



CORREGIDO EN ABRIL DE 1997

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA U. E.-19 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALAMEDA

|                  |                            |   |
|------------------|----------------------------|---|
| PLANO N.         |                            |   |
| ESCALA           |                            |   |
| FECHA            | AUTOR DEL ENCARGO          | EL INGENIERO DE CAMINOS   |
| ABRIL DE 1996    | PROMOCIONES GALLEGU-OROZCO | <br>JAVIER MARIN RUBIO Tfn. 22 89 11 |
| LOS PROPIETARIOS |                            |   |

1 . - MEMORIA

INDICE

1.1.- ENCARGO, DELIMITACION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE . . 3

1.2.- FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS. . . . . 3

1.3.- CARACTERISTICAS FISICAS Y AFECCIONES DEL TERRITORIO. . . 5

1.4.- ENTORNO URBANO . . . . . 5

1.5.- SITUACION ACTUAL Y PREVISIONES DE INFRAESTRUCTURA . . . 6

1.6.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR . . . . . 7

1.7.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA. . . . . 8

1.8.- PRECISIONES SOBRE EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION.  
. . . . . 9

### 1.1.- ENCARGO, DELIMITACION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento se redacta por encargo de Promociones Gallego y Orozco S.L. , con domicilio en Yuncler ( Toledo ) C/ Pilar n° 14, CIF B-45-292232 y tiene por objeto la ordenación del suelo incluido en la unidad de ejecución n° 19 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Alameda, que en fecha de hoy esta pendiente de aprobación definitiva. De la U.E. delimitada en Normas, se ha excluido la C/ Defensores del Alcázar y el terreno municipal adyacente tratado de hecho como paseo arbolado, que se mantienen como tales. Entendemos que este matiz no afecta a la futura ordenación ni al aprovechamiento urbanístico, pero simplifica notablemente la formalización de las compensaciones entre propietarios evitando la necesidad de tramitar la enajenación del suelo de propios.

La delimitación del suelo urbano que ahora se desarrolla, está definida gráficamente en la Normas con suficiente claridad, y coincide además con límites de propiedad o elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno: al noroeste la C/ Defensores del Alcázar y un terreno de propios del Ayuntamiento calificado en las Normas como vial público, al noreste un acceso privado a la fábrica de aceite que se transformará en calle, al sureste y suroeste varias fincas incluidas en los sectores 1 y 2 de suelo apto para la urbanización, que en la actualidad carecen de usos urbanos.

### 1.2.- FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

Originalmente, el suelo incluido en la U.E. n° 19 era una finca única, propiedad de María de los Angeles Alba Bello, que según medición

topográfica reciente tenía 22.789,65 m<sup>2</sup>, pero en el momento de redactar este documento se han formalizado en escritura pública dos segregaciones de 392,48 m<sup>2</sup> cada una a nombre de Domingo Alonso Aguado y Jesús Ruano Hernández, a las que debemos añadir otros 248,94 m<sup>2</sup> de suelo que la parte vendedora se comprometió a ceder como calles en los bordes de las parcelas segregadas. En la actualidad existen por lo tanto tres propiedades de acuerdo con el siguiente cuadro:

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - María de los Angeles Alba Bello    | 21.744,74 m <sup>2</sup> |
| C/ Campomanes n° 10, 3° dcha Madrid  |                          |
| D.N.I n° 50.009.690                  |                          |
| - Domingo Alonso Aguado              | . 516,95 m <sup>2</sup>  |
| C/ Defensores del Alcázar 20 Alameda |                          |
| D.N.I n° 3.757.331 M                 |                          |
| - Jesús Ruano Hernández              | . 516,95 m <sup>2</sup>  |
| Plaza de la Ermita 1 Alameda         |                          |
| D.N.I. n° 70.315.775 Z               |                          |
| TOTAL .....                          | 22.789,64 m <sup>2</sup> |

La propietaria mayoritaria, a su vez, ha cedido en aportación el suelo a Promociones Gallego y Orozco S.L., por lo que aparecen cuatro destinatarios finales del aprovechamiento urbanístico al margen del Ayuntamiento ( cesiones obligatorias ).

En los planos de ordenación se define analíticamente la delimitación de la superficie ordenada, de acuerdo con un levantamiento topográfico reciente. Para establecer el límite noroeste con el terreno de propios municipal, se ha superpuesto la finca definida en los planos catastrales sobre la medición topográfica, optando finalmente por considerar como límite la cabeza del talud actual.

### 1.3.- CARACTERISTICAS FISICAS Y AFECCIONES DEL TERRITORIO.

Desde el punto de vista topográfico, se trata de un terreno relativamente llano, con un desnivel máximo de 6 m. entre los puntos mas alto y mas bajo, que se sitúa en una vaguada natural que bordea el casco urbano de Alameda por el sur.

Tanto en la unidad de ejecución que ahora se ordena, como aguas arriba en la misma vaguada, la superficie del terreno está formada por suelos con una capa vegetal cultivada sobre un substrato de arcillas compactas. Entre las previsiones de infraestructura de las Normas se contempla la necesidad de trazar una calle que pueda recoger las aguas superficiales de esta vaguada, y ejecutar un colector con capacidad suficiente en el mismo eje.

Le suelo afectado por el estudio de detalle es similar al existente en todo el casco urbano, con un substrato de arcillas compactas relativamente impermeables, y ocasionalmente lentejones aislados de arena muy limpia o estratos de roca blanda. Las fincas del entorno suelen cultivarse de forma intensiva o semi-intensiva con cereal de escaso rendimiento y olivar, aunque dada la proximidad del casco urbano, las incluidas en la unidad de ejecución carecen de cualquier rentabilidad agrícola.

La superficie incluida en la presente U.E. está afectada tangencialmente por una línea eléctrica de media tensión, cuyo trazado se recoge en el plano de estado actual. A corto plazo esta línea no impide el desarrollo de la ordenación propuesta, aunque, como es lógico, con el tiempo deberá suprimirse.

#### 1.4.- ENTORNO URBANO

El área ordenada se sitúa al suroeste del actual casco urbano de Alameda, inmediatamente a continuación de las últimas edificaciones. El uso predominante de las áreas urbanas contiguas es el residencial, con un grado de consolidación relativamente elevado, y una densidad superior a la prevista en el estudio de detalle.

La conexión con el centro urbano se consigue fundamentalmente a través de la C/ Defensores del Alcázar, cuyo diseño se refuerza concentrando las cesiones en forma de paseo paralelo a dicha calle. En el futuro, y siguiendo las previsiones de las Normas Subsidiarias, este eje debería completarse con otro que seguiría la vaguada natural que bordea el casco urbano por el sur, sobre el que se prevé una calle de 16 m. de anchura.

Frente a la U.E. 19 se sitúa el nuevo centro escolar y polideportivo municipal, lo que asegura una conexión ideal con los servicios urbanos a través del eje más transitado de Alameda.

#### 1.5.- SITUACION ACTUAL Y PREVISIONES DE INFRAESTRUCTURA

Al tratarse de una unidad de ejecución colindante al suelo consolidado por la edificación, tenemos todos los servicios urbanos en las inmediaciones. La situación concreta de cada red se refleja en los planos con los esquemas de infraestructura. En concreto:

La red de alcantarillado se conectará con la general existente en la C/ Defensores del Alcázar. Siguiendo las indicaciones de las Normas, el colector de la vaguada se calculará en función de las necesidades de

drenaje de toda la cuenca afectada, a pesar de que el colector municipal existente, de 30 cm. de diámetro, solo puede desaguar aguas fecales. El tratamiento posterior de estas aguas (depuración) se integrará, como es lógico, con el del conjunto de la población.

La red de distribución de agua potable también se encuentra en la C/ Defensores del Alcázar, con tubería de PVC de 75 cm. de diámetro, lo que posibilita una conexión directa. Las Normas Subsidiarias también obligan en este caso a prever una arteria en el eje de la vaguada para conectar en el futuro con la tubería de 200 mm. procedente del depósito.

Dado el tamaño de la actuación, la red de distribución de energía eléctrica debe conectarse directamente con la red de media tensión, mediante la previsión del correspondiente transformador. Frente a la unidad de ejecución, en la acera opuesta de la C/ Defensores del Alcázar, existe una red aérea de M.T. desde donde se prevé conectar con línea subterránea para conectar con la parcela destinada al transformador.

La telefonía será subterránea. El punto de conexión previsto es el poste situado en la C/ Escalona, aunque este extremo debe consultarse con Telefónica.

En lo que respecta al acceso rodado, no son necesarias obras especiales de conexión, siendo relativamente sencilla la integración en el conjunto de la trama urbana.

#### 1.6.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Las Normas Subsidiarias de Alameda, aprobadas definitivamente en fecha reciente, clasifican este suelo como urbano, incluyéndolo en la unidad

de ejecución n° 19. La ordenanza prevista es la de ensanche residencial, siendo necesario adquirir el derecho a edificar mediante la ejecución previa o simultánea de los deberes de urbanización, cesión de suelo y equidistribución en los términos previstos en la Ley del Suelo. En los planos de información se describen las determinaciones gráficas de las Normas para este U.E., y en anexo a esta memoria se incluye una fotocopia de la normativa aplicable.

#### 1.7.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

El contenido del Estudio de Detalle es la descripción detallada de las alineaciones, que respetan en lo mas esencial el diseño de las Normas, y la ubicación del 10% de cesión obligatoria. El trazado diferencia tres jerarquías de calles, con 16, 10 y 8 metros de anchura entre alineaciones, con encuentros ortogonales suavizados con chaflanes. Como referencia se toma siempre la actual C/ Defensores del Alcázar, que se potencia con un paseo lateral. Con ello conseguimos un ambiente netamente urbano conjugando las necesidades impuestas por los accesos e infraestructura, la racionalidad en el diseño del parcelario, y la creación de espacios peatonales de calidad.

En las parcelas residenciales resultantes se aplicará directamente la ordenanza de ensanche residencial prevista en las Normas. La edificabilidad neta resultante es  $22.789,64/15.736,34 = 1,448 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El suelo de cesión se destina mayoritariamente a zona verde, formando un paseo paralelo a la C/ Defensores del Alcázar, y en menor medida a otras dotaciones públicas, en los términos previstos en el art. 20 de la Ley del Suelo.

La parcelación incluida en este Estudio de Detalle se entiende orientativa, salvo que se solicite expresamente licencia de parcelación haciendo referencia a la misma.

#### 1.8.- PRECISIONES SOBRE EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias, el sistema de actuación previsto para el desarrollo de esta unidad de ejecución es el de compensación. Sin embargo, en el caso de que se garantice suficientemente la formalización de las cesiones y la ejecución de las obras de urbanización sin necesidad de utilizar los mecanismos de gestión previstos específicamente en la legislación del suelo, no será obligatoria la constitución de la Junta ni la formalización de un Proyecto de Compensación.

La pavimentación y alumbrado de la calle que conecta con la C/ Escalona se ejecutará directamente por el Ayuntamiento con imposición de contribuciones especiales, dado que en esta calle están afectadas tres unidades de ejecución.

El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, reparto de cargas y urbanización será el previsto en las normas, o en su defecto en la ley del Suelo, y su incumplimiento tendrá los efectos fijados en la citada Ley.

Las obras de urbanización ejecutadas directamente por los promotores, se cederán al Ayuntamiento una vez finalizadas de acuerdo con los proyectos aprobados siguiendo el procedimiento previsto en las Normas, o en su defecto en la legislación de contratos del Estado. La conservación de las mismas corresponderá a los promotores hasta el momento de la recepción

definitiva de las mismas por el Ayuntamiento. A partir de este momento, la conservación será municipal.

Toledo, abril de 1997

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Javier Marín Rubio', written over a horizontal line.

El ingeniero redactor: Javier Marín Rubio

ANEXO: DETERMINACIONES DE LAS N. SUBSIDIARIAS

### 3.3.- ENSANCHE RESIDENCIAL

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

#### Densidad máxima de viviendas. Parcela mínima.

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

3.3.2.- La parcela mínima en esta zona a efectos de futuras segregaciones se fija en 150 m<sup>2</sup>. En promociones de viviendas unifamiliares o edificaciones separables mediante planos verticales, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada vivienda o edificio separable, con independencia de la formalización jurídico-registral de la parcelación.

#### Edificabilidad.

3.3.3.- Cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico la edificabilidad bruta no superará 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie de las fincas originales. La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial de casco.

Alturas admisibles

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

U.E.8.- No se admitirán viales ni cesiones puntuales sobre la zona excavada, salvo que exista acuerdo de los propietarios de los polígonos 4, 5, 7 y 8 para localizar una zona verde en esta zona.

U.E.9.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.10.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.11.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.12.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.13.- Ninguna observación.

U.E.14, 15 y 16.- Solo se permite un acceso desde la carretera para cada unidad de ejecución.

U.E.17.- Ninguna observación.

U.E.18.- Ninguna observación.

U.E.19.- En la calle principal situada en la vaguada son necesarios un colector de pluviales y una arteria de la red de distribución de agua.