1.1. Clasificación:

AS: Vivienda unifamiliar aislada: La situada en el interior de la parcela y respetando unos retranqueos mínimos a linderos, fachada y fondo.

AH: Vivienda unifamiliar en hilera: Aquella en la que solamente se mantienen retranqueos en fachada y fondo de parcelas. Generalmente adoptan en su composición un sistema repetitivo.

AD: Vivienda unifamiliar adosada: Prevista para remate de agrupaciones en hilera.

4.1.1.2. Prescripciones:

- a) No se permitan habitaciones vivideras en sótanos.
- b) El programa mínimo no podrá ser inferior a cocina, comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un aseo completo.

4.1.1.3. Superficies:

Las superficies útiles no podrán ser inferiores a:

- a) Comedor - estar 10 m²
- b) Dormitorio doble 10 m²
- c) Dormitorio sencillo 6 m²
- d) Cocina 5 m²
- e) Aseo 2 m²



4.1.1.4. Dimensiones:

- a) Altura mínima libre 2,40 m.
- b) Ancho de pasillo mínimo 0,95 m.

65



4.1.1.5. Condiciones higiénicas:

- a) Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales, siendo el hueco destinado a este fin como mínimo de 1/6 de la superficie útil de la pieza.
- b) Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina. Dispondrán de una salida de humos independiente del hueco de luz y ventilación y no podrán estar comunicadas directamente con los aseos.

4.1.2. EQUIPAMIENTO Lo constituyen las instalaciones de servicio de la urbanización, integradas por el equipamiento comercial y el institucional o educacional.

4.1.3. ZONAS DEPORTIVAS Se denominan así a las destinadas a instalaciones y edificios adecuados para la práctica de los diversos deportes.

4.1.4. ZONAS VERDES Son las destinadas al esparcimiento, recreo y reposo de la población en las cuales dominan los espacios ajardinados y masas de vegetación, admitiéndose solo en casos excepcionales algún tipo de edificación.



66



4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

La parcela objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior constituye una ZONA URBANA DE REGULARIZACION DE POLIGONO en las Normas Subsidiarias y Complementarias del termino de San Roman de los Montes (Toledo). El caracter general de este sector es el de residencial.

4.2.1. Usos pormenorizados

- a) Vivienda unifamiliar aislada
- b) Viviendas unifamiliares agrupadas
- c) Equipamiento comercial
- d) Equipamiento educacional
- e) Espacios libres (zonas de juego de niños y zonas verdes)
- f) Viales.

4.2.2. Estudios de Detalle

El presente Plan Parcial de Reforma Interior admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcelas destinadas a viviendas agrupadas.

Estos Estudios de Detalle se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo Sexto, artículos 65 y 66, sobre finalidad, alcance y contenido previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, por lo que contendrán la siguiente documentación mínima:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- 2.- En caso de modificar la disposición de volúmenes del presente Plan Especial, estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
- 3.- Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500.

67

62



4.2.3. Parcelaciones

En el presente Plan Especial figura ya determinada la parcelación del sector. Como se ha indicado anteriormente esta parcelación podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación de Estudios de Detalle, en los casos y condiciones previstos en el punto 4.2.2. y en todo caso en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.2.4. Proyecto de Urbanización

La realización material de las obras urbanísticas contenidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior se llevará a cabo, según lo dispuesto en el Capítulo Séptimo, artículo 67 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El proyecto de Urbanización se atenderá por tanto en cuanto a su finalidad, alcance y contenido a lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del citado Reglamento, por lo que contendrá la siguiente documentación mínima:

- 1.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.- Planos de Proyecto y de Detalle
- 4.- Pliego de Condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- 5.- Mediciones y Presupuesto.



68

63



Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que habrán de ajustarse a las determinaciones fijadas en el presente Plan Parcial, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzada, aparcamiento, acera, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de alumbrado público.



69

64

4.3. NORMAS DE EDIFICACION

4.3.1. Condiciones técnicas en relación con las vías públicas.

4.3.1.1. Retranqueos a fachada

- Vivienda unifamiliar exenta o adosada 4 mts.
- Viviendas unifamiliares agrupadas en hilera 7 mts.
- Vivienda unifamiliar adosada en extremos de agrupaciones de hilera 7 mts
(fachada frontal)
- 3 mts
(vía lateral)

4.3.1.2. Retranqueos a linderos

- Vivienda unifamiliar exenta o adosada 3 mts.
- Viviendas unifamiliares agrupadas en hilera -
- Vivienda unifamiliar adosada en extremos de agrupación de hilera 3 mts.

4.3.1.3. Retranqueos a fondos de parcelas

- Vivienda unifamiliar exenta o adosada 3 mts.
- Viviendas unifamiliares agrupadas en hilera 5 mts.
- Vivienda unifamiliar adosada en extremos de agrupación de hilera 5 mts.

4.3.2. Condiciones comunes

4.3.2.1. Condiciones de volumen

Parcela mínima

- Viviendas aisladas (AS) : 500 m2
- Viviendas en hilera (AH) : 250 m2
- Viviendas adosadas (AD) : 500 m2

70

65

Ocupación máxima sobre solar.

- Viviendas aisladas (AS) : 30 %
- Viviendas en hilera (AH) : 45 %
- Viviendas adosadas (AD) : 30 %

Edificabilidad máxima sobre solar

- Viviendas aisladas (AS) : 0,30 m2/m2
- Viviendas en hilera (AH) : 0,50 m2/m2
- Viviendas adosadas (AD) : 0,35 m2/m2

Altura máxima

Será de 7,0 mts., sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

Altura de pisos

Será de 2,40 mts. como mínimo.

Cerramientos

Las parcelas deberán tener cerramiento en todo su perímetro. Se atenderán en lo dispuesto en el artículo 29 de la Ordenanza nº 4.

Espacios libres

Los espacios libres, deberán arbolarse, ajardinarse o cultivarse. Para ello se evitará importar especies vegetales ajenas al ecosistema natural de la comarca. El arbolado se hará en base a las especies autóctonas. Algunas especies extrañas podrán justificarse por su capacidad de integración con el paisaje en el que se sitúan.



71

66

4.3.2.2. Condiciones de uso

Usos permitidos

- Viviendas aisladas o agrupadas y adosadas
- Comercial: en los centros previstos en el presente Plan Especial
- Público : cultural, de relación y deportivo
- Instituciones : guardería y EGB.

Usos prohibidos

- Los restantes

Zonas libres

- Verde público, con zona de juegos para niños, zonas deportivas y permisibilidad de Kioscos.

Aparcamientos

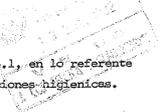
- Cada vivienda dispondrá como mínimo, de una plaza de garaje fuera de la red viaria.

4.3.2.3. Condiciones estéticas

Se deberá cumplir la Ordenanza Estética del Nucleo de San Roman de los Montes.

4.3.2.4. Otras condiciones comunes

Se encuentran especificadas en el apartado 4.1, en lo referente a los programas mínimos de vivienda y condiciones higiénicas.



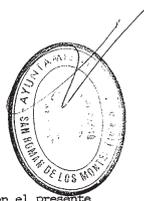
72

67

4.3.3. Normas particulares

En concreto se establecen como resumen en el presente Plan Especial tres ordenanzas:

- Ordenanza nº 1 : Vivienda unifamiliar
- Ordenanza nº 2 : Equipamiento
- Ordenanza nº 3 : Zona verde.
- Ordenanza nº 4 : Normas Estéticas de armonización de conjuntos.



73

68

ORDENANZA Nº 1 : VIVIENDA UNIFAMILIAR



74

69

ORDENANZA Nº 1 : VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 1.- Se aplicará esta Ordenanza a las zonas así delimitadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 2.- El uso exclusivo de estas zonas es el de vivienda unifamiliar.

Art. 3.- Se distinguiran en esta zona tres subtipos:

- AS: Vivienda unifamiliar exenta o adosada 500 m2
- AH: Vivienda unifamiliar agrupada en hilera 250 m2
- AD: Vivienda unifamiliar adosada en extremos de agrupación en hilera, 500 m2

Art. 4.- Ocupación.

Se establecen unos espacios libres mínimos sobre parcela en la siguiente proporción:

- AS libre mínimo 70%
- AH libre mínimo 55%
- AD libre mínimo 70%

Art. 5.- Número de plantas. Podrán levantarse dos plantas.

Art. 6.- Altura. La altura máxima de cornisa será de 7,0 m, sobre el nivel del terreno, equivalente a dos plantas.

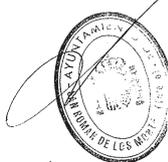
Art. 7.- Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela será:

- AS: 0,30 m2/m2
- AH: 0,50 m2/m2
- AD: 0,35 m2/m2



75

70



Art. 8.- Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- AS : A fachada 4 mts.
- En linderos 3 mts.
- En fondos 3 mts.
- AH : A fachada 7 mts.
- En fondos 5 mts.
- AD : A fachada 7 mts. (fachada frontal)
- 3 mts. (vía lateral)
- En linderos 3 mts.
- En fondos 5 mts.

Art. 9.- Garajes. No se contabilizarán a efectos de edificabilidad los garajes en semisotano ni sotano, siempre y cuando no se rebasen las alturas totales definidas en el Art. 6.



76

71



ORDENANZA Nº 2 : EQUIPAMIENTO



77

72



ORDENANZA Nº 2 - EQUIPAMIENTO

Art. 10.- Esta Ordenanza será de aplicación en las parcelas para equipamiento previstas en el Plan Especial.

- Art. 11.- Usos autorizados.
- a) Comercial
 - b) Guardería y Educativa EGB
 - c) Social y Recreativa
 - d) Libre y deportiva

Art. 12.- Tipología de edificación. Se admitirá la edificación exenta o abierta.

Art. 13.- Ocupación. Se establecen unos espacios libres mínimos sobre parcela en la siguiente proporción:

- a) Comercial : 5c%
- b) Guardería y educativa : 7c%
- c) Social y Recreativa : 3c%
- d) Libre deportiva : 93%

Art. 14.- Número de plantas: Podrán elevarse dos plantas, salvo en el caso de edificaciones en las zonas libres deportivas en las que solo se permite una planta.

Art. 15.- Edificabilidad: la edificabilidad máxima sobre parcela será la siguiente:

- a) Comercial : 0,7 m2/m2
- b) Guardería y educativa : 0,3 m2/m2
- c) Social y recreativa : 1 m2/m2
- d) Libre deportiva : 0,05 m2/m2



78

73



Art. 16.- Sotanos: no se contabilizarán a efectos de edificabilidad los sotanos y semisotanos con uso exclusivo de garaje o almacenes.

Art. 17.- Garajes: los centros comerciales se dotarán de una plaza de garaje por cada 50 m2 construidos.



79

74



ORDENANZA Nº 3 : ZONA VERDE



80

75



ORDENANZA Nº 3 ZONA VERDE

Art. 18.- La presente Ordenanza se aplicará a las zonas así definidas en el Plan.

Art. 19.- Se tolerarán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2% y una planta solamente los kioscos y espectáculos al aire libre.



81

76



ORDENANZA Nº 4 : NORMAS ESTETICAS DE ARMONIZACION DE CONJUNTOS.



82

77



ORDENANZA Nº 4 NORMAS ESTETICAS DE ARMONIZACION DE CONJUNTOS

Art. 20 La presente ordenanza se aplicará en los conjuntos en hilera, como desarrollo del criterio básico en la formulación del Plan definido en el párrafo 3º del apartado 1.4.1. que dice textualmente: "Se establecerá en las Ordenanzas unas condiciones especiales de unidad de diseño en los conjuntos en hilera, al objeto de que se obtengan resultados armoniosos".

Art. 21 Se establecen como constantes especiales las siguientes:
- Fachadas revocadas y pintadas en colores claros (blanco ó crema claro)
- Cubierta vista con teja curva y alero mínimo de 0,50 m.
- Se admiten zócalos ó combinación de elementos de mampostería.
- Se excluye la utilización en fachada de plaqueta ó ladrillo visto.
- Altura máxima de vallas frontales 1,20 m. admitiéndose la elevación de dicha altura gradualmente en las laterales sin sobrepasar 1,80 mts total.

Art. 22 Las condiciones establecidas en el Art. 21. podrán evitarse en proyectos de conjuntos en hilera completos que garanticen la ejecución armoniosa de dichas unidades y sin que representen un contraste excesivo con los conjuntos obtenidos por aplicación de la ordenanza definida en el Art. 21.

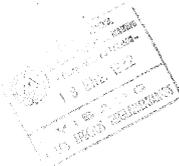
Art. 23 En todo caso para garantizar un estricto cumplimiento de esta Ordenanza, los proyectos de adificaciones que hayan de cumplimentarla serán sometidos especialmente a la aprobación de la Sociedad promotora de la Urbanización : Serranillos II S.A.

83

78



5. PLAN DE ETAPAS



84

79



5. PLAN DE ETAPAS

Dada la pequeña magnitud de la urbanización y obras de infraestructura a realizar se considera que éstas serán realizadas en una sola etapa de una duración máxima de 6 años.



85

80



6. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO



86

81



6. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

6.1. Evaluación económica de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización.

Con base a datos de costos de urbanizaciones similares a la que este Plan Especial contempla y teniendo en cuenta la simplicidad de las obras de infraestructura, tanto de la red de abastecimiento y saneamiento como de la red de suministro eléctrico que precisará de solo dos estaciones transformadoras, se estima que el costo de ejecución material de la urbanización se elevará a un promedio de 160 pts/m2, de la superficie bruta de la parcela. De esta forma, el presupuesto de obras alcanzaría la cifra aproximada de 30 millones de pts., distribuidos en los siguientes capítulos principales.

— Explantación, pavimentación, señalización y jardinería	11.200.000 pts.
— Red de abastecimiento de aguas	4.000.000 pts.
— Red de alcantarillado	8.000.000 pts.
— Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.....	6.700.000 pts.
Presupuesto Total de Ejecución.....	30.000.000 pts.



87

82

6.1.1. Explanación, pavimentación señalización y jardinería	
a) Movimiento de tierras, perfilado, compactado y terraplenes	1.650.000 pts.
b) Subbase de viales	1.100.000 pts.
c) Base calzada y capa rodadura	5.500.000 pts.
d) Aceras y bordillos	2.200.000 pts.
e) Jardinería y varios	550.000 pts.
TOTAL	11.000.000 pts.
6.1.2. Red de abastecimiento de aguas	
a) Excavación y rellenos	300.000 pts.
b) Red de tuberías y valvulería	2.300.000 pts.
c) Depositos y grupos de impulsión	1.400.000 pts.
TOTAL	4.000.000 pts.
6.1.3. Red de alcantarillado	
a) Excavaciones y rellenos	2.000.000 pts.
b) Red de tuberías, pozos, registros, ect	4.800.000 pts.
c) Depuración y bombeo	1.500.000 pts.
TOTAL	8.300.000 pts.
6.1.4. Red de energía eléctrica y alumbrado público	
a) Red de media tensión y centros de transformación	1.600.000 pts.
b) Red de baja tensión	3.350.000 pts.
c) Red de alumbrado	1.750.000 pts.
TOTAL	6.700.000 pts.

88

83

6.2. Resumen económico

La superficie total parcelada asciende, como ya ha sido indicado en apartados anteriores, a un total de 129,501,25 m² a la que hay que sumar la correspondiente a equipamientos comercial, social, recreativo y educacional, un total de 4.400 m². Sin embargo esta superficie se constituye la disponibilidad total de superficie de venta, pues a pesar de que al ser el objeto de este Plan Especial una zona urbana y como tal no venir afectada por las cesiones de aprovechamiento previstas en la Ley del Suelo, se ha supuesto para realizar el estudio económico el hipotético caso más desfavorable de que estas cesiones se llevaran a efecto por acuerdo especial con el Ayuntamiento de San Roman de los Montes.

En tal caso estas cesiones ascenderían a un 1% de los aprovechamientos previstos en el Plan. Este aprovechamiento se puede establecer de la siguiente manera, suponiendo una edificabilidad media de 120 m² por parcela:

— Superficie construida en viviendas 120 m ² x 305 viviendas	36.600 m ²
— Superficie construida en equipamiento comercial. 300 m ² x 0,70 m ² /m ²	210 m ²
— Superficie construida en equipamiento educacional. 3.600 m ² x 0,30 m ² /m ²	1.080 m ²
— Superficie construida en equipamiento social y recreativo. 500 m ² x 1 m ² /m ²	500 m ²
— Superficie construida en equipamiento de espacios libres. 19.343 m ² x 0,05 m ² /m ²	967 m ²
TOTAL APROVECHAMIENTO	39.357 m²
1% CESION	3.935 m²

89

84

Suponiendo que esta cesión se materializara en la cesión de una de las parcelas de equipamiento educacional (3.600 m² y 1.080 m² de aprovechamiento) y el equipamiento en la zona libre de uso público (5.500 m² de suelo y 275 m² de aprovechamiento), restaría una cesión en parcelas equivalente a 2.580 m² de aprovechamiento, es decir 21 parcelas, equivalentes a su vez aproximadamente a 10.000 m² de suelo.

Con este, la superficie neta de venta quedaría reducida por lo tanto a 119.500 m².

La repercusión de las obras de urbanización y demás gastos de la promoción, suponiendo un valor base de los terrenos en torno a 15 pta/m² y un incremento por gastos de constitución y financieros del 15 %, se podría calcular como sigue:

— Valor de los terrenos	3.000.000 pts.
— Presupuesto de ejecución	30.000.000 pts.
— Gastos financieros y otros	5.000.000 pts.
— Proyectos y Dirección de obras	5.000.000 pts.
Total	43.000.000 pts.
Superficie de venta	119.500 m ²
Repercusión por m ² de venta	360 pts/m ²

Se contaría por lo tanto con una repercusión por m² de venta que permitiría la realización de la promoción dentro de los precios normales de mercado para este tipo de urbanizaciones, con lo que se puede considerar como viable económicamente la promoción para la que el presente Plan de Ordenación ha sido redactado.

90

85

7. BENEFICIOS FISCALES



91

86



7. BENEFICIOS FISCALES

El promotor intenta acogerse a los beneficios fiscales establecidos en el artículo 2o2 y siguientes de la vigente Ley del Suelo, para lo cual se solicita de la Comisión Provincial de Urbanismo, la aprobación inicial de los beneficios señalados en la citada Ley.

Sirve de base a esta solicitud el hecho de hallarse el Promotor en todas y cada una de las circunstancias que establece dicho artículo, por cuanto trata de realizar a su costa la nueva urbanización, incluyendo la cesión de viales, desmontes, pavimentos y alumbrado, y en general cuantos servicios contenga la citada urbanización.

La cesión viene establecida de forma inapelable en la cumplimentación que la propiedad hace del artículo 53,2 de la Ley del Suelo, y especialmente en el apartado sobre la futura conservación de las obras de urbanización, completado por el de los compromisos entre Urbanizador y Ayuntamiento y entre aquel y los futuros compradores de solares, compromisos que por otra parte se hallan en dicho capítulo suficientemente garantizados.

El Promotor se compromete a seguir el procedimiento reglamentario que le sea señalado para la obtención de estos beneficios.

Y para que conste a efectos de aprobación inicial de dichos beneficios por la Comisión Provincial de Urbanismo, se une a los proyectos técnicos presentados y a la cumplimentación del artículo 53,2 de la citada Ley del Suelo que esta parte efectúa.

EL ARQUITECTO.

92

San Román de los Montes 22 de abril de 2014.-El Alcalde,
Francisco Sánchez Pérez.

N.º I.-3826