



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

PLAN PARCIAL

SECTOR-2 – ALAMEDA DE LA SAGRA (TOLEDO)

PROMOTOR: AGRUPACION INTERES URBANISTICO CISNEROS
ARQUITECTO: D. JORGE CARRILLO VAZQUEZ
FECHA: ENERO 2007
Nº EXPEDIENTE: 0526



INDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCION

- 1.1. INICIATIVA DEL PLAN
- 1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 1.3. OBJETO DEL PLAN
- 1.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

2. INFORMACION SOBRE EL AREA DE ACTUACION

- 2.1. SITUACION.
- 2.2. SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO.
- 2.3. PROPIEDADES
- 2.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 2.5. APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

3. PROPUESTA DE ORDENACION.

- 3.1. NORMATIVA DE APLICACION.
 - 3.1.1.LEGISLACION GENERAL DE APLICACION.
 - 3.1.2.NORMAS ESPECIFICAS DE LAS NNSS.
 - 3.1.3.NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 3.1.4.NORMAS RELATIVAS A LOS PLANES PARCIALES.
- 3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.
- 3.3. ALTERNATIVAS POSIBLES.
- 3.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.
- 3.5. ZONAS VERDES.
- 3.6. DOTACIONES
- 3.7. INFRAESTRUCTURA.
- 3.8. PARCELACION.
- 3.9. APROVECHAMIENTO TIPO
- 3.10 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)



4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 4.2. USOS.
- 4.3. DESARROLLO URBANÍSTICO.
- 4.4. PARCELACIÓN.
- 4.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

- 5.1.1. Alturas.
- 5.1.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.
- 5.1.3. Medianerías y paramentos al descubierto.
- 5.1.4. Sótanos y semisótanos.
- 5.1.5. Entreplantas.
- 5.1.6. Edificabilidad.
- 5.1.7. Patios.
- 5.1.8. Chimeneas de ventilación.
- 5.1.9. Condiciones de los locales.
- 5.1.10. Escaleras.
- 5.1.11. Protecciones.
- 5.1.12. Aislamiento.
- 5.1.13. Normas contraincendios.
- 5.1.14. Agua.
- 5.1.15. Energía eléctrica.
- 5.1.16. Red de desagües.
- 5.1.17. Trituradores de basuras.
- 5.1.18. Aparatos elevadores
- 5.1.19. Calefacción, aire, gas, a.c.s., teléfono, televisión.

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

- 5.2.1.- Generalidades.
- 5.2.2.- Zonas no ocupadas por edificación.
- 5.2.3.- Fachadas y cubiertas.



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

5.2.4.- Cuerpos volados, miradores y balcones.

5.2.5.- Movimiento de tierras.

5.2.6.- Depósitos.

5.2.7.- Marquesinas.

5.2.8.- Toldos.

5.2.9. Muestras y banderines.

5.2.10. Cerramientos de parcela.

5.2.11. Condiciones de protección del arbolado.

5.3. CONDICIONES PARA ELIMINACIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

6.1. ORDENANZA 1. INDUSTRIAL.

6.2. ORDENANZA 2. DOTACIONES.

6.3. ORDENANZA 3. ZONAS VERDES

6.4. ORDENANZA 4. RESREVA DE INFRAESTRUCTURAS.

6.5. ORDENANZA 5. RED VIARIA.

ANEXO DE MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

SECTOR-2

MEMORIA

ALAMEDA DE LA SAGRA (TOLEDO)

1. INTRODUCCION

1.1. Iniciativa del Plan Parcial

El presente Plan Parcial de Desarrollo (PPD) está redactado por el arquitecto D. Jorge Carrillo Vázquez, por encargo de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CISNEROS (en adelante A.I.U. CISNEROS).

La A.I.U. CISNEROS es una sociedad constituida por la mayoría de los propietarios de los terrenos del Sector-2 de las NNSS de Alameda de la Sagra en función del art. 110 punto 5 letra "e" del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante LOTAU), que establece:

e.- Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- 1. Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.*
- 2. Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.*
- 3. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.*



4. *Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.*

La Agrupación de Interés Urbanístico Cisneros se constituye con el fin de solicitar la adjudicación preferente del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte el presente documento en función del art. 123 de la LOTAU, que establece que:

...se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de la proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Actuación Urbanizadora y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

Y continúa diciendo que

Las iniciativas de Programa de Actuación Urbanizadora que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas.

1.2. Normativa de aplicación

Este documento se redacta conforme a las determinaciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, así como del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998. Igualmente le es de aplicación el documento de revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada en febrero de 1997, y la modificación de las Normas Subsidiarias, documento que se incluye dentro del presente Programa de Actuación Urbanizadora.



1.3. Objeto del Plan

Las Normas Subsidiarias vigentes del planeamiento municipal de Alameda de la Sagra definen el Sector-2 como un sector de suelo apto para urbanizar, de uso característico residencial con una superficie bruta de 53.959 m².

El presente Plan Parcial tiene el objeto de desarrollar el sector apto para la urbanización, denominado Sector-2 en las Normas Subsidiarias del planeamiento del municipio de Alameda de la Sagra, provincia de Toledo, delimitando las determinaciones fijadas en el artículo 26 de la LOTAU, que particularizadas para el mismo son:

- a) trazado de la red de comunicaciones propias del sector detallando alineaciones y rasantes, y su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- b) División en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas
- c) Fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la LOTAU.
- d) Precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que se hubieran previsto y su enlace con las redes municipales existentes

El documento servirá de base para su tramitación ante el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Parcial forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada sociedad, para desarrollar el sector, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.



1.4. Justificación de la elaboración del Plan Parcial

La redacción y tramitación del Plan Parcial se justifica en el cumplimiento de los objetivos propuestos en el Planeamiento Municipal de Alameda de la Sagra, siendo éste el único documento adecuado para el desarrollo urbanístico de dichos objetivos, a través de un Programa de Actuación Urbanizadora, en un sector clasificado como Suelo Urbanizable. El presente documento de planeamiento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 de la LOTAU, en su apartado a). De esta forma se obtendrá *"El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate.*

Este Plan Parcial, en unión del Proyecto de Urbanización, completan la Alternativa Técnica necesaria para poder adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora del sector presente, tal y como establece el citado texto legislativo.

Por otra parte, la situación actual de la economía tanto nacional como territorial, y la situación del mercado inmobiliario, han creado una importante demanda de suelo residencial en Alameda de la Sagra, lo que hace muy oportuno el desarrollo urbanístico del sector que nos ocupa. En la actualidad se encuentra en desarrollo un sector residencial en el municipio, y la demanda y necesidades sociales son altas por lo que se encuentra totalmente justificado el desarrollar el presente sector a través de este Plan Parcial. De igual forma se encuentran en desarrollo diversos sectores en suelo urbano de uso industrial que prevén una gran demanda de viviendas para los nuevos trabajadores. El desarrollo y urbanización del presente sector hace necesario iniciar la tramitación administrativa correspondiente a través del presente Plan Parcial.

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



2. INFORMACION SOBRE EL AREA DE ACTUACION

2.1. Situación

El Sector-2 se encuentra en la zona sur del suelo urbanizable de Alameda de la Sagra. Está situado al borde del Sector-1 (actualmente en desarrollo) de Alameda de la Sagra, por lo que no existirán restos intermedios de suelo sin desarrollar.

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

- Al Norte línea quebrada con el Sector-1, ya desarrollado.
- Al Este con el Sector-3, pendiente de desarrollar.
- Al Sur con terreno rústico de reserva.
- Al Oeste con la calle Toledo.

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

2.2. Superficie y características del terreno

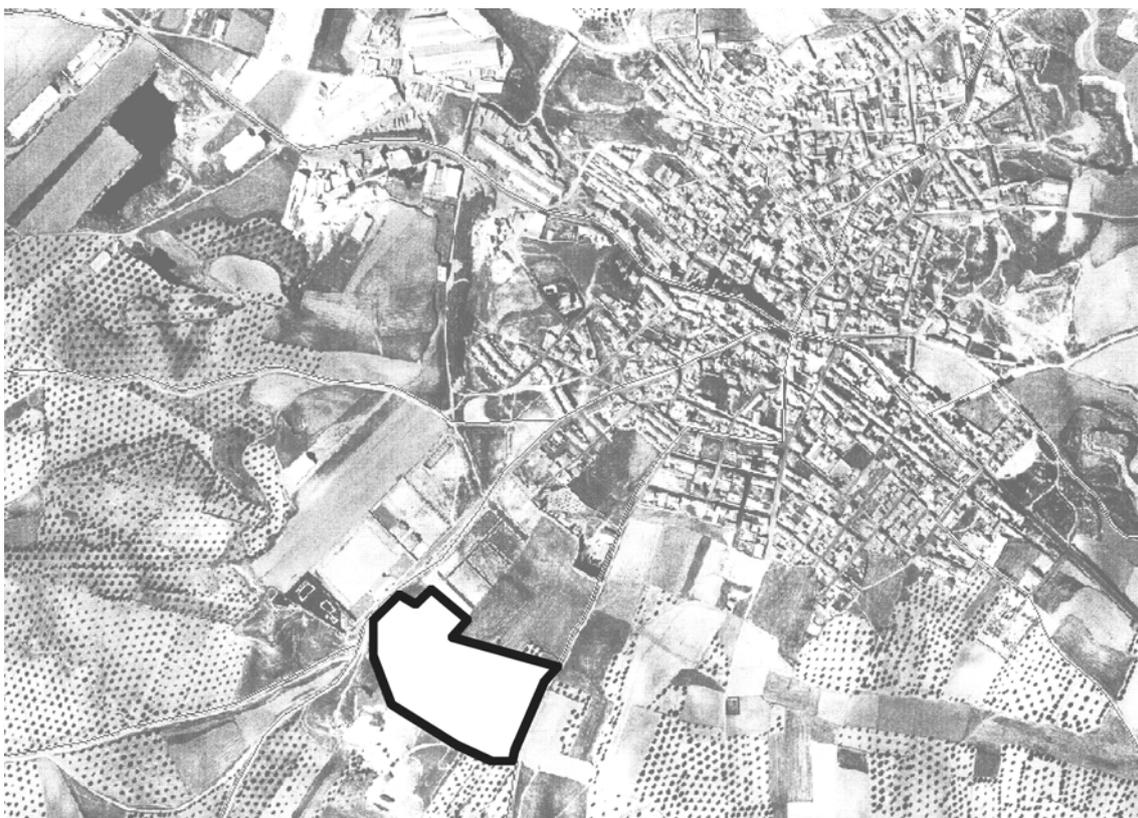
La superficie del Sector-2 asciende a 53.959 m², obtenida tras el oportuno levantamiento topográfico, de manera que será la utilizada en todos los documentos para la obtención de aprovechamientos y cesiones.

Dicha medición corresponde con el ámbito que establecen las propias NNSS, a las que se ha ajustado el Plan Parcial, y supone ajustarse a los establecidos en aquellas.

No se aprecia diferencia sensible entre los datos extraídos del levantamiento topográfico de la finca, de los planos de planeamiento del Municipio y de la realidad



física. No obstante, al encontrarse el sector prácticamente conformado en su totalidad por la clara delimitación de parcelas colindantes y viales, prevalecerán las apreciaciones sobre el terreno a las que puedan derivarse de las anteriormente descritas.



El terreno presenta una topografía ligeramente movida en la que existen pequeños desniveles hacia el este y el oeste del sector. El desnivel entre el punto más alto y el más bajo es de unos 10 m.

El acceso al Sector-2 se realizará fundamentalmente por uno de sus linderos: la calle Toledo y la prolongación de las calles del Sector-1, que servirán de unión con el casco y que con el presente desarrollo, dándole así se continuidad.

El municipio de Alameda de la Sagra se encuentra en la comarca de la Sagra, situada en el noreste de la provincia de Toledo, quedando dividida entre Madrid y

Toledo. Se trata de una comarca mesetaria, ondulada y de pendientes suaves si exceptuamos los bordes de los ríos, especialmente el Tajo y el Jarama, donde las pendientes son muy fuertes.



MAPA DE LAS COMARCAS DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

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

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

El término municipal de Alameda de la Sagra se encuentra en el borde noreste, tanto de la provincia de Toledo como de la comarca de La Sagra, casi en el límite con



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

la comunidad de Madrid. Está limitado por los términos municipales de Pantoja y Borox al Norte, Añoover de Tajo al Este, Villaseca al Sur y Cobeja al Oeste. La altura media es de 550 m sobre el nivel del mar.

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

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

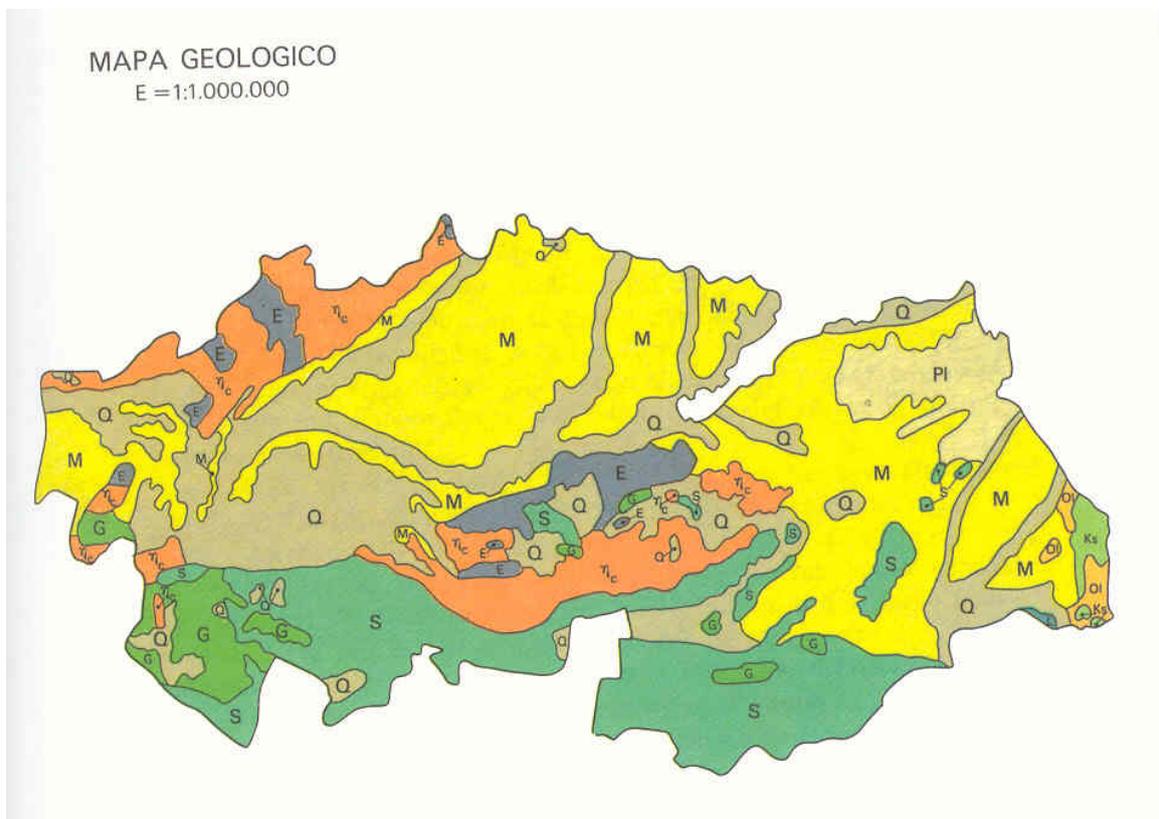
La Sagra es muy apta para el cultivo de cereales, de vegetación esteparia en los predios no cultivados, con algunos viñedos y algunos olivares. Todo ello, pese a los cultivos últimamente citados, confiere a La Sagra una enorme seriedad y sobriedad paisajística.

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

El municipio se encuentra dentro del sistema acuífero número 14. Por tal motivo el municipio se asienta en una zona del Mioceno, con una litología de calizas

margosas, con margas, sepiolitas, silex y con niveles arenosos. La presencia de arenas y gravas se producen en lentejones en los que la dimensión longitudinal es muy superior a la transversal, y esta última también es mucho mayor que el espesor. Dentro de esta composición la presencia de los arroyos se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior.

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



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

En cuanto a las características ambientales se pueden reseñar resumidos los siguientes datos estadísticos recogidos de la publicación de 1974 del mapa de Cultivos



del Ministerio de Agricultura, en el que se incluye Alameda de la Sagra dentro de un clima SUBTROPICAL CALIDO:

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

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

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

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

En esta zona los suelos que predominan son los Entisoles y los Inceptisoles en la franja de los regadíos y los Alfisoles e Inceptisoles en el resto. Estos suelos, según



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

el sistema genético de clasificación, se incluirían en los suelos pardos y en los suelos aluviales transformados por el riego.

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

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

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

En el presente sector las tierras se encuentran destinadas a usos agrícolas aunque actualmente no están destinadas a ningún tipo de cultivo conformando un terreno de barbecho.

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



2.3. Propiedades

En el plano topográfico de estado actual se reseñan las diferentes propiedades existentes en la actualidad. La totalidad de las parcelas pertenecen al polígono 20 del Catastro de Rústica del municipio de Alameda de la Sagra. De las parcelas que se detallan a continuación todas ellas se encuentran dentro del sector en su totalidad, quedando clasificadas como suelo rústico de reserva el resto del terreno exterior al sector de estas parcelas.

A continuación se detallan dichas propiedades, que corresponden con las siguientes superficies, de acuerdo con el plano topográfico adjunto:

PARCELA	POLIGONO	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICO	% PAU
18	20	1893916VK3219S0001LB	URCA, S.L.	1.126 m ²	2,09
20	20	1893931VK3219S0001IB	Benito Martín Alonso	6.226 m ²	11,54
21	20	1893930VK3219S0001XB	Fermín Martín Alonso	6.419 m ²	11,90
22	20	1893928VK3219S0001IB	Manuel Martín Alonso	10.450 m ²	19,37
24	20	1893927VK3219S0001XB	José González del Saz	6.696 m ²	12,41
25	20	1893926VK3219S0001DB	Benito Martín Alonso	6.467 m ²	11,99
26	20	1893918VK3219S0001FB	María Pantoja López	554 m ²	1,03
27	20	1893917VK3219S0001TB	María Plaza Alonso	331 m ²	0,61
28	20	1893919VK3219S0001MB	Victoriana López López	800 m ²	1,48
29	20	1893920VK3219S0001TB	Isabel Lalanda Jerez	3.400 m ²	6,30
30	20	1893921VK3219S0001FB	Antonia Guadalupe Gutiérrez	611 m ²	1,13
31	20	1893922VK3219S0001MB	Pedro Gutiérrez Hernández	696 m ²	1,29
32	20	1893923VK3219S0001OB	Jesús Plaza Castro	1.123 m ²	2,08
33	20	1893924VK3219S0001KB	Julián García Cabrera	5.415 m ²	10,04
34	20	1893925VK3219S0001RB	Carmelo González del Saz	3.225 m ²	5,98
41*	20	1893933VK3219S0001EB	Francisco Alonso Viso	420 m ²	0,78
TOTAL SECTOR-2				53.959 m²	100,00

(*) Parcela no incluida en su totalidad dentro del sector



2.4. Usos y edificaciones

En la actualidad dentro de la presente unidad no existe construcción alguna, no encontrándose el terreno vallado en su perímetro. Los terrenos se encuentran unos en barbecho y otros sembrados en secano.

2.5. Aptitud del suelo para su utilización urbana

El terreno carece de condicionante alguno para la implantación de un uso residencial en el mismo. El terreno cuenta con inmejorables condiciones para la construcción de cualquier tipología edificatoria, en función de los mínimos desniveles y de las adecuadas características geológicas y geotécnicas del mismo.

En las cercanías no existe ninguna instalación industrial que suponga una reducción de los niveles de calidad adecuados de la zona. En este sentido el terreno no presente ningún condicionante de ruido, o viento que impida su desarrollo urbano. Los vientos dominantes en la zona no alteran este aspecto, sino que le favorecen dado que son de componente oeste, por lo que las construcciones quedan al abrigo de posibles olores.

De igual forma en la zona no existe ninguna afección de otro tipo conocida, de tipo ambiental o higiénico que condicione su desarrollo.

Por todo ello en la actuación urbanizadora y en la futura construcción de las edificaciones previstas no se prevé ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. Desde este punto de vista el terreno es aceptable para ubicar las construcciones residenciales unifamiliares previstas, contando con garantías para su edificación.

Por todo ello se puede afirmar que existe una aptitud clara de urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

desarrollar el presente sector a través de este Plan Parcial, que supone el desarrollo del propio NNSV vigentes en la actualidad sin modificación o innovación alguna.

Se indica asimismo que dentro de los estudios de las NNSV aprobadas no existe ningún condicionante al desarrollo del presente sector, ni tampoco existe ninguna medida preventiva que sea necesario tener en cuenta para su ordenación o urbanización.

Por tal motivo la necesidad de desarrollo y urbanización del presente sector hace necesario iniciar la tramitación administrativa correspondiente a través del presente Plan Parcial.



3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1. Normativa de aplicación

3.1.1.- legislación general de aplicación.

El presente Plan Parcial del Sector-2 de Alameda de la Sagra se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- a) Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- b) Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.
- c) Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha
- d) Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio.
- e) Reglamento de Gestión urbanística. Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto.
- f) Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B. O. E. 29 de julio de 1981).
- g) Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio y Reglamento que la desarrolla de 10/01/86.
- h) Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990.
- i) Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.
- j) Ley de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2/1.988 de 31 de mayo (D.O.C.M. numero 26).
- k) Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM 45 27/06/90).



- l) Ley 2/1.992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento.
- m) Ley 2/1.993 de 15 de julio de Caza de Castilla-La Mancha.
- n) Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.
- o) Ley 5/1999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental (DOCM de 30 de abril de 1999).
- p) Decreto 178/12002 de 17 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General de la ley anterior y se adaptan sus anexos (DOCM de 15 de enero de 2003)
- q) Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003).
- r) Directiva del Consejo de 18 de julio de 1.978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces. (78/659/CEE).
- s) Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad que la desarrolla.
- t) Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones (B.O.E. número 89 de 14 de abril).
- u) Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas por la que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 8 de abril de 2003).
- v) Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alameda de la Sagra aprobadas en febrero de 1997 y sus modificaciones puntuales sucesivas.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito de aplicación del mismo. En especial el documento desarrolla los artículos 26, 30, 31, 38, 39, 42 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre y los artículos 43 a 64, 115 a 122, 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, así como el Anexo de dicho Reglamento.



3.1.2.- normas específicas de las NNSS.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de julio de 1992.

Es preciso aclarar que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998 determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

Las Normas Subsidiarias municipales establecen y determinan, a través de los títulos que la componen, las condiciones generales y particulares de todo tipo, que son de aplicación en la ordenación del sector.

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

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

Además de los anteriores puntos, las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra establecen las determinaciones y condiciones generales y particulares que deben considerarse en la ordenación del sector, y que en su conjunto constituyen los



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

criterios que han servido de base para la ordenación detallada del sector, contenida en el presente Plan Parcial de ordenación.

De esta forma el presente documento de Plan Parcial, en unión del Proyecto de Urbanización completa la ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora. Tras la adjudicación del Programa presente se deberá desarrollar el sector con un Proyecto de Reparcelación.

El resto de las condiciones de urbanización pertenecen a las características generales de aplicación de las NNSS de Alameda de la Sagra. La localización de la cesión del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 4/1998 de 13 de abril, se concreta en el plano de ordenación general y en el punto correspondiente de la memoria.

Las anteriores referencias generales de las NNSS se deben entender supeditadas al cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha que ha modificado sustancialmente las determinaciones citadas así como las cesiones obligatorias, y conservación de las obras de urbanización.

En este decreto se establecen las condiciones de los Planes Parciales que desarrollan aquellas, remitiéndose a las determinaciones vigentes urbanísticas, en cuanto a redacción, documentación y tramitación, ya indicados en el apartado anterior de esta memoria.

Las cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas, se harán a favor del Ayuntamiento, y serán, de acuerdo con los artículos 50 y 51 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.



En resumen son las siguientes:

Artículo 51. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

(...)

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.*
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.*
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.*
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.*
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.*
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.*
- Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*



2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

3.1.3. normas relativas a los proyectos de urbanización.

Las NNSS establecen en sus determinaciones que deben tener los Proyectos de Urbanización y que, por tanto, se detallan en el presente documento de Plan Parcial para servir de base al desarrollo de éste. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, que establece lo siguiente:

Artículo 111. Los Proyectos de Urbanización.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



3.1.4.- normas relativas a los planes parciales.

Los Planes Parciales se atenderán a lo establecido en el artículo 26 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha la LOTAU, que establece lo siguiente:

1. Los Planes parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del nº 1 del artículo 24.*
- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*
- c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*
- d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.*
- e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.*

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



3.2. Objetivos y criterios de ordenación.

Con el presente documento se pretende la ordenación del Sector-2 de las NNSS de Alameda de la Sagra con el fin de poder desarrollarlo, para tras la correspondiente urbanización del sector proceder al desarrollo del mismo, de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio Plan Parcial. Tal objetivo es básico en el presente documento al tiempo que pretende resolver el problema de ordenación que la presente zona tiene.

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

En este caso es fundamental enlazar el presente sector tanto con el Sector-1 al norte en vías de desarrollo como con el casco urbano también al norte, ya que cuenta con infraestructuras comunes y compartidas de carácter viario y de redes de suministro. Debido a esto, el Sector-2 está condicionado, en su desarrollo, a lo concretado en el Sector-1, que cuenta con calles de 10 m de ancho que terminan en el Sector-2, y por el norte del sector por las calles que continúan del Sector-1 y que para dar continuidad urbanística se decide continuar esos viales, con el fin de que no se produzcan heridas urbanísticas en las alineaciones de esas calles.

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



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

Existe, como se ha dicho, en un estado muy inicial una previsión del futuro crecimiento del núcleo de Alameda, que debería desarrollarse hacia el sur por ser ésta la única salida de escape del desarrollo, siendo el Sector-2 continuación del Sector-1 y que son el comienzo o enlace entre el núcleo actual y su futuro crecimiento residencial. La ordenación propuesta por tanto debe además de resolverse en sí misma responder al modelo de crecimiento previsto.

La zonificación del sector se desarrolla hacia el sur con manzanas de viviendas unifamiliares, situándose en puntos concretos las dotaciones públicas y zonas verdes. Así, se sitúa una gran zona verde en el centro del sector, de manera que sea de rápido acceso para la mayoría de las viviendas.

La estructura del sector se articula con la red viaria. Esta se ha formado de forma sincrónica con la distribución de usos descrita con anterioridad. La red viaria y por tanto las manzanas se orientan siguiendo las direcciones previstas para el crecimiento futuro. A partir de ahí la red viaria sigue una estructura jerárquica pudiendo distinguirse dos categorías. Una primera principal de conexión con el exterior formada por la de 12 m de ancho total, formada por las calles longitudinales, las cuales dan acceso a las parcelas de uso residencial unifamiliar. El siguiente viario diferenciador es la calle de 10 metros de ancho que son las calles transversales que siguen el eje norte-sur, una de las cuales es prolongación de la calle del Sector-1.



3.3. Alternativas posibles

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

- a) Mantener el perímetro actual sin modificación alguna del Sector-2 con el fin de facilitar la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanizadora.
- b) Mantener el viario estructurante marcado en las Normas Subsidiarias de Alameda.
- c) Mantener los anchos establecidos en la documentación NNSS, esto es, 12 m para los viales este-oeste y 10 m en viales norte-sur.
- d) Agrupar las cesiones dotacionales y las correspondientes a las zonas verdes, con el fin de facilitar la gestión, desarrollo y mantenimiento de las mismas.
- e) Ubicar las zonas de cesión de dotaciones en la calle principal del sector, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra
- f) No sobrepasar los estándares previstos en las NNSS de Alameda en cuanto a edificabilidad, densidad y cesiones.

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

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

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



3.4.- Red viaria y aparcamientos

La red viaria propuesta se ajusta a lo marcado en las Normas Subsidiarias Municipales de Alameda de la Sagra, con dos viales estructurantes en sentido este-oeste que dan acceso desde la calle Toledo, y otro en sentido norte-sur que provienen del casco. Estos viales sirven preferentemente para dar acceso a las parcelas residenciales, estableciéndose así un esquema jerarquizado de circulaciones.

Hay que indicar que existe en la actualidad una conexión proveniente del Sector-1, actualmente en desarrollo, y que es necesaria mantener ya que termina de configurar las manzanas. Este vial tiene 10 m de ancho, por lo que se le dará continuidad hasta el final de la manzana. No se realiza ninguna conexión de viales hacia el sur ya que son técnicamente imposibles, debido a que el límite sur es un barranco de 15 metros de profundidad con ángulo de 90º.

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

La superficie del viario ordenado asciende a 9.815 m², que corresponde con el 18,19 % del total de la superficie del sector. Tal superficie se descompone en los viales ya citados.

De acuerdo a la letra d del punto 1 del art. 31 de la LOTAU

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

Paralelamente el Decreto 24812004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en el punto 5 del art. 22:



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

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

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

b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

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

Para el cálculo de las plazas de aparcamiento hay que considerar el número de viviendas que se van a realizar:

- 108 vivienda unifamiliar:	32.250 x 1,5 =	484 plazas
Total plazas privadas necesarias		484 plazas
Total plazas públicas necesarias		242 plazas

La anterior superficie se ha obtenido aplicando la edificabilidad neta máxima sobre parcela que se establece en 1 m²/m² para vivienda unifamiliar, siendo la edificabilidad máxima del sector de 32.250 m². En el presente Plan Parcial se ha previsto un total de 242 plazas en el viario público, lo que supone cumplir la citada dotación. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado. En la ordenación se han reservado de las plazas anteriores 5 son para minusválidos. Se obtiene el siguiente resumen:

- 237 plazas de aparcamiento en línea, de 450 x 220 cm.
- 5 plazas de aparcamiento para minusválidos, de 500 x 220 cm.



3.5.- Zonas verdes

Establece la letra a) del punto 2 del art 22 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998:

2. En sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

a) Con destino específico a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

La superficie destinada a zonas verdes responde a la suma de dos conceptos. En función de los estándares establecidos en el artículo 31 de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que anula los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se deben reservar para zonas verdes el diez por ciento de la superficie total ordenada para usos residenciales, al ser la edificabilidad inferior a 6.000 m²/Ha. Tal cuantía debe ser superior a 5.396 m² en el sector, en función de la superficie del mismo.

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

La superficie prevista en el presente Plan Parcial asciende a 5.399 m², en función de los estándares establecidos en la LOTAU, y supone el 10,01% del total urbanizado, y se ubica en tres parcelas.



Dichos espacios se han ubicado en dos zonas: una en el centro de la ordenación de manera que se forma un gran parque en el centro, para disfrute de todos los habitantes, cumpliendo la equidistribución suficiente para que ninguna vivienda se encuentre a más de 150 metros de cualquier zona verde otra de menor tamaño situadas en dos manzanas distintas pero contiguas al oeste del sector apoyadas en el vial principal dando continuidad al espacio ajardinado a lo largo del sector.

Las zonas verdes del Sector-2 de Alameda prestan el mejor servicio a los residentes y usuarios, no existiendo ningún área de difícil acceso. Además, y cumpliendo el punto 2 del art. 24, todas las parcelas de zona verde tienen garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

Las zonas verdes son las siguientes:

Zonas verdes	Superficie
DV-1	588 m ²
DV-2	992 m ²
DV-3	3.819 m ²
Total	5.399 m²



3.6.- Dotaciones

Establece la letra a) del punto 2 del art 22 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998:

2. En sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa.

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

La superficie total de suelo neto residencial asciende a 32.250 m². El sector permite una edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², lo que daría una edificabilidad neta de 1,134 m²/m². Esta cifra nos parece alta, ilógica y dada a equívocos, dándose la absurda circunstancia de que la edificabilidad por parcela en este sector sería superior a la que marcan las NNSS de Alameda para la zona de Ensanche Residencial, que es de 1m²/m². Por este motivo se decide marcar la edificabilidad neta sobre parcela en este sector en 1m²/m².

Para ello en el Plan Parcial se han destinado un total de 6.467 m² de uso dotacional en la calle principal del sector, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra. La superficie significa un 11,99% del total del sector. Por tal motivo la cesión indicada anteriormente se adecua a lo regulado en la citada Ley, al ser la establecida en el art 31 como mínimo de 6.450 m².



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

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

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

La superficie de cesiones asciende a 11.866 m² sumando las zonas verdes y las dotaciones, lo que supone el 22,00 % del total del Sector-2.

Asimismo si se consideran los viales ascendería hasta 21.681 m² que significa el 40,19 % del total del terreno bruto del sector.



3.7.- Infraestructuras

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

Tales infraestructuras son las siguientes:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.

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

3.7.1. Red de abastecimiento de agua. La red de abastecimiento se acometerá a la red existente del casco urbano de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento a través de un punto situado en la parte oeste del Sector.

La red interior del Sector que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-90 mm. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-63 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito, con una dotación de 2 m³ vivienda y día, será de $2 \times 108 = 216$ m³/día = 2,50 litros/segundo.



3.7.2. Red de saneamiento. La red de saneamiento, que se detalla en el plano correspondiente, se realiza también de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento. Toda la nueva red de saneamiento conexas con la red actual a través de la calle Toledo, al oeste del Sector.

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

En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 0,40 m³/seg.

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

3.7.3. Red de telefonía. Se adecuará a las características propias de la compañía suministradora a través de una red enterrada. Se realizará conectando mediante canalización subterránea que tomará el servicio desde las líneas actuales aéreas.

3.7.4. Red de media y baja tensión. El suministro de electricidad al Sector se realizará desde la línea eléctrica que acomete al sector. Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta los Centros de Transformación.

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



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

3.7.5. Red de alumbrado público. La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

3.7.6. Centro de transformación. Además en el documento se ha establecido un espacio de reserva de la futura instalación que puede necesitarse en el proceso urbanizador.

Para ello se han previsto una parcela denominada DEIS-1 en el norte del sector. La superficie de la parcela es de 28,00 m². Tal espacio se destina a prever infraestructuras, eléctricas preferentemente, con el fin de ubicar el futuro centro de transformación. Dicho terreno se ha ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar.

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



3.8.- Parcelación

En el documento se prevén ocho (6) manzanas o zonas distintas que se dividen en función del viario citado anteriormente. Dentro de las citadas manzanas se ha establecido una parcelación indicativa, que se podrá modificar en el correspondiente proyecto de parcelación, pero que sirve con el fin de poder contar con una imagen final del conjunto.

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

MANZANA – 1		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
1	Residencial Unifamiliar	273
2	Residencial Unifamiliar	169
3	Residencial Unifamiliar	175
4	Residencial Unifamiliar	175
5	Residencial Unifamiliar	175
6	Residencial Unifamiliar	175
7	Residencial Unifamiliar	175
8	Residencial Unifamiliar	175
9	Residencial Unifamiliar	175
10	Residencial Unifamiliar	175
11	Residencial Unifamiliar	175
12	Residencial Unifamiliar	175
13	Residencial Unifamiliar	175
14	Residencial Unifamiliar	175
15	Residencial Unifamiliar	175
16	Residencial Unifamiliar	175
17	Residencial Unifamiliar	175
18	Residencial Unifamiliar	175
19	Residencial Unifamiliar	175
20	Residencial Unifamiliar	175
21	Residencial Unifamiliar	175
22	Residencial Unifamiliar	226
DEIS-1	Dot. Equip. Infraestructuras	28
Total		4.021



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

MANZANA – 2		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
23	Residencial Unifamiliar	374
24	Residencial Unifamiliar	341
25	Residencial Unifamiliar	382
26	Residencial Unifamiliar	273
27	Residencial Unifamiliar	273
28	Residencial Unifamiliar	273
29	Residencial Unifamiliar	273
30	Residencial Unifamiliar	273
31	Residencial Unifamiliar	273
32	Residencial Unifamiliar	357
33	Residencial Unifamiliar	492
34	Residencial Unifamiliar	273
35	Residencial Unifamiliar	273
36	Residencial Unifamiliar	273
37	Residencial Unifamiliar	273
38	Residencial Unifamiliar	273
Total		4.949

MANZANA – 3		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
39	Residencial Unifamiliar	295
40	Residencial Unifamiliar	231
41	Residencial Unifamiliar	178
42	Residencial Unifamiliar	302
43	Residencial Unifamiliar	302
44	Residencial Unifamiliar	298
45	Residencial Unifamiliar	273
46	Residencial Unifamiliar	381
47	Residencial Unifamiliar	247
48	Residencial Unifamiliar	227
49	Residencial Unifamiliar	430
50	Residencial Unifamiliar	226
51	Residencial Unifamiliar	329
52	Residencial Unifamiliar	370
53	Residencial Unifamiliar	288
Total		4.377



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

MANZANA – 4		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
54	Residencial Unifamiliar	387
55	Residencial Unifamiliar	376
56	Residencial Unifamiliar	376
57	Residencial Unifamiliar	376
58	Residencial Unifamiliar	376
59	Residencial Unifamiliar	387
60	Residencial Unifamiliar	445
61	Residencial Unifamiliar	415
62	Residencial Unifamiliar	456
63	Residencial Unifamiliar	410
64	Residencial Unifamiliar	421
65	Residencial Unifamiliar	424
66	Residencial Unifamiliar	435
67	Residencial Unifamiliar	439
68	Residencial Unifamiliar	431
69	Residencial Unifamiliar	418
70	Residencial Unifamiliar	410
71	Residencial Unifamiliar	423
72	Residencial Unifamiliar	435
73	Residencial Unifamiliar	398
74	Residencial Unifamiliar	394
75	Residencial Unifamiliar	260
76	Residencial Unifamiliar	273
77	Residencial Unifamiliar	289
78	Residencial Unifamiliar	301
79	Residencial Unifamiliar	310
80	Residencial Unifamiliar	315
81	Residencial Unifamiliar	310
82	Residencial Unifamiliar	302
83	Residencial Unifamiliar	275
84	Residencial Unifamiliar	278
DV-2	Zona Verde	993
Total		12.537

MANZANA – 5		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
85	Residencial Unifamiliar	317
86	Residencial Unifamiliar	366
87	Residencial Unifamiliar	428
88	Residencial Unifamiliar	450
89	Residencial Unifamiliar	280
90	Residencial Unifamiliar	288
91	Residencial Unifamiliar	288



92	Residencial Unifamiliar	288
93	Residencial Unifamiliar	288
94	Residencial Unifamiliar	288
95	Residencial Unifamiliar	288
96	Residencial Unifamiliar	288
97	Residencial Unifamiliar	304
98	Residencial Unifamiliar	3.225
DV-1	Dotacional Zonas Verdes	588
DE-1	Dot. Equipamiento	6.467
Total		14.441

MANZANA – 6		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
DV-3	Dotacional Zonas Verdes	3.819
Total		3.819

En todas las parcelas residenciales propuestas se prevé una única vivienda, de acuerdo con la ordenanza vigente. De esta forma el número previsto de parcelas residenciales asciende a 108.

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

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE ZONA VERDE	SUPERFICIE DOTACIONAL	SUPERFICIE INFRAESTR.
M1	4.021	3.993	-	-	28
M2	4.949	4.949	-	-	-
M3	4.377	4.377	-	-	-
M4	12.537	11.545	992	-	-
M5	14.444	7.386	588	6.467	-
M6	3.819	-	3.819	-	-
Subtotal	44.144	32.250	5.399	6.467	28
M7-Viales	9.815				
Total	53.959				



3.9.- Aprovechamiento tipo

La superficie del Sector-2 asciende a 53.959 m². según la medición realizada topográficamente, cuya superficie se puede verificar en el mismo.

El aprovechamiento tipo marcado por las NNSS es de 0,6 m²/m², lo que significa que la superficie máxima construible es de 32.375 m².

La superficie total de suelo neto residencial asciende a 32.250 m². El sector permite una edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², lo que daría una edificabilidad neta de 1,134 m²/m². Esta cifra nos parece alta, ilógica y dada a equívocos, dándose la absurda circunstancia de que la edificabilidad por parcela en este sector sería superior a la que marcan las NNSS de Alameda para la zona de Ensanche Residencial, que es de 1m²/m². Por este motivo se decide marcar la edificabilidad en este sector en 1m²/m².

De esta forma la superficie construida del sector es 32.250 m² ligeramente inferior al aprovechamiento marcado por las NNSS. De esta forma y a efectos de valoración se considera el mismo coeficiente para todo el sector sin distinguir zonas, que es de 1 m²/m².

En tal sentido el aprovechamiento tipo desciende 0,5977 m²/m², ligeramente inferior al máximo permitido en las NNSS pero coherente con el planeamiento global del municipio, como ya se ha mencionado anteriormente.



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

3.10.- Justificación de la adecuación a la Ordenación Estructural (OE)

En estas NNSS, actualmente, no existe ninguna ordenación estructural que afecte al terreno a excepción de la propia clasificación del suelo como urbanizable. Esta clasificación es consecuencia de lo marcado en el apartado 2 del artículo 19 del REGLotau que reseña lo siguiente:

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

4.2.- USOS

El uso característico del Sector es el Residencial, de acuerdo con las vigentes NNSS. Dicho uso se establece como Vivienda Unifamiliar, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación dencial previsto en el plan parcial.

Evidentemente se deben tener como usos compatibles y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en el Texto Refundido de la Ley de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Dentro de éstos existirán los usos docente o los de interés público y social (deportivo, social, comercial), y los espacios libres y que se encuentran dentro del uso Dotacional (D).

Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en la ordenación del Plan Parcial y cuentan con los aprovechamientos descritos en la memoria justificativa y en estas normas urbanísticas. En tal sentido y siguiendo la clasificación del Anexo I del REGLotau se recogen los siguientes usos:



USO	GLOBAL	PORMENORIZADO
R. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RU. UNIFAMILIAR
DOTACIONAL	DOTACIONAL	DO. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC DEDU. EDUCATIVO D.CU.DE.CULT-DEPORTIIVO DAD. ADMINISTR-INSTITUC DAS. SANITARIO-ASIST.

Uso Residencial (R)

- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Uso Dotacional (D).

- Uso de Comunicaciones (DO): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.
- Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Equipamientos (DE).

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DAD): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

4.3.- DESARROLLO URBANÍSTICO

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

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

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



4.4.- PARCELACION

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

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

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE ZONA VERDE	SUPERFICIE DOTACIONAL	SUPERFICIE INFRAESTR.
M1	4.021	3.993	-	-	28
M2	4.949	4.949	-	-	-
M3	4.377	4.377	-	-	-
M4	12.537	11.545	992	-	-
M5	14.441	7.386	588	6.467	-
M6	3.819	-	3.819	-	-
Subtotal	44.144	32.250	5.399	6.467	28
M7-Viales	9.815				
Total	53.959				



4.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.5.1.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

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

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

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y zonas libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- Gastos de redacción técnica de documentos y anuncios preceptivos.
- Indemnizaciones, cuando procedan, a favor de los titulares de derechos actuales.
- Obras de infraestructura y servicios exteriores al sector que sean precisas para la conexión adecuada a las redes de servicios municipales.

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

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



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

4.5.2.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

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

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

4.5.3.- DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), y lo indicado en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios.
- e) Pliego de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- f) Mediciones.
- g) Presupuesto.



5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

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

5.1.1.- ALTURAS.

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

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

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

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

5.1.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

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



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

5.1.3.- MEDIANERÍAS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

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

5.1.4.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

5.1.5.- ENTREPLANTAS.

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

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,40 metros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso desde la planta baja.

5.1.6.- EDIFICABILIDAD.

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



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

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

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

5.1.7.- PATIOS.

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

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

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos (2) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.
- Accesos a los patios. Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de alguna vivienda.

5.1.8.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

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

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

5.1.9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

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

5.1.10.- ESCALERAS.

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las viviendas permitidas podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo.

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



- a) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con la Norma NBE-CPI-96.
- c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.
- d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,30 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.
- e) La escalera tendrá un ojo central de anchura superior a veinticinco (25) cm.

5.1.11.- PROTECCIONES.

Los balcones, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros y sus vanos no tendrán una dimensión mayor de doce (12) centímetros.

5.1.12.- AISLAMIENTO.

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

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2.429/79 de 6 de Julio por el que se aprueba la norma NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, y el Real Decreto 2.115/82 de 12 de Agosto por el que se aprueba la norma NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios (B.O.E. 3/09/82 y 7/10/82)

5.1.13.- NORMAS CONTRA-INCENDIOS.

Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el Real Decreto 2177/96 de 4 de octubre en el que se aprueba la Norma NBE-CPI-



96 (B.O.E. 29/10/96) y en el Real Decreto 1230/93 de 23 de julio sobre condiciones particulares del uso comercial (B.O.E. 27/08/93).

5.1.14.- AGUA.

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

5.1.15.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

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

5.1.16.- RED DE DESAGÜES.

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

5.1.17.- TRITURADORES DE BASURAS.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.



5.1.18.- APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Su instalación no es exigible en el ámbito del presente sector, al contar con alturas inferiores a cuatro plantas.

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

5.1.19.- CALEFACCIÓN, AIRE, GAS, A.C.S., TELÉFONO, TELEVISIÓN.

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

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

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

5.2.1.- GENERALIDADES.

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



5.2.2.- ZONAS NO OCUPADAS POR EDIFICACIÓN.

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos de uso residencial deberán destinarse a espacio libre.

5.2.3.- FACHADAS Y CUBIERTAS.

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

Se prohíbe de forma específica:

- a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.).
- b) No se permiten barracones, casetas o edificios similares, que sean lesivos a las condiciones del paisaje. excepto en el periodo de ejecución de las obras,

5.2.4.- CUERPOS VOLADOS, MIRADORES Y BALCONES.

Se prohíben los cuerpos volados que sobrepasen las alineaciones del presente Plan Parcial, y no cumplan con los retranqueos establecidos en la ordenanza. Dentro de las parcelas resultantes se permiten lógicamente los cuerpos volados, balcones y miradores, al ser libre la composición de la edificación. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá del 5% del ancho de la calle, con un máximo de 1 m. En cualquier caso no superará el ancho de la acera menos 20 cm. La



altura libre será como mínimo de 3,50 m desde la rasante de la acera o calzada en su caso.

5.2.5.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

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

5.2.6.- DEPÓSITOS.

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

5.2.7.- MARQUESINAS.

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

5.2.8.- TOLDOS.

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



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

5.2.9. MUESTRAS Y BANDERINES.

Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones del artículo 3.5.6. de las normas de las NNSV vigentes.

5.2.10. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

5.2.11. CONDICIONES DE PROTECCION DEL ARBOLADO.

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

5.3.- CONDICIONES PARA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

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



CAPITULO 6.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

6.1.- ORDENANZA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Ámbito

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

- Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 150 m2.

- Segregación de parcelas

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

- Ocupación máxima

No se limita la ocupación.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 1 m²/m².

- Altura.

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

- Retranqueos.

No se limitan los retranqueos.



- Uso característico.

Residencial unifamiliar. No se admitirá la división horizontal de la propiedad, salvo las zonas comunes y garajes en las ordenaciones de conjunto y siempre que el número de viviendas sea igual o inferior a las parcelas ordenadas conjuntamente. Se exceptúa de este caso la parcela correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento materializado en la parcela 98, sobre la cual se permiten hacer un total de 11 viviendas unifamiliares.

- Usos compatibles.

Los que no supongan molestias para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en los artículos 3.2.29. a 3.2.35. de las NNSS.

- Usos prohibidos.

- Los que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que producen las viviendas.
- Los que originen tránsito de animales por la vía pública.
- Los que se consideran insalubres, nocivos o peligrosos de acuerdo con las definiciones del D 2414/61.
- Los que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente.

- Aparcamiento.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 m². Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 m².

- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente Plan Parcial.



6.2.- ORDENANZA DE. DOTACIONES PUBLICAS

- **Ámbito**

Será de aplicación en los terrenos clasificados como espacio dotacional en el presente Plan Parcial.

- **Parcela mínima**

No se establece.

- **Edificabilidad y ocupación máxima**

Estará en función del uso en concreto que se determine por el Ayuntamiento. Se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

- **Altura.**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o a siete (7) metros.

- **Retranqueos.**

Se fija un retranqueo mínimo de 5 m a calle y de 3 m a linderos.

- **Usos permitidos**

De acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de planeamiento de la LOTAU, se autorizan los siguientes usos:

- Uso de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS)
- Uso Educativo (DEDU)
- Uso cultural deportivo (D-CU-DE)
- Uso Administrativo-Institucional (DAI)
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA)

- **Usos prohibidos.**

Se prohíben los no especificados anteriormente.

- **Condiciones estéticas.**

Serán de aplicación las determinaciones generales del presente Plan Parcial.



6.3.- ORDENANZA DV. ZONAS VERDES

- Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Parcial.

- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².

- Condiciones de volumen.

Únicamente se permiten pequeños puestos o kioscos para prensa, flores, helados, etc., con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

- Alturas.

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

- Retranqueos.

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

- Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

- Usos autorizados.

Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y los recogidos en el capítulo 18 del Título 4 de las NNSS vigentes.



6.4.- ORDENANZA DEIS. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

- Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Parcial. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualquier otra instalación que sea necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

- Condiciones de volumen.

No se establece, debiéndose justificar en cada caso en concreto.

- Alturas.

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

- Retranqueos.

No se establecen a ningún lindero, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

- Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

- Usos autorizados.

Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.



6.5.- ORDENANZA 5. RED VIARIA

- Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Parcial.

- Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción posibles centros de transformación subterráneos, y de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

- Usos autorizados.

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

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

- Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuadas, y con un mantenimiento y uso decoroso.



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
JORGE CARRILLO VAZQUEZ Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO e-mail: arquisena@grupobbva.net

ANEXO 1

FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION



ANEXO DE LA MEMORIA

A.1. FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION

En función del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, las determinaciones que se debían cumplir, en función del citado artículo, se encuentran sustituidas por las que establece el nuevo articulado de la Ley, en relación con los Programas de Actuación Urbanizadora.

El presente Plan Parcial forma parte constitutiva de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla el Sector-3 de las vigentes NNSS de Alameda de la Sagra. Por todo ello el resto de las características se encuentran detalladas en la Propuesta del propio P.A.U.

A.1.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización

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

A.1.2. Cesiones al Ayuntamiento

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

- Zonas verdes.

La superficie prevista en el presente Plan Parcial asciende a 5.399 m², en función de los estándares establecidos en la LOTAU, y supone el 10,01% del total urbanizado, y se ubica en tres parcelas.



Las zonas verdes son las siguientes:

Zonas verdes	Superficie
DV-1	588 m ²
DV-2	992 m ²
DV-3	3.819 m ²
Total	5.399 m²

- Dotaciones.

En el Plan Parcial se han destinado un total de 6.467 m² de uso dotacional, ubicándolas de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra. La superficie significa un 11,99% del total del sector. Por tal motivo la cesión indicada se adecua a lo regulado en la Ley, al ser la establecida como mínimo de 6.450 m².

Dotaciones	Superficie
DE-1	6.467 m ²
Total	6.467 m²

- Red viaria.

Se cederán los viales, tras la urbanización del, sector, y que cuentan con una superficie total de 9.815 m², que supone el 18,19 % de la superficie ordenada.

- Terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del Plan Parcial.

Se trata de 3.225 m², es la parcela 98, sobre la cual se pueden construir un total de 11 viviendas unifamiliares.



A.1.3. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.1.4. Garantías de los compromisos

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.1.5. Medios económicos con que cuenta el urbanizador

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.1.6. Resumen de Parcelación

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE ZONA VERDE	SUPERFICIE DOTACIONAL	SUPERFICIE INFRAESTR.
M1	4.021	3.993	-	-	28
M2	4.949	4.949	-	-	-
M3	4.377	4.377	-	-	-
M4	12.537	11.545	992	-	-
M5	14.441	7.386	588	6.467	-
M6	3.819	-	3.819	-	-
Subtotal	44.144	32.250	5.399	6.467	28
M7-Viales	9.815				
Total	53.959				



PLAN DE ETAPAS

1.- EJECUCIÓN DEL PLAN

1.1.- INTRODUCCIÓN

La ejecución del Plan Parcial, se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente Plan Parcial, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Tras la citada adjudicación se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

1.2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del Plan Parcial se llevará a cabo por una única unidad completa. En el presente Plan Parcial no se establece más unidades, al adscribirse el propio sector con el mismo ámbito del Plan y del programa de Actuación Urbanizadora.

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

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



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

2.- PLAN DE ETAPAS

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

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

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



ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- INTRODUCCIÓN

En la legislación vigente se establece que los Planes Parciales deberán contar con las determinaciones que indiquen la evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha se establecen las características de los Proyectos de Urbanización, detallándose en el artículo 115 los gastos de urbanización a tener en cuenta en desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- AVANCE DE COSTOS DE URBANIZACIÓN

En el documento de la Memoria y en las Ordenanzas Regulatoras se establecen las características de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial. En ellas se establecen los servicios e infraestructuras que se deben realizar dentro del sector.

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

De acuerdo con tales condiciones se prevén los siguientes costos para el presente Sector-2 de Alameda de la Sagra. Tales costos podrán variar como consecuencia de la Proposición Jurídico-económica del presente Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que los que se indican a continuación solamente tienen carácter indicativo, pudiendo variar en aquella:



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

CAPITULO	DENOMINACION	PRESUPUESTO
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	124.955,00
02	ALCANTARILLADO	122.814,00
03	ABASTECIMIENTO DE AGUA	48.721,00
04	ALUMBRADO PUBLICO	39.792,00
05	DISTRIBUCIÓN ELECTRICA	279.635,00
06	PAVIMENTACION	219.595,00
07	TELEFONIA	52.763,00
08	SEÑALIZACION	10.205,00
09	ZONAS VERDES	44.614,00
TOTAL	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	943.094,00

El costo de ejecución material de las obras de urbanización, se establece, en principio y dependiendo del que se establezca en la Proposición Jurídico-económica, en NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVENTA Y CUATRO EUROS (943.094,00€).

Enero de 2007

Fdo. Jorge Carrillo Vázquez

ARQUITECTO



JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
JORGE CARRILLO VAZQUEZ

C/ Claudio Coello 88, 4º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: arquisena@grupobbva.net

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION
- 2.- TOPOGRAFICO
- 3.- PARCELAS CATASTRALES
- 4.- SECCIONES TOPOGRÁFICAS
- 5.- ORDENACIÓN GENERAL
- 6.- SEÑALIZACION