



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALMORADIEL

Para general conocimiento y efectos se hace saber que el pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel, en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de mayo de 2019, adoptó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

“ ... Primero: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) de las Unidades de Ejecución 4 y 6 de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de La Puebla de Almoradiel según refundido presentado ante este Ayuntamiento en septiembre de 2018 (registro de entrada 2018-E-RE-235 de fecha 25 de septiembre de 2018, a las 10:17 horas) por el redactor del mismo.

Segundo: Publicar el presente acuerdo en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo, así como las Normas urbanísticas del reseñado PERIM aprobado. Adicionalmente se publicará el presente acuerdo 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 reseñado PERIM en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Cuarto: Facultar a Alcalde para la firma de los documentos necesarios para la consecución del presente acuerdo.”

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el medio en que está expuesto, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo al Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Una vez realizada esta publicación en el medio en el que está expuesto, los citados acuerdos de aprobación definitiva y por tanto el planeamiento aprobado resultan de aplicación y eficaces, haciendo constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por los reseñados acuerdos, se encuentra a disposición de los ciudadanos en el Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel, habiéndose remitido a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha un ejemplar diligenciado a estos mismos efectos.

En la fecha de la firma. El Alcalde. Fdo. Alberto Tostado Cicuéndez. Documento firmado electrónicamente.

EXTRACTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA APROBADO NORMAS URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN EL MISMO

Mediante esta actuación se propone el desarrollo urbanístico de dos restos de las Unidades de Actuaciones 4 y 6 y la legalización de parte de la UE-4 y 6 ya consolidadas. Estas Unidades de Ejecución 4 y 6 vienen definidas en las Normas Subsidiarias de Puebla de Almoradiel (Toledo).

La gestión de esta figura planeamiento, se realizará en régimen de Obra Pública Ordinaria y comprende el desarrollo urbanístico de dos restos de Unidades de Ejecución y la legalización de las partes ya consolidadas de las mismas unidades de Actuación.

Ordenación definida en las Normas Subsidiarias.

Según las Normas Subsidiarias la ordenanza que se establece en las UNIDADES DE EJECUCIÓN NÚMEROS 4 Y 6 es la de ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN. La normativa que marcan las NORMAS SUBSIDIARIAS se transcribe a continuación, y es la que asume este P.E.R.I.:

“ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN

77. Limitación.

Comprende las subzonas señaladas en el plano O-2 como RE-1 y RE-2.

78. Condiciones de alineaciones, ocupación y parcela mínima.

78.1. Las alineaciones oficiales de calle se mantienen como están en la actualidad, permitiéndose su modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que comprenda toda la manzana.

En las esquinas se dejarán chaflanes conforme a lo establecido en el artículo 51. La superficie comprendida entre la nueva alineación y la existente actualmente pasará a tomar parte de la vía pública.



78.2. No se fija limitación al fondo edificable en planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, o cuando la ocupación es inferior al 50% siendo el máximo en plantas superiores de 15 metros en los demás casos.

78.3. Cuando se pretenda edificar al amparo del artículo 20.2.2 se deberá justificar la propiedad o derechos sobre los terrenos que permiten considerar como exterior o exteriores las viviendas para las que se solicita licencia.

78.4. Se autorizan los 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.

Las medianeras al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

78.5. Se limita la ocupación máxima para viviendas al 70%.

78.6. No se fija parcela mínima excepto en actuaciones que supongan la construcción, en una o varias fases, de más de cinco viviendas en cuyo caso se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

-Parcela mínima: 150 metros cuadrados.

-Ocupación máxima: 70%.

-Edificabilidad: 1 m²/m².

-Fachada mínima por vivienda: 7 metros.

79. Condiciones de uso.

Se autorizan todos los usos excepto el industrial en categorías 2ª, 3ª y 4ª. Se cumplirán en todos los casos las limitaciones que marcan las Normas Generales.

80. Condiciones de volumen.

80.1. Alturas: Se podrán edificar dos plantas, salvo en el tramo de la Avenida de Juan Carlos I comprendido entre la subzona RC-1 y el cruce con el ferrocarril, donde se autorizan tres plantas (3) con las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 metros.

2. La altura libre máxima en planta será de 2,80 metros.

3. La altura máxima será de 7 metros para dos plantas y de 10 metros para tres, medidas desde la cara inferior del alero o último forjado.

4. Se permite la construcción de semisótanos con una altura máxima de 2,50 metros y mínima de 2,00 metros, que no contarán como altura edificada si cumplen el artículo 54.4.

5. Para poder levantar las tres alturas autorizadas será necesario que la calle tenga un ancho igual o mayor a 8,00 metros en toda la longitud de la fachada, o bien sea conseguido modificando la alineación actual conforme al artículo 72.

80.2. Aleros y cubiertas:

1. La altura máxima de los aleros será de 7,00 y 10,00 metros para dos o tres plantas respectivamente y su vuelo no mayor de 0,50 metros.

2. Los antepechos de cubierta tendrán un máximo de 1,2 metros cuando den a la vía pública, salvo en las zonas afectadas por servidumbre de vistas con otras fincas.

3. La altura máxima de cualquier punto de la cubierta no sobrepasará los 2,20 metros de la cota superior del último forjado, salvo las excepciones del artículo 54.6 y para cubiertas planas en las que el acceso a las mismas tendrá una altura máxima de 2,30 metros medidos desde la cota superior del último forjado a la inferior de la cubrición de dicho acceso. Cuando se haya edificado la máxima altura permitida no se permitirá ningún tipo de cubrición en cubiertas planas.

80.3. Vuelos:

1. Se permiten vuelos cerrados de acuerdo con el artículo 53 y sin sobrepasar el 50% de la longitud de fachada, sin limitación para los abiertos salvo la separación de 70 cm a la medianería.

2. Las rejas en huecos de planta baja no sobrepasarán 0,15 metros del paramento de la fachada.

3. En el caso de marquesinas, toldos o banderines se estará a lo dispuesto por el artículo 53.3.

81. Condiciones estéticas.

La composición será libre siguiendo los criterios del artículo 65 de estas Normas.

82. Tramitación.

Para la tramitación de licencias en cualquiera de los sectores o polígonos de esta zona será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle que complete las alineaciones fijadas en estas Normas y que distribuya los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los copropietarios. Así mismo será necesario redactar los correspondientes proyectos de urbanización y la realización, o compromiso de realización, de las obras para autorizar la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar.

Cuando no se modifiquen las alineaciones indicadas en los planos, no se precisa el Estudio de Detalle, siempre que por el o los propietarios de los terrenos se haya realizado la cesión correspondiente o compensación económica a que se alude en el anexo II. En los polígonos expresamente definidos en el plano O-2, es obligatoria la cesión aun cuando no se realice modificación de viario."



La normativa actual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Almoradiel que afecta a los viales sería la siguiente:

“NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES

9. Definición.

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.

La tipología y estándares mínimos que se dan son de aplicación en las vías que se hagan nuevas y en la remodelación de las existentes.

10. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas normas los viales se clasifican en:

10.1. Vías interurbanas: Comprenden las carreteras nacionales, comarcales y en general las que sirven de enlace entre distintos núcleos urbanos.

En estas vías son aplicables la Ley de Carreteras de 19.12.74 y las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a diseño, construcción, conservación, zonas de influencia y protección y reservas de suelo.

10.2. Calles colectoras: La misión es distribuir el tráfico en el interior del núcleo. Calzada > o igual a 10 m. Acera > o igual a 1 m.

10.3. Calles de reparto: Sirven de acceso a las edificaciones contiguas a ellas. Calzada > o igual a 8 m. Acera > o igual a 1 m.

10.4. Aparcamiento de vehículos: Se entiende por tal un espacio de 2,20 m por 4,50 m mínimo, con acceso libre suficiente para su uso.

11. Características de los viales.

11.1. Vías interurbanas: Serán las que fije la D.G.C. del MOPT.

11.2. Calles colectoras: Calzada igual o mayor a 10 m. Acera igual o mayor a 1 m.

11.3. Calles de reparto: Calzada igual o mayor a 8 m. Acera igual o mayor a 1 m.

Ordenación detallada.

En aplicación del apartado 1.3.c) del punto 1 de la disposición transitoria cuarta y disposición transitoria quinta del TRLOTAU, será de aplicación a todo el ámbito el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 del TRLOTAU, por tanto, la justificación de cesiones de todo el ámbito se realizará de acuerdo al mencionado artículo.

La forma de tratar esta tramitación, es por tanto definir por separado la ordenación detallada de la zona a urbanizar y por otro lado la zona a legalizar, pero ambas con el mismo criterio, cumpliendo que al menos un tercio de su superficie está destinado a cesiones:

SUPERFICIE TOTAL DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 4 Y 6

A- SUPERFICIE DE LAS UE 4 Y 6 A DESARROLLAR POR URBANIZACIÓN: 16.002 m²

B- SUPERFICIE DE LAS UE 4 Y 6 A LEGALIZAR: 19.609 m²

SUPERFICIE TOTAL: 35.611 m²

A - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 4 Y 6, EN LA ZONA A DESARROLLAR LA URBANIZACIÓN

0.- SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 y 6 (ÁMBITO A DESARROLLAR): 16.002 m²

1. Reservas de suelo para sistemas locales y cesiones:

1.1. Zonas verdes: 1.591 m²

1.2. Red Viaria: 5.744,92 m²

1.3. Suelo destinado a Instalaciones: 12,60 m²

1.5. Plazas de aparcamiento: Necesarias 43 plazas, proyectadas 45 plazas y 2 plazas del total reservadas para personas con discapacidad

2. Total cesiones: 7.348,52 m²

3. Cesión lucrativo: 868,55 m²

4. Superficie suelo neto*: 8.653,48 m²

SUPERFICIE NETA DE LAS MANZANAS			EDIFICABILIDAD	
5. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación	1. ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN	MANZANA 1	1.239,25 m ²	1.239,25 m ² t
		MANZANA 2	1.676,67 m ²	1.676,67 m ² t
		MANZANA 3	2.104,67 m ²	2.104,67 m ² t
		MANZANA 4	3.632,89 m ²	3.632,89 m ² t
			SUPERFICIE NETA DE SUELO EN MANZANAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
			8.653,48 m ²	8.653,48 m ² t
6. CESIONES MÍNIMAS EN LA ZONA A DESARROLLAR SEGÚN EL ART. 69.2 DEL TRLOTAU (16.002 * 1/3) = 5.344 m²			EL TOTAL DE CESIONES ES DE 7.348,52 m² > 5.344 m², SOBRAN 2.014,52 m². POR LO TANTO, HAY CESIONES MÁS QUE SUFICIENTES EN LA ZONA A DESARROLLAR	

* Nota: La superficie del suelo neto incluye la superficie perteneciente a la cesión de lucrativo.



B- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 4 Y 6, EN LA ZONA LEGALIZAR

0. SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 y 6 (ÁMBITO DE LEGALIZACIÓN): 19.609 m²

1. Reservas de suelo para sistemas locales:

1.1. Zonas verdes: 1.171 m²

1.2. Red Viaria: 5.371,12 m²

1.3. Suelo destinado a Instalaciones: 24,88 m²

2. Total cesiones 6.567 m²

3. Superficie suelo neto: 13.042 m²

SUPERFICIE NETA DE LAS MANZANAS				EDIFICABILIDAD
4. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación	1. ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN	MANZANA 1	3.542 m ²	3.542 m ² t
		MANZANA 2	2.321 m ²	2.321 m ² t
		MANZANA 3	2.413 m ²	2.413 m ² t
		MANZANA 4	4.766 m ²	4.766 m ² t
			SUPERFICIE NETA DE SUELO EN MANZANAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
			13.042 m ²	13.042 m ² t
5- CESIONES MÍNIMAS PARA LEGALIZAR SEGÚN EL ART. 69.2 DEL TRLOTAU (19.609 * 1/3) = 6.536,33 m²			EL TOTAL DE CESIONES ES DE 6.567 m² > 6.536,33 m², SOBRAN 30,67 m². POR LO TANTO, HAY CESIONES MÁS QUE SUFICIENTES PARA LA LEGALIZACIÓN	

USOS Y TIPOLOGÍAS

La ordenanza de aplicación en todo el ámbito, es la de RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN según las Normas Subsidiarias, el cual regula en el punto 79, las condiciones de uso según se transcriben a continuación:

ORDENANZA EN LAS UE-4 Y UE-6 ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN

“ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN

77. Limitación.

Comprende las subzonas señaladas en el plano O-2 como RE-1 y RE-2.

78. Condiciones de alineaciones, ocupación y parcela mínima.

78.1. Las alineaciones oficiales de calle se mantienen como están en la actualidad, permitiéndose su modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que comprenda toda la manzana.

En las esquinas se dejarán chaflanes conforme a lo establecido en el artículo 51. La superficie comprendida entre la nueva alineación y la existente actualmente pasará a tomar parte de la vía pública.

78.2. No se fija limitación al fondo edificable en planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, o cuando la ocupación es inferior al 50% siendo el máximo en plantas superiores de 15 metros en los demás casos.

78.3. Cuando se pretenda edificar al amparo del artículo 20.2.2 se deberá justificar la propiedad o derechos sobre los terrenos que permiten considerar como exterior o exteriores las viviendas para las que se solicita licencia.

78.4. Se autorizan los 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.

Las medianeras al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

78.5- Se limita la ocupación máxima para viviendas al 70%.

78.6. No se fija parcela mínima excepto en actuaciones que supongan la construcción, en una o varias fases, de más de cinco viviendas en cuyo caso se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

–Parcela mínima: 150 metros cuadrados.

–Ocupación máxima: 70%.

–Edificabilidad: 1 m²/m².

–Fachada mínima por vivienda: 7 metros.

79. Condiciones de uso.

Se autorizan todos los usos excepto el industrial en categorías 2º, 3ª y 4ª. Se cumplirán en todos los casos las limitaciones que marcan las Normas Generales.

80. Condiciones de volumen.

80.1. Alturas: Se podrán edificar dos plantas, salvo en el tramo de la avenida de Juan Carlos I comprendido entre la subzona RC-1 y el cruce con el ferrocarril, donde se autorizan tres plantas (3) con las siguientes condiciones:



1. La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 metros.
2. La altura libre máxima en planta será de 2,80 metros.
3. La altura máxima será de 7 metros para dos plantas y de 10 metros para tres, medidas desde la cara inferior del alero o último forjado.
4. Se permite la construcción de semisótanos con una altura máxima de 2,50 metros y mínima de 2,00 metros, que no contarán como altura edificada si cumplen el artículo 54.4.
5. Para poder levantar las tres alturas autorizadas será necesario que la calle tenga un ancho igual o mayor a 8,00 metros en toda la longitud de la fachada, o bien sea conseguido modificando la alineación actual conforme al artículo 72.

80.2. Aleros y cubiertas:

1. La altura máxima de los aleros será de 7,00 y 10,00 metros para dos o tres plantas respectivamente y su vuelo no mayor de 0,50 metros.
2. Los antepechos de cubierta tendrán un máximo de 1,2 metros cuando den a la vía pública, salvo en las zonas afectadas por servidumbre de vistas con otras fincas.
3. La altura máxima de cualquier punto de la cubierta no sobrepasará los 2,20 metros de la cota superior del último forjado, salvo las excepciones del artículo 54.6 y para cubiertas planas en las que el acceso a las mismas tendrá una altura máxima de 2,30 metros medidos desde la cota superior del último forjado a la inferior de la cubrición de dicho acceso. Cuando se haya edificado la máxima altura permitida no se permitirá ningún tipo de cubrición en cubiertas planas.

80.3. Vuelos:

1. Se permiten vuelos cerrados de acuerdo con el artículo 53 y sin sobrepasar el 50% de la longitud de fachada, sin limitación para los abiertos salvo la separación de 70 cm a la medianería.
2. Las rejas en huecos de planta baja no sobrepasarán 0,15 metros del paramento de la fachada.
- 3.- En el caso de marquesinas, toldos o banderines se estará a lo dispuesto por el artículo 53.3.

81. Condiciones estéticas.

La composición será libre siguiendo los criterios del artículo 65 de estas Normas.

82. Tramitación.

Para la tramitación de licencias en cualquiera de los sectores o polígonos de esta zona será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle que complete las alineaciones fijadas en estas Normas y que distribuya los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los copropietarios. Así mismo será necesario redactar los correspondientes proyectos de urbanización y la realización, o compromiso de realización, de las obras para autorizar la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar.

Cuando no se modifiquen las alineaciones indicadas en los planos, no se precisa el Estudio de Detalle, siempre que por el o los propietarios de los terrenos se haya realizado la cesión correspondiente o compensación económica a que se alude en el anexo II. En los polígonos expresamente definidos en el plano O-2, es obligatoria la cesión aun cuando no se realice modificación de viario."

La normativa actual de las Normas Subsidiarias que afectará a las Zonas Verdes será la siguiente:

"NORMAS GENERALES PARA ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES

12. Clasificación.

Se establece la siguiente clasificación:

- Parques urbanos.
- Plazas, paseos y jardines.
- Zonas de recreo y juegos de niños.
- Espacios libres de uso privado.

12.2. Parques Urbanos: Son los 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.

12.3. Plazas, paseos y jardines: Se incluyen aquí los espacios integrados en el tejido urbanístico relacionados especialmente con las viviendas inmediatas.

Aparte de las superficies destinadas a este uso en la actualidad, tendrán la misma consideración los espacios libres surgidos como consecuencia de cualquier Plan Especial o Estudio de Detalle que se realice al amparo de estas Normas.

12.4. Zonas de juego y recreo de niños: Son las consideradas como tales dentro de los Parques, Plazas y Paseos y las que se desarrollen en la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

12.5. Espacios libres de uso privado: Son los obtenidos como diferencia entre la superficie edificable y la superficie ocupada de cada parcela, establecidas en las presentes Normas y en los Planes Especiales y Estudios de Detalle que las desarrollan.

Los espacios libres resultantes como diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie edificable se estructurarán como patios individuales o colectivos admitiéndose uso de jardines, juegos y aparcamientos al descubierto. El resto de usos permitidos en estos espacios se desarrollarán de forma específica para cada zona.



13. Tratamiento de estos espacios.

Para el tratamiento vegetal de los espacios libres, parques y jardines, se recurrirá a variedades de plantas y árboles locales apropiados a su finalidad.

14. Conservación de urbanizaciones y espacios verdes.

Todos los espacios libres, servicios, instalaciones, etc., que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser debidamente conservados por sus propietarios y en caso de ser varios copropietarios, se hará constar así en los Estatutos de la comunidad.

El Ayuntamiento será el encargado de vigilar el cumplimiento de lo antes expuesto y cuando no se cumpliera por los particulares podrá realizar la conservación con cargo ellos."

La normativa actual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Almoradiel que afecta a los viales sería la siguiente:

"NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES

9. Definición.

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.

La tipología y estándares mínimos que se dan son de aplicación en las vías que se hagan nuevas y en la remodelación de las existentes.

10. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas normas los viales se clasifican en:

10.1- Vías interurbanas: Comprenden las carreteras nacionales, comarcales y en general las que sirven de enlace entre distintos núcleos urbanos.

En estas vías son aplicables la Ley de Carreteras de 19.12.74 y las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a diseño, construcción, conservación, zonas de influencia y protección y reservas de suelo.

10.2. Calles colectoras: La misión es distribuir el tráfico en el interior del núcleo. Calzada > o igual a 10 m. Acera > o igual a 1 m.

10.3. Calles de reparto: Sirven de acceso a las edificaciones contiguas a ellas. Calzada > o igual a 8 m. Acera > o igual a 1 m.

10.4. Aparcamiento de vehículos: Se entiende por tal un espacio de 2,20 m por 4,50 m mínimo, con acceso libre suficiente para su uso.

11. Características de los viales.

11.1. Vías interurbanas: Serán las que fije la D.G.C. del MOPT.

11.2. Calles colectoras: Calzada igual o mayor a 10 m. Acera igual o mayor a 1 m.

11.3. Calles de reparto: Calzada igual o mayor a 8 m. Acera igual o mayor a 1 m."

Sistema Viario.

El viario que se define en este apartado es el de la zona a urbanizar que está sin desarrollar, el viario correspondiente a legalizar ya está urbanizado y ha quedado explicado en los planos de Información (INF 06h-Red viario existente).

ESQUEMAS DE VIALES PROYECTADOS (ASUMEN LOS USOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS) CALLE A (14 m): ANCHO TOTAL 14 m APARCAMIENTO 5 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 4,80 m ACERAS 2 m y 2,20 m.

CALLE B (9 m):

ANCHO TOTAL 9 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 7 m ACERA 2 m

CALLE C, TRAMO 1 (10,30 m): ANCHO TOTAL 10,30 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 8,10 m ACERA 2,20 m

CALLE C, TRAMO 2 (11,20 m): ANCHO TOTAL 11,20 m APARCAMIENTO 2,20 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 6,80 m ACERAS (un solo lado) 2,20 m

CALLE DOCTOR JIMÉNEZ DÍAZ (11,90 m): ANCHO TOTAL 11,90 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 7,90 m ACERAS 2,20 y 1,80 m*

CALLE SENDILLA DE (12 m): ANCHO TOTAL 12 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 8 m ACERAS 2,20 y 1,80 m*

AV. JUAN CARLOS I, TRAMO 1 (19,80 m): ANCHO TOTAL 19,80 m APARCAMIENTO 2,20 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 5,80 m ACERAS (un solo lado) 2,20 m

AV. JUAN CARLOS I, TRAMO 2 (17,30 m): ANCHO TOTAL 17,30 m CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO 5,80 m ACERAS (un solo lado) 2,20 m

*En las aceras de 1,80 m (Calle Doctor Jiménez Díaz y Calle Sendilla) no se podrá disponer ningún tipo de mobiliario urbano ni elemento de señalización sobre las mismas. Sólo así, serán válidas como itinerario peatonal accesible.



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

La calle A tiene un ancho de 14 metros de calzada, con un carril de 4,80 metros de ancho, con aparcamientos en batería de 5 metros de ancho y con aceras de 2 m junto al aparcamiento y 2,20 m al otro lado.

La calle B tiene un ancho de 9 metros, con una calzada de doble sentido con 7 metros de ancho y un acerado de 2 metros. La calle C tiene dos tramos:

–Tramo 1: Un ancho total de 10,30 metros, con una calzada de doble sentido con 8,10 metros de ancho y un acerado de 2,20 metros.

–Tramo 2: Un ancho total de 11,20 metros, con una calzada de doble sentido con 6,80 metros de ancho, con aparcamiento en línea de 2,20 m y un acerado de 2,20 metros

La calle Doctor Jiménez Díaz tiene un ancho de 11,90 metros, con calzada de doble sentido de 7,90 metros de ancho y aceras de 2,20 metros a un lado y 1,80 m al otro. En esta calle se ha mantenido el ancho de calle existente y se han retranqueado las alineaciones para que el acerado cumpla las normativas urbanísticas de accesibilidad correspondientes.

La calle Sendilla tiene un ancho de 12 metros, con calzada de un sentido de 8 metros de ancho y aceras de 2,20 metros a un lado y 1,80 m al otro. En este vial, al igual que en el anterior, se ha mantenido el ancho de viario existente y se ha retranqueado la alineación de los edificios con el fin de cumplir con la normativa de accesibilidad correspondiente.

La Av. Juan Carlos I tiene dos tramos:

–Tramo 1: Un ancho total de 17,30 metros, con una calzada existente de doble sentido de 9,30 metros de ancho, una vía de servicio de 5,80 metros con un acerado de 2,20 metros.

–Tramo 2: Un ancho total de 19,80 metros, con una calzada existente de doble sentido de 9,60 metros de ancho, una vía de servicio de 5,80 metros con aparcamientos en línea de 2,20 metros y acerado de 2,20 metros.

Aparcamientos.

La previsión de plazas de aparcamiento de uso público deberá hacerse en uso residencial a razón de 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable residencial, según el art. 21.5 del Reglamento de Planeamiento 248/2.004, de 14 de septiembre.

$8.653,48 / 200 \text{ m}^2/\text{t} = 43,26$. La parte a urbanizar se ha diseñado con 45 plazas de aparcamiento.

–De acuerdo al punto 1 del artículo 35 de la Orden VIV/561/2010:

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida será como mínimo una cada cuarenta plazas o fracción.

Este desarrollo prevé 45 plazas / 40 = 1,12.

En la parte a urbanizar de este PERI, se reservarán 2 plazas para personas con movilidad reducida.

Las plazas citadas se ubican en la parte a urbanizar, en las calles de nuevo trazado.

CESIONES TOTALES EN LOS DOS ÁMBITOS DE LAS UE 4 Y 6		
ÁMBITO A DESARROLLAR O A URBANIZAR	VIALES	5.744,92 m ²
	ZONAS VERDES	1.591 m ²
	10 % DE LUCRATIVO	868,55 m ²
ÁMBITO A LEGALIZAR	VIALES	5.371,12 m ²
	ZONAS VERDES	1.171 m ²

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.

Definición y cómputo de sistemas locales de dotaciones.

En aplicación del apartado 1.3.c) del punto 1 de la Disposición transitoria 4a. y Disposición transitoria 5a TRLOTAU, será de aplicación a todo el ámbito el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 del TRLOTAU, por tanto, la justificación de cesiones de todo el ámbito se realizará de acuerdo al mencionado artículo.

La justificación de este apartado, por tanto, se realiza en los dos ámbitos, la zona a legalizar y la zona a desarrollar, con el mismo criterio, cumpliendo que al menos un tercio de su superficie está destinado a cesiones:

Ámbito a urbanizar.

Según el artículo 69.2.2 ya mencionado, en los en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal solo se cederá 1/3 de la superficie total de la Actuación, en este caso en el apartado 4.4 de este documento se explica que las cesiones son superiores al 1/3, ya que las cesiones entre viario y dotaciones públicas suman 7.348,52 m². Si el 1/3 de 16.002 m² de superficie bruta total a desarrollar son 5.344 m², en realidad se ceden 2.014,52 m² más del tercio.



Igualmente, se han explicado en apartados anteriores los mínimos exigibles en zonas de aparcamientos, en este PERI, se reservan 45 plazas, 2 de ellas para personas con discapacidad.

CESIONES DE LA ZONA A DESARROLLAR:

- 1.1. Zonas verdes: 1.591 m²
- 1.2. Red Viaria: 5.744,92 m²
- 1.3. Suelo destinado a Instalaciones 12,60 m²

Total Cesiones 7.348,52 m²

FICHA RESUMEN:

ZONA A URBANIZAR O DESARROLLAR	SUPERFICIE
U. ACTUACIÓN 4 Y 6	16.002 m ²
Ordenación	P.E.R.I.
Gestión	Directa
Uso Global	Residencial
Densidad de viviendas	30 viv / Ha
Densidad poblacional	162 hab / Ha
Zonas verdes	1.591 m ²
Cesión de lucrativo	868,55 m ²
Superficie neta	8.653,48 m ²
Edificabilidad neta sobre parcela	1 m ² /m ²

Ámbito a legalizar.

Según el artículo 69.2.2 ya mencionado, en los en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal solo se cederá 1/3 de la superficie total de la Actuación, en este caso en el apartado 4.4 de este documento se explica que las cesiones son superiores al 1/3, ya que las cesiones entre viario y dotaciones públicas suman 6.567 m², si el 1/3 de 19.609 m² de superficie bruta total a legalizar son 6.536,33 m², en realidad se ceden 30,67 m² más del tercio.

CESIONES DE LA ZONA A LEGALIZAR:

- 1.1. Zonas verdes: 1.171 m²
- 1.2. Red Viaria: 5.371,12 m²
- 1.3. Suelo destinado a Instalaciones 24,88 m²

Total Cesiones 6.567 m²

FICHA RESUMEN

ZONA A LEGALIZAR	SUPERFICIE
U. ACTUACIÓN 4 Y 6	19.609 m ²
Ordenación	P.E.R.I.
Gestión	Directa
Uso Global	Residencial
Densidad de viviendas	32 viv / Ha
Densidad poblacional	199 hab / Ha
Zonas verdes	1.171 m ²
Superficie neta	13.042 m ²
Edificabilidad neta sobre parcela	1 m ² /m ²

ORDENANZA MORFOLÓGICA A APLICAR EN TODA LA ACTUACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 4 Y 6

La ordenanza de aplicación a toda la actuación, tanto en la zona a legalizar como en el ámbito que se va a desarrollar, es la que marcan las Normas Subsidiarias de La Puebla de Almoradiel, sólo se redacta una nueva ordenanza para las infraestructuras eléctricas al no encontrar en las Normas Subsidiarias ningún apartado para regularla. Así, se transcribe a continuación en cursiva los apartados de las Normas Subsidiarias de La Puebla que le son de aplicación a esta actuación:

–ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN se transcribe según las Normas Subsidiarias, es de aplicación a las manzanas de uso residencial, tanto en la zona a legalizar como en la zona que se va a desarrollar.

–NORMAS GENERALES PARA ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES se transcribe según las Normas Subsidiarias, es de aplicación a las cesiones de Zona Verde, tanto a la existente como a la que se va a desarrollar.

–NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES se transcribe según las Normas Subsidiarias, es de aplicación tanto a los viarios existentes, como a los nuevos viarios que se va a desarrollar.

Además, se redacta una nueva ordenanza para las INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS, no existente en las Normas Subsidiarias.

**ORDENANZA EN LAS UE-4 Y UE-6 ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN****“ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN****77. Limitación.**

Comprende las subzonas señaladas en el plano O-2 como RE-1 y RE-2.

78.-Condiciones de alineaciones, ocupación y parcela mínima.

78.1. Las alineaciones oficiales de calle se mantienen como están en la actualidad, permitiéndose su modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que comprenda toda la manzana.

En las esquinas se dejarán chaflanes conforme a lo establecido en el artículo 51. La superficie comprendida entre la nueva alineación y la existente actualmente pasará a formar parte de la vía pública.

78.2. No se fija limitación al fondo edificable en planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, o cuando la ocupación es inferior al 50% siendo el máximo en plantas superiores de 15 metros en los demás casos.

78.3. Cuando se pretenda edificar al amparo del artículo 20.2.2 se deberá justificar la propiedad o derechos sobre los terrenos que permiten considerar como exterior o exteriores las viviendas para las que se solicita licencia.

78.4. Se autorizan los 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.

Las medianeras al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

78.5- Se limita la ocupación máxima para viviendas al 70%.

78.6. No se fija parcela mínima excepto en actuaciones que supongan la construcción, en una o varias fases, de más de cinco viviendas en cuyo caso se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

–Parcela mínima: 150 metros cuadrados.

–Ocupación máxima: 70%.

–Edificabilidad: 1 m²/m².

–Fachada mínima por vivienda: 7 metros.

79. Condiciones de uso.

Se autorizan todos los usos excepto el industrial en categorías 2º, 3ª y 4ª. Se cumplirán en todos los casos las limitaciones que marcan las Normas Generales.

80.-Condiciones de volumen.

80.1. Alturas: Se podrán edificar dos plantas, salvo en el tramo de la Avenida de Juan Carlos I comprendido entre la subzona RC-1 y el cruce con el ferrocarril, donde se autorizan tres plantas (3) con las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 metros.

2. La altura libre máxima en planta será de 2,80 metros.

3. La altura máxima será de 7 metros para dos plantas y de 10 metros para tres, medidas desde la cara inferior del alero o último forjado.

4. Se permite la construcción de semisótanos con una altura máxima de 2,50 metros y mínima de 2,00 metros, que no contarán como altura edificada si cumplen el artículo 54.4.

5. Para poder levantar las tres alturas autorizadas será necesario que la calle tenga un ancho igual o mayor a 8.00 metros en toda la longitud de la fachada, o bien sea conseguido modificando la alineación actual conforme al artículo 72.

80.2. Aleros y cubiertas:

1. La altura máxima de los aleros será de 7,00 y 10,00 metros para dos o tres plantas respectivamente y su vuelo no mayor de 0,50 metros.

2. Los antepechos de cubierta tendrán un máximo de 1,2 metros cuando den a la vía pública, salvo en las zonas afectadas por servidumbre de vistas con otras fincas.

3. La altura máxima de cualquier punto de la cubierta no sobrepasará los 2,20 metros de la cota superior del último forjado, salvo las excepciones del artículo 54.6 y para cubiertas planas en las que el acceso a las mismas tendrá una altura máxima de 2,30 metros medidos desde la cota superior del último forjado a la inferior de la cubrición de dicho acceso. Cuando se haya edificado la máxima altura permitida no se permitirá ningún tipo de cubrición en cubiertas planas.

80.3. Vuelos:

1. Se permiten vuelos cerrados de acuerdo con el artículo 53 y sin sobrepasar el 50% de la longitud de fachada, sin limitación para los abiertos salvo la separación de 70 cm a la medianería.

2. Las rejas en huecos de planta baja no sobrepasarán 0,15 metros del paramento de la fachada.

3.- En el caso de marquesinas, toldos o banderines se estará a lo dispuesto por el artículo 53.3.

81. Condiciones estéticas.

La composición será libre siguiendo los criterios del artículo 65 de estas Normas.



82. Tramitación.

Para la tramitación de licencias en cualquiera de los sectores o polígonos de esta zona será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle que complete las alineaciones fijadas en estas Normas y que distribuya los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los copropietarios. Así mismo será necesario redactar los correspondientes proyectos de urbanización y la realización, o compromiso de realización, de las obras para autorizar la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar.

Cuando no se modifiquen las alineaciones indicadas en los planos, no se precisa el Estudio de Detalle, siempre que por el o los propietarios de los terrenos se haya realizado la cesión correspondiente o compensación económica a que se alude en el anexo II. En los polígonos expresamente definidos en el plano O-2, es obligatoria la cesión aun cuando no se realice modificación de viario.

La normativa actual de las Normas Subsidiarias que afectará a las Zonas Verdes será la siguiente:

“NORMAS GENERALES PARA ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES

12. Clasificación.

Se establece la siguiente clasificación:

- Parques urbanos.
- Plazas, paseos y jardines.
- Zonas de recreo y juegos de niños.
- Espacios libres de uso privado.

12.2. Parques Urbanos: Son los 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.

12.3. Plazas, paseos y jardines: Se incluyen aquí los espacios integrados en el tejido urbanístico relacionados especialmente con las viviendas inmediatas.

Aparte de las superficies destinadas a este uso en la actualidad, tendrán la misma consideración los espacios libres surgidos como consecuencia de cualquier Plan Especial o Estudio de Detalle que se realice al amparo de estas Normas.

12.4. Zonas de juego y recreo de niños: Son las consideradas como tales dentro de los Parques, Plazas y Paseos y las que se desarrollen en la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

12.5. Espacios libres de uso privado: Son los obtenidos como diferencia entre la superficie edificable y la superficie ocupada de cada parcela, establecidas en las presentes Normas y en los Planes Especiales y Estudios de Detalle que las desarrollan.

Los espacios libres resultantes como diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie edificable se estructurarán como patios individuales o colectivos admitiéndose uso de jardines, juegos y aparcamientos al descubierto. El resto de usos permitidos en estos espacios se desarrollarán de forma específica para cada zona.

13. Tratamiento de estos espacios.

Para el tratamiento vegetal de los espacios libres, parques y jardines, se recurrirá a variedades de plantas y árboles locales apropiados a su finalidad.

14. Conservación de urbanizaciones y espacios verdes.

Todos los espacios libres, servicios, instalaciones, etc. Que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser debidamente conservados por sus propietarios y en caso de ser varios copropietarios, se hará constar así en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento será el encargado de vigilar el cumplimiento de lo antes expuesto y cuando no se cumpliera por los particulares podrá realizar la conservación con cargo ellos.”

La normativa actual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Almoradiel que afecta a los viales sería la siguiente:

“NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES

9. Definición.

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.

La tipología y estándares mínimos que se dan son de aplicación en las vías que se hagan nuevas y en la remodelación de las existentes.

10. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas normas los viales se clasifican en:

10.1. Vías interurbanas: Comprenden las carreteras nacionales, comarcales y en general las que sirven de enlace entre distintos núcleos urbanos.

En estas vías son aplicables la Ley de Carreteras de 19.12.74 y las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a diseño, construcción, conservación, zonas de influencia y protección y reservas de suelo.



10.2. Calles colectoras: La misión es distribuir el tráfico en el interior del núcleo. Calzada > o igual a 10 m. Acera > o igual a 1 m.

10.3. Calles de reparto: Sirven de acceso a las edificaciones contiguas a ellas. Calzada > o igual a 8 m. Acera > o igual a 1 m.

10.4. Aparcamiento de vehículos: Se entiende por tal un espacio de 2,20 m por 4,50 m mínimo, con acceso libre suficiente para su uso.

11. Características de los viales.

10.1. Vías interurbanas: Serán las que fije la D.G.C. del MOPT.

10.2. Calles colectoras: Calzada igual o mayor a 10 m. Acera igual o mayor a 1 m.

10.3. Calles de reparto: Calzada igual o mayor a 8 m. Acera igual o mayor a 1 m."

A continuación, se especifica la ordenanza de aplicación a la superficie de suelo destinada a los centros de transformación, primero, se transcriben los puntos 4.6 y 4.7 del anexo I de las NNSS, y a continuación, una ordenanza específica para infraestructuras eléctricas, no prevista en las NNSS.

"ANEXO I

NORMAS GENERALES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE SUELO URBANO

4. Suministro de energía eléctrica:

(...)

4.6. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

4.7. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. Que aconseje la dinámica urbana."

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS: CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y CENTROS DE REPARTO

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende las superficies destinadas a la implantación de los Centros de Transformación y Centros de Reparto exigibles por las condiciones de la ordenación y del uso del Sector. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona donde se alojen.

CONDICIONES DE USO

–Uso característico: Uso de infraestructuras.

–Usos compatibles: Ninguno.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

–Alineación y retranqueos: Los Centros de Transformación y los Centros de Reparto sin retranqueo a viario, a donde deberán dar frente y por donde tendrán acceso.

–Ocupación máxima: 100 % de la parcela para los Centros de Transformación y Reparto.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será la marcada en los planos de Ordenación.

La Puebla de Almoradiel, 25 de junio de 2019.–El Alcalde, Alberto Tostado Cicuéndez.

N.º I.-3317