



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquisena.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13 ALAMEDA DE LA SAGRA (TOLEDO)

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
(adaptado al Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y
Urbanismo de fecha 18 de mayo de 2011)

DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.
AGENTE URBANIZADOR

JORGE CARRILLO VAZQUEZ
ARQUITECTO

JUNIO 2011
exp.- 0921



INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. INTRODUCCION

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

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.
- 3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.
- 3.3. ALTERNATIVAS POSIBLES.
- 3.4. JUSTIFICACION DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD
- 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- 3.6. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.
- 3.7. ZONAS VERDES.
- 3.8. INFRAESTRUCTURA.
- 3.9. PARCELACION.
- 3.10. APROVECHAMIENTO TIPO
- 3.11. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO TIPO.
- 3.12. TERRENOS CORRESPONDIENTES A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
- 3.13. CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- 5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS (OD).
- 5.2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA (OD)
- 5.3. CONDICIONES PARA ELIMINACIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (OD).

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (OD).

- 6.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL LIBRE (RL).
- 6.2. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL PROTEGIDO (P).
- 6.3. ORDENANZA 3. ZONAS VERDES (DV)
- 6.4. ORDENANZA 4. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS).
- 6.5. ORDENANZA 5. RED VIARIA (DO).

- ANEXO I - FICHA RESUMEN LA ORDENACION.

- ANEXO II – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- DOCUMENTO II: PLAN DE ETAPAS

- DOCUMENTO III: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

- DOCUMENTO IV: PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION.



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquisena.com

| |
|--|
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13 |
| ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO |
| URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L. |
| DOCUMENTO I. MEMORIA |



1. INTRODUCCION

1.1. INICIATIVA DEL PLAN

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (en adelante P.E.R.I.D.) está redactado por el arquitecto D. Jorge Carrillo Vázquez, por encargo de la empresa "DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO S.L."

El presente documento servirá de base ante el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente P.E.R.I.D. forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada sociedad, para desarrollar la unidad.

1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Este documento se redacta conforme a las determinaciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 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.

1.3. OBJETO DEL PLAN

Las Normas Subsidiarias vigentes del planeamiento municipal de Alameda de la Sagra definen la Unidad de Ejecución U.E.-13 como una unidad de suelo apto para urbanizar, de uso característico residencial con una superficie bruta de 8.619 m².

El presente P.E.R.I.D. tiene el objeto de desarrollar la unidad, denominado como la Unidad de Ejecución U.E.-13 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 TRLOTAU, que particularizadas para el mismo son:

- a) trazado de la red de comunicaciones propias de la unidad 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 P.E.R.I.D. forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada sociedad, para desarrollar la unidad, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU)

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PERID.

El presente P.E.R.I.D corresponde con el procedimiento establecido en virtud de los artículos 85 y 86 del RPLOTAU relativos ordenación establecida en los vigentes planes, que establece lo siguiente:

Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

- a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.
- b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (CD) del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la



capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

La redacción y tramitación del PERID 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 unidad clasificado como Suelo Urbano. El presente documento de planeamiento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, 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.*

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

En base a las consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente PERID.

2. INFORMACION SOBRE EL AREA DE ACTUACION

2.1. SITUACIÓN

La Unidad de Ejecución U.E.-13 se encuentra en la zona este del suelo urbano de Alameda de la Sagra. Está situado al borde del casco urbano de Alameda de la Sagra, por lo que no existirán restos intermedios de suelo sin desarrollar.

La forma de la unidad es bastante regular, teniendo los siguientes linderos:

- Al Norte línea quebrada con la U.E.-11 y terreno rústico de reserva.
- Al Este línea quebrada con U.E.-14, pendiente de desarrollar.
- Al Sur con la Avda. de Castilla La Mancha.
- Al Oeste con suelo urbano.

La situación del terreno de la unidad se detalla en los planos de información del presente P.E.R.I.D., 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 de la Unidad de Ejecución U.E.-13 asciende a 8.619 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 P.E.R.I.D., 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 la unidad prácticamente conformada 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 casi plana en la que existe un pequeño desnivel hacia el norte de la unidad. El desnivel entre el punto más alto y el más bajo es de unos 2 m.

El acceso a la Unidad de Ejecución U.E.-13 se realizará fundamentalmente por uno de sus linderos: la Avda. de Castilla La Mancha y la prolongación de una calle proveniente del casco urbano, que servirán de unión 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 la comunidad de Madrid. Está limitado por los términos municipales de Pantoja y Borox al Norte, Añover 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.

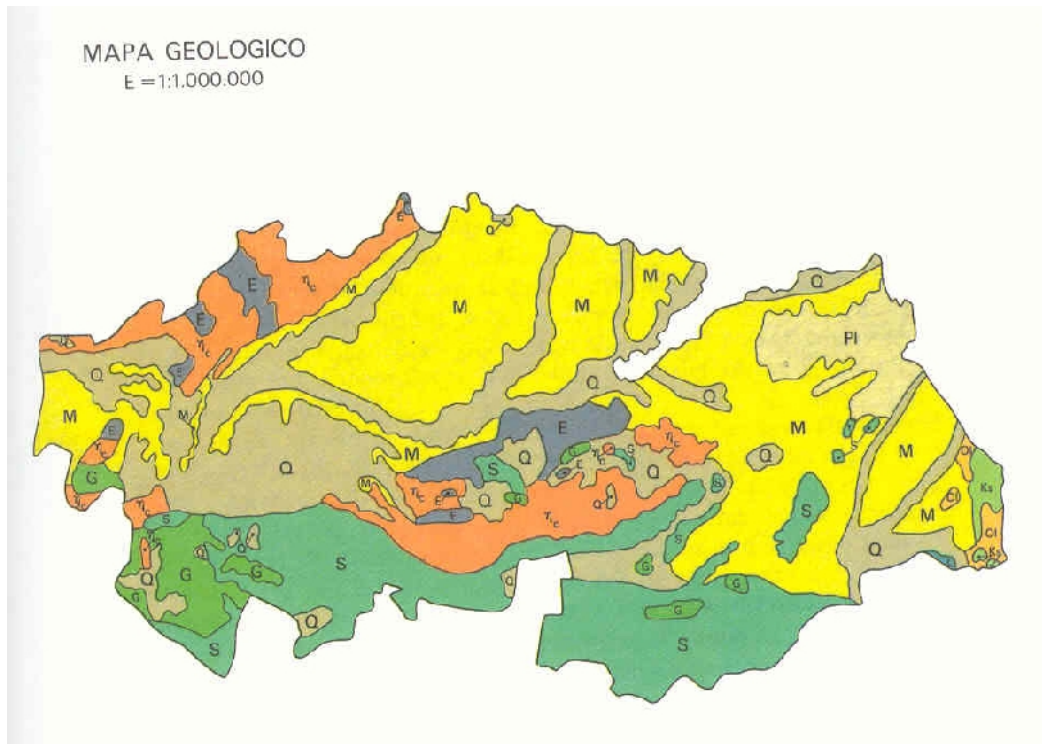
El subsuelo, de dócil arcilla, ha favorecido la industria cerámica en su vertiente dedicada a materiales de construcción, así como en otros puntos de la comarca la naturaleza del suelo ha permitido la explotación de canteras de yeso y cemento.

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 norte-sur 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, sílex 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 den 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 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 la presente unidad 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 a la manzana 25.934 del Catastro de Urbana del municipio de Alameda de la Sagra.

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

| PARCELA | MANZANA | REFERENCIA CATASTRAL | TITULAR CATASTRAL | SUPERFICIE TOPOGRAFICA | SUPERFICIE dentro U.E.-13 | % PAU |
|---|---------|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 1* | 25934 | 2593401VK3229S0001BQ | Manuel Carrillo Martín | 6.942 m ² | 6.722 m² | 83,59 |
| 2* | 25934 | 2593402VK3229S0001YQ | Francisco Lopez Alonso | 954 m ² | 938 m² | 11,66 |
| 16* | 25934 | 2593416VK3229S0001DQ | Francisco Lopez Alonso | 13.950 m ² | 382 m² | 4,75 |
| Total privado | | | | | 8.042 m² | 100,00 |
| | | | Calle Tajo | | 135 m² | |
| | | | Avda. Castilla - La Mancha | | 442 m² | |
| Total Dominio público | | | | | 577 m² | |
| SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13 | | | | | 8.619 m² | 100,00 |

(*) Parcela no incluida en su totalidad dentro de la unidad de ejecución U.E.-13.

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 desarrollar la presente unidad a través de este PERID., que supone el desarrollo del propio NNSS vigentes en la actualidad sin modificación o innovación alguna.

Se indica asimismo que dentro de los estudios de las NNSS aprobadas no existe ningún condicionante al desarrollo del presente unidad, 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 de la presente unidad hace necesario iniciar la tramitación administrativa correspondiente a través del presente PERID.



3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.1.1.- legislación general de aplicación.

El presente PERID de la Unidad de Ejecución U.E.-13 de Alameda de la Sagra se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- a) Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU)
- 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) Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos accesibles, de obligado cumplimiento.
- w) 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.

3.1.2.- normas específicas de las NNSS.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente P.E.R.I.D. será de aplicación lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) 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.

Además las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra establecen las determinaciones y condiciones generales y particulares que deben considerarse en la ordenación de la unidad de ejecución y que en su conjunto constituyen los criterios que han servido de base para la ordenación detallada de la unidad, contenida en el presente PERID de ordenación.

De esta forma el presente documento de PERID, en unión del Proyecto de Urbanización completa la ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora. Tras la adjudicación del Programa presente se deberá desarrollar la unidad de ejecución 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 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) 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 Especiales 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.

El punto 4 de las NNSS de Alameda establece las Condiciones para las Unidades de Ejecución en suelo urbano:

4.1.- CRITERIOS GENERALES

4.1.1.- *En el suelo urbano incluido expresamente por estas Normas en unidades de ejecución se entiende que los propietarios no han adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, siendo necesario el ejercicio previo de las facultades de urbanización, cesión y equidistribución reguladas en la Ley. Como norma general, en este ámbito no se concederán licencias de edificación en tanto no se realicen las obras de urbanización y se formalicen las cesiones y reparto de cargas y beneficios. (...)*

4.1.2.- *Las cesiones obligatorias se fijan en el 10 % de la superficie bruta además de las calles, salvo especificación expresa en las condiciones particulares de cada unidad de ejecución.*

4.1.3.- *Una vez formalizadas las cesiones de suelo y reparto de cargas y beneficios, y definidas las obras de urbanización necesarias mediante los correspondientes proyectos técnicos, podrán concederse licencias de edificación o parcelación antes de que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización en las condiciones señaladas en los art. 40 ó 41 del R. de Gestión.*

4.1.4.- *Las obras de urbanización, cesiones y reparto de cargas y beneficios se realizarán por unidades de ejecución completas. Cuando el Ayuntamiento estime conveniente modificar la delimitación prevista en las Normas para estas unidades, el expediente se tramitará por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).*

4.1.5.- *El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el art. 188.3 del R. de Gestión.*

4.1.6.- *Para modificar o ampliar el viario interior definido en las distintas unidades de ejecución deberán tramitarse planes especiales o estudios de detalle, que respetarán en todo caso las conexiones previstas con el resto del sistema urbano.*

4.1.7.- *La urbanización se realizará de forma integral, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios. Las*



obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo.

4.1.8.- En las calles de borde que no se incluyan en toda su anchura en el interior de un polígono, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre los compromisos que deben asumir los propietarios de cada lado al aprobar los proyectos de urbanización.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA UNIDAD DE EJECUCION.

U.E.1.- (...)

U.E.13.- Ninguna observación.

(...)

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 P.E.R.I.D. 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 Especiales de Reforma Interior que se redacten conforme establece el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 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 especiales.

El contenido de los Planes Especiales se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan las NNSS, y se referirán como mínimo a lo establecido en el artículo 29 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), que establece lo siguiente:

Artículo 29. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.*
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.*
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.*
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.*
- e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.*

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de

rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Igualmente es de aplicación la Subsección Octava de la Sección Cuarta del Decreto 248/2004, 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, que en sus artículos 85 a 88 establece:

Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.

b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (CD) del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Artículo 87. Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su



coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Deberán adecuarse también al artículo 88 del Reglamento de Planeamiento, los puntos 1 y 2 referentes a los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID):

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (CD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).



3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Con el presente documento se pretende la ordenación de la Unidad de Ejecución U.E.-13 de las NNSS de Alameda de la Sagra con el fin de poder desarrollarlo, para tras la correspondiente urbanización de la unidad proceder al desarrollo del mismo, de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio P.E.R.I.D. 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 de la presente unidad 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 muy sencillo y coherente de viales.

En este caso es fundamental enlazar la presente unidad con el casco urbano, ya que cuenta con infraestructuras comunes y compartidas de carácter viario y de redes de suministro. Debido a esto, la unidad de ejecución U.E.-13 está condicionado, en su desarrollo, a lo concretado en el suelo urbano, que cuenta con calles de 10 m de ancho que terminan en dicha unidad, y por el norte de la unidad por la calle que continúan del casco urbano 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 lo preceptuado en las Normas Subsidiarias vigentes en Alameda. Paralelamente se ordena el resto de los espacios con las zonas de espacios libres necesarios de acuerdo con los estándares establecidos en el TRLOTAU. Estas cesiones se realizan de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra.

Existe, como se ha dicho, en un estado muy inicial una previsión del futuro crecimiento del núcleo de Alameda, que debería desarrollarse hacia el este por ser ésta la única salida de escape del desarrollo, siendo la unidad de ejecución U.E.-13 continuación del casco urbano 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 estructura de la unidad 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, con calles de 10 m de ancho total, las cuales dan acceso a las parcelas de uso residencial y son la prolongación de las calles provenientes del casco urbano.



3.3. ALTERNATIVAS POSIBLES

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

- a) Mantener el perímetro actual sin modificación alguna de la Unidad de Ejecución U.E.-13 con el fin de facilitar la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanizadora.
- b) Mantener los anchos y los viales establecidos en la documentación NNSS.
- c) 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.

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.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.

Tal y como se reseñaba anteriormente, en la presente unidad se dan en este caso una serie de particularidades que es preciso citar y que justifican plenamente la innovación del planeamiento, tal y como establece el artículo 54 REGLotau.

Actualmente en el municipio existe demanda de uso residencial que permite crear un crecimiento sostenible en el municipio, y es sólo cuestión de la difícil situación financiera actual el retroceso en el número de viviendas vendidas. Ante esta situación, se prevé la necesidad de contar con un suelo de calidad en las mejores condiciones de urbanización, para lo que es imprescindible el desarrollo del planeamiento actual.

Evidentemente el presente PERID, no desvirtúa ninguna de las directrices básicas de ordenación del municipio, manteniendo la capacidad, la funcionalidad de las Infraestructuras y los servicios y de las dotaciones previstas en aquélla, y cumple con eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva del municipio.

Al mismo tiempo y sobre la base del análisis sociológico realizado para este municipio queda demostrado que la integración social se consigue en el unidad al responder a un criterio de crear nuevos suelos con capacidad de convivir todos los estratos sociales y crear una base sólida de ciudadanos.

El presente PERID se ha redactado de acuerdo con lo marcado en REGLotau, en el que se establece que en el suelo urbano (SU) la edificabilidad y la densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada.

Tales aspectos se han reseñado asimismo en la presente memoria justificativa.



3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y ORDEN VIV/561/2010

El presente proyecto cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, regulada por:

- Ley 1/1997, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas,
- Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- ORDEN VIV/561/2010 de 1 de febrero (por la que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos accesibles, de obligado cumplimiento)

Se han adecuado los espacios públicos urbanizados y las áreas de uso peatonal, conforme a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, que será de obligado cumplimiento, al igual que en áreas de estancia, elementos de urbanización, cruces entre itinerarios, frentes de parcelas, mobiliario urbano, elementos vinculados al transporte, obras e intervenciones en vía pública, así como señalización y comunicación sensorial.

Las aceras deben tener una anchura libre de paso de 1,80 m y una altura libre de obstáculos de 2,20 m según se establece en el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, se deberá justificar el cumplimiento de dicha circunstancia, así como concretar los parámetros referentes a disposición de los itinerarios peatonales accesibles con respecto a líneas de fachada, forma de salvar los posibles desniveles existentes, pavimentación, pendientes máximas, iluminación, señalización, comunicación y mobiliario.

Se citan a continuación las referencias del articulado que sustentan el cumplimiento del presente proyecto a la referida normativa:

a.- Itinerarios (peatonales o mixtos) – aceras:

1.1.1.- Itinerario peatonal accesible. (1.1.1 y 1.1.2 Anexo 1 Código)

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- *Tener una anchura libre mínima de 1,50 m. y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.*
- *En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.*
- *No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.*
- *La pendiente longitudinal no supera el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:*
 - *Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.*
 - *Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.*
 - *Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima*
- *El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura*



lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).

- *Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.*
- *Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.*
- *Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.*
- *Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.*
- *Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.*

1.1.2.- El itinerario accesible mixto (peatonal y vehículos).

Un itinerario mixto de peatones y vehículos se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- *Tener una anchura libre mínima de 4,00 m. y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 3,00 m.*
- *Los espacios para giro de vehículos permiten el giro con un radio mínimo de 6,50 m. respecto al eje del itinerario.*
- *No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.*
- *La pendiente longitudinal no supera el 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:*
 - *Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.*
 - *Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.*
 - *Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima*
- *El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.*
- *Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.*
- *Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 3 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.*
- *Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.*
- *Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.*
- *Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.*

Itinerario peatonal accesible (Orden VIV/561/2010)

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:



- a) *Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.*
- b) *En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
- c) *En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
- d) *No presentará escalones aislados ni resaltes.*
- e) *Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.*
- f) *Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*
- g) *La pendiente transversal máxima será del 2%.*
- h) *La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
- i) *En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.*
- j) *Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.*

3. *Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.*

4. *En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.*

5. *Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.*

6. *Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.*

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.

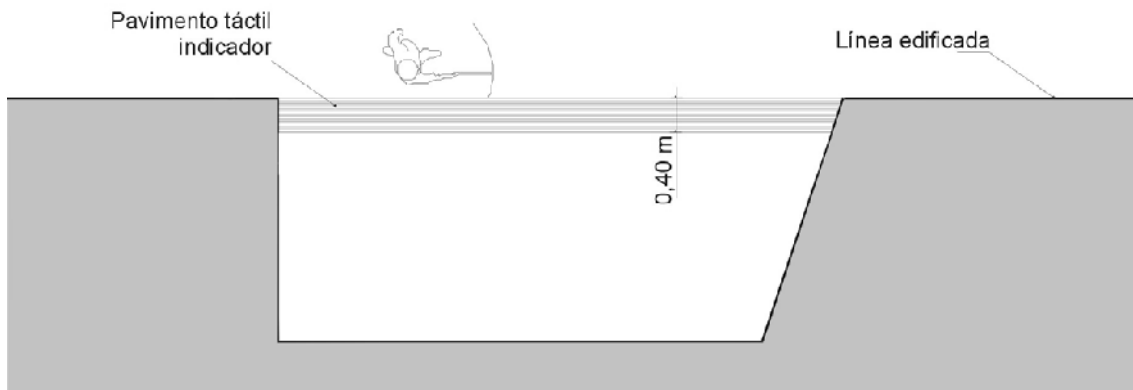
1. *Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.*

2. *El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:*

- a) *Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.*
- b) *Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.*

Artículo 46. Aplicaciones del pavimento táctil indicador.

1. Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.



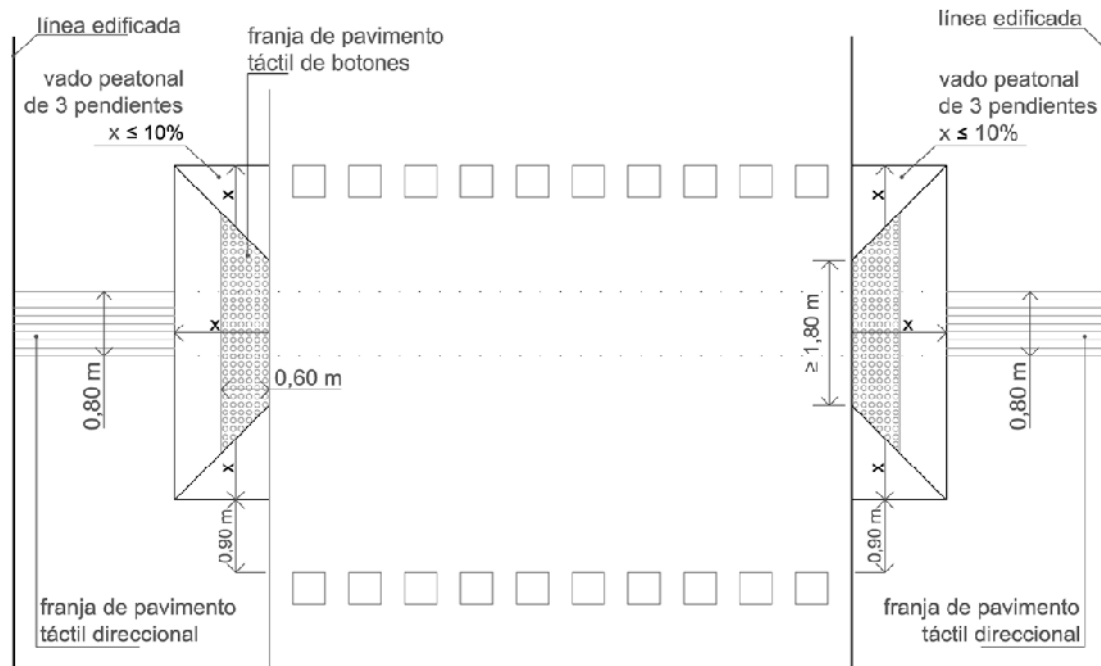
Franja de pavimento táctil indicador direccional que da continuidad a la línea edificada

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

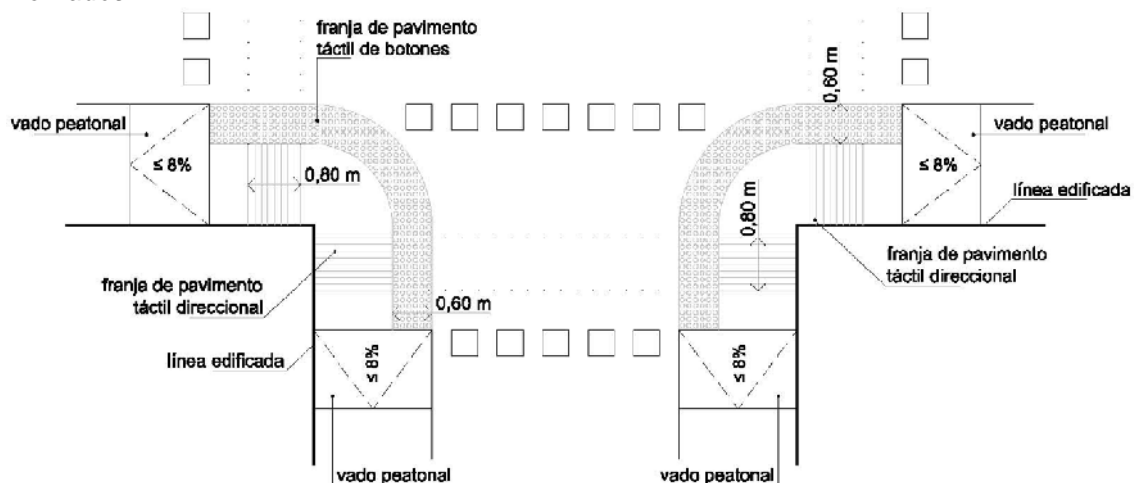
- a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.
- b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

3. Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

- a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
- b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.



Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en vados de tres planos inclinados



Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en esquinas donde la acera se rebaja al nivel de la calzada

4. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

Se adjuntan planos en los que se dan respuesta a los siguientes parámetros:

- anchura y altura libre: detalle DS-1
- acera: anchura libre de paso 1,80 m.



- pendiente longitudinal y transversal: 2%
- pavimento duro y sin resaltos: detalles PV-1 y PV-17, tipo I
- Cambio de color y textura de pavimento en esquinas, obstáculos y paradas de bus: detalles PV-12, PV-13, PV-14.
- Alcorques: detalle PV-26

b.- vados de pasos de peatones y garajes:

1.2.1.- Vados accesibles. (1.2.1 Anexo 1 Código):

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- *La anchura libre mínima es de 1,80 m. de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.*
- *El bordillo del vado no supera 2 cm. de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45º.*
- *La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8% La pendiente transversal máxima es del 2%.*
- *Señalización con pavimento de textura diferenciada.*

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

- *El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.*

Artículo 13. Vados vehiculares. (Orden VIV/561/2010)

- 1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.*
- 2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.*

Artículo 20. Vados peatonales. (Orden VIV/561/2010)

- 1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.*
- 2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.*
- 3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.*
- 4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.*
- 5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.*
- 6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.*
- 7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.*
- 8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.*
- 9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por*



llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

- Afección a itinerarios peatonales y vehiculares: detalle PV-12, PV-14
- Pendientes

c.- pasos de peatones:

1.2.2.- Pasos de peatones accesibles. (1.2.2 Anexo 1 Código):

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- *Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.*
- *Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.*
- *Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m., una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00 m.*

Artículo 21. Pasos de peatones. (Orden VIV/561/2010)

- 1. Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.*
- 2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.*
- 3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.*
- 4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.*
- 5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.*
- 6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.*

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

- anchura: detalle SV-11.2
- vado:
- Señalización: detalle SV-23.8
- Pavimento de textura diferenciada:
- Isletas: long. mínima y rebaje: En este caso no existe



d.- mobiliario urbano:

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

- Dotación. (Art. 16 Código): detalles MU-16 y MU-11A, AE-19
- Ubicación
- Características. (1.3. Anexo 1 Código) y capítulo VIII Orden VIV/561/2010

Artículo 16.- Mobiliario urbano. (1.3. Anexo 1 Código):

1. En cada espacio público accesible, como mínimo un elemento del mobiliario urbano para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del Anexo 1.

2. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.1. del Anexo 1.

1.3.- Mobiliario urbano accesible.

1.3.1.- Condiciones generales

Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura.
- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.
- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.

1.3.2.- Elementos urbanos diversos

- No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.
- Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.
- Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.
- Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.
- Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.
- Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.
- Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m. del suelo.

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:



- Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y una altura mínima de 2,10 m. y deben estar convenientemente señalizados.
- El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m. y 0,70 m. de altura, en una anchura de 0,85 m. como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.
- La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m. de altura, y en una anchura de 0,85 m. como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.
- El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.
- Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m. y tienen una altura mínima de 0,80 m.
- En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad.
- Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.
- Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.
- Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

1.3.3.- Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.

Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones:

- Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.
- Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.
- No se utilizarán cuerdas, cables o similares.
- Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.
- Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m. como mínimo y a una altura de 2,10 m. mínimo.

Artículo 25. Condiciones generales de ubicación y diseño. . (Orden VIV/561/2010)

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.
- b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.



3. *Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.*

e.- plazas de aparcamiento accesibles:

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

- Dotación. (1/40 o fracción).
- Ubicación
- Características: dimensión, acercamiento, rebaje y señalización. (apartado 1.2.6 del Anexo 1 Código): detalle SV-11.2, SV-8.1

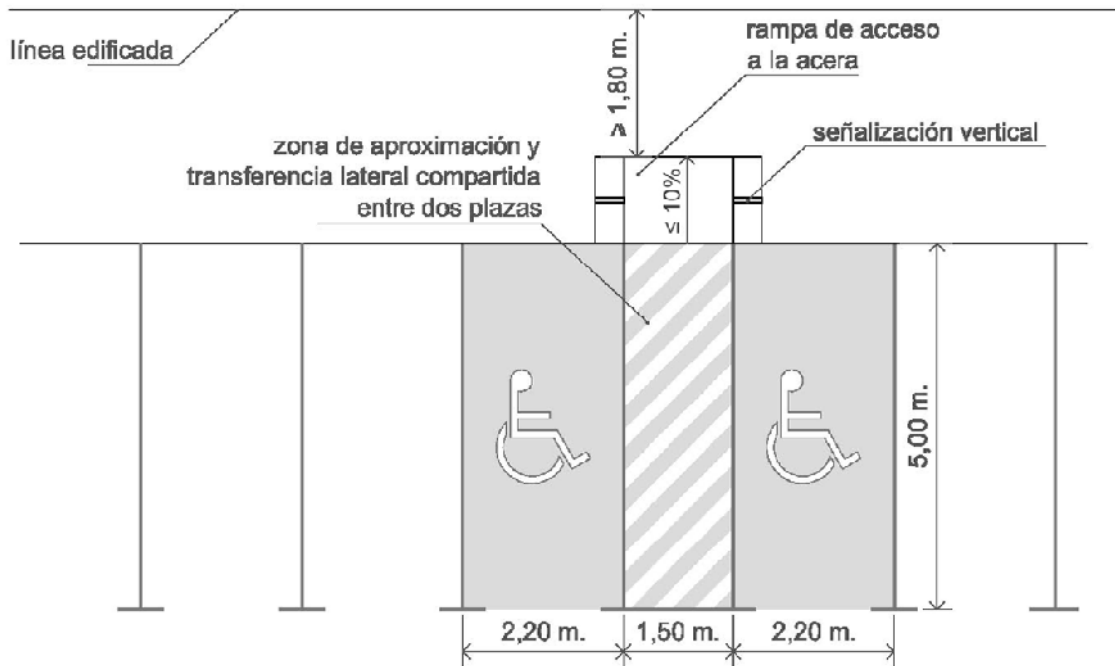
1.2.6.- Aparcamientos accesibles. (1.2.6 Anexo 1 Código):

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

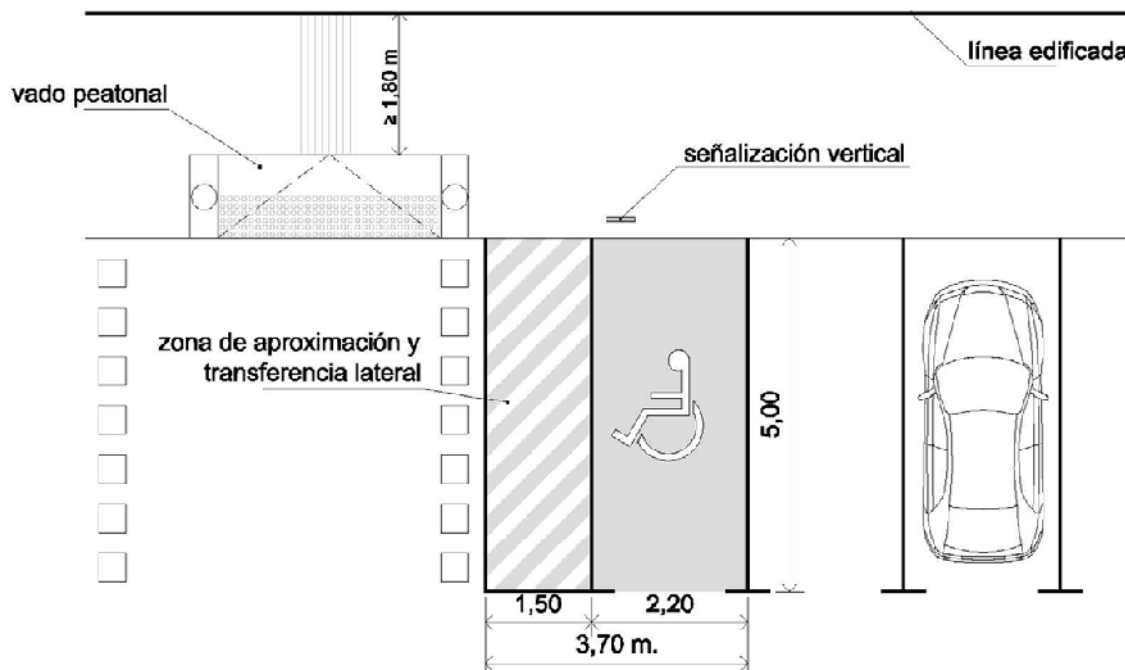
- *Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m. x 5 m. en batería y 2,20 m. x 5 m. en línea.*
- *En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m. de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.*
- *Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.*
- *Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".*

Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. (Orden VIV/561/2010)

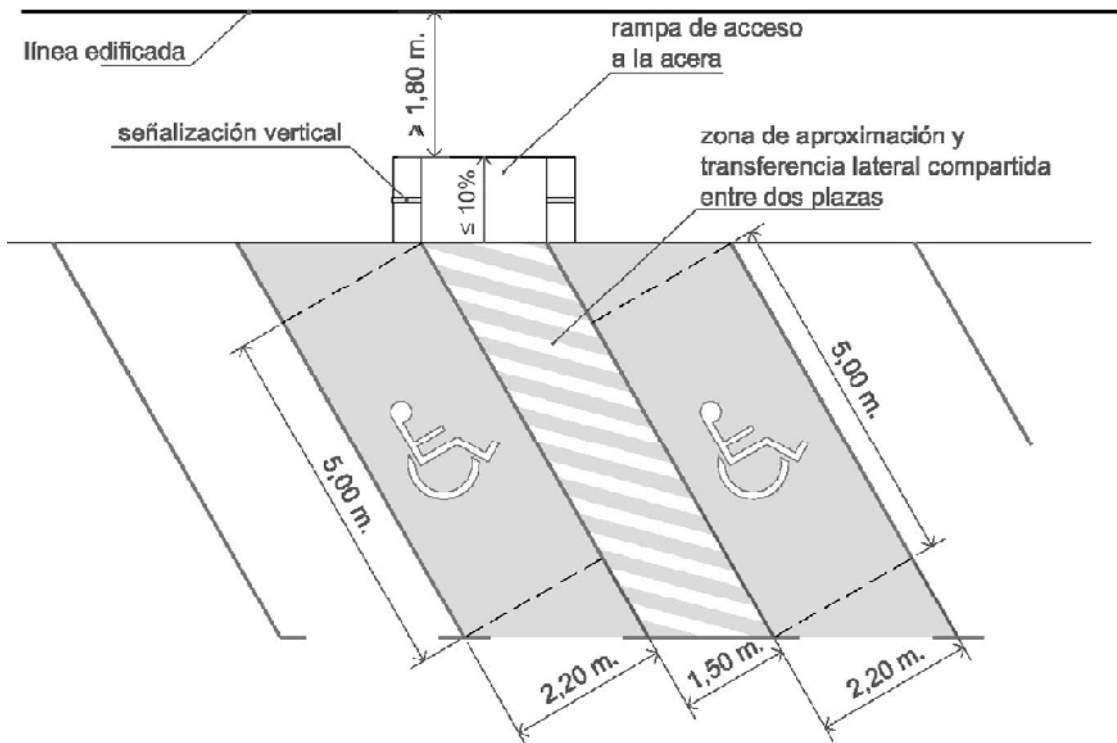
1. *Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.*
2. *Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.*
3. *Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.*



Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

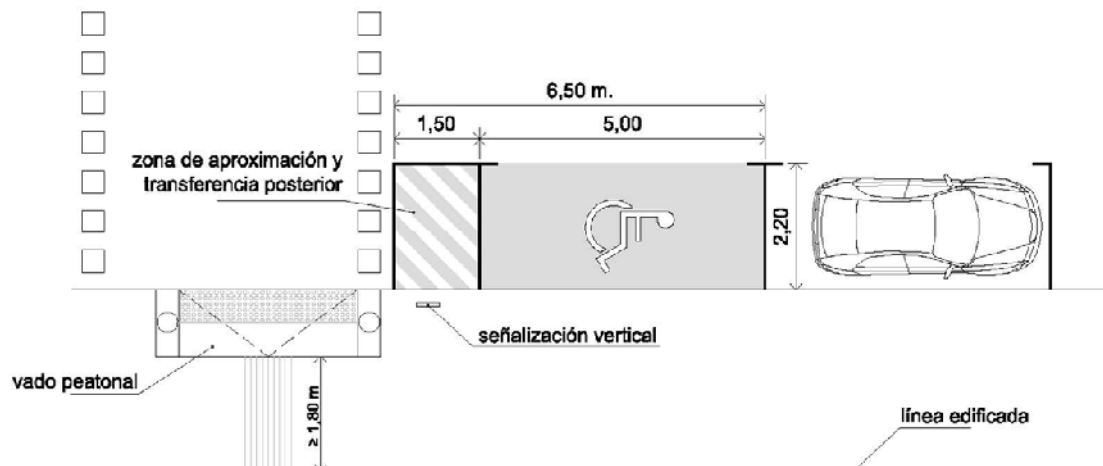


Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones



Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.



Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

**f.- señalización y comunicación sensorial:**

Se adjuntan planos en los que se detallan los siguientes parámetros:

- Dotación. (Art.17 Código).
- Características: Anexo 4 Código y la Orden VIV/561/2010

Artículo 17.- Señalización. (Anexo 4 Código)

1. Han de señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles:

- * Los itinerarios de peatones accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
- * Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
- * Las plazas de estacionamiento accesibles.
- * Los servicios higiénicos accesibles.
- * Los elementos de mobiliario urbano accesibles que por su uso o destino precisen señalización.
- * Las paradas de transporte público accesible.

2. El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas o de comunicación, se instalará en todos los transportes públicos que tengan esta característica, así como en los edificios de uso público, siempre y cuando no se perjudique el valor cultural de un inmueble.

ANEXO 4.- CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD EN LA COMUNICACIÓN**4.1.- Accesibilidad en el sistema escrito o pictográfico**

El sistema escrito o pictográfico se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

- Es detectable su presencia para un usuario que se acerque con un medio de transporte desde 200 m. de distancia.
- Es detectable su presencia para un usuario que se acerque como peatón desde 50 m. de distancia.
- Dispone de medios complementarios de tipo sonoro para su comprensión por personas con limitación total o parcial de la visión.
- Si la señalización está ubicada en el interior de un edificio o en un recinto de uso público para peatones, permitirá su identificación táctil mediante relieve y contraste de colores.

4.2.- Accesibilidad en la comunicación.**4.2.1.- En el urbanismo.**

La señalización de los itinerarios de peatones, elementos de urbanización y otros elementos urbanos diversos en forma de rótulos o señales, deberá tener un contorno nítido, coloración viva y contrastada con el fondo, letras de cuatro centímetros de altura mínima, situarse a 1,50 m. del suelo y permitir la aproximación de las personas a cinco centímetros. En el caso de estar iluminadas lo estarán siempre desde el exterior, con el fin de facilitar la lectura próxima, y se colocarán de manera que no constituyan obstáculo.

Artículo 40. Condiciones generales de la señalización y comunicación sensorial. (Orden VIV/561/2010)

1. Todo sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todos a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.

2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada de

manera analógica a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada en el área de uso peatonal, instalados y diseñados para garantizar una fácil lectura en todo momento.

Artículo 41. Características de la señalización visual y acústica.

1. Los rótulos, carteles y plafones informativos se diseñarán siguiendo los estándares definidos en las normas técnicas correspondientes. Para su correcto diseño y colocación se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- a) La información del rótulo debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos.
 - b) Se situarán en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.
 - c) Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan su fácil lectura.
 - d) Cuando se ubiquen sobre planos horizontales tendrán una inclinación entre 30º y 45º.
2. El tamaño de las letras y el contraste entre fondo y figura se acogerán a las siguientes condiciones:
- a) Se deberá utilizar fuentes tipo Sans Serif.
 - b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador,
 - c) El rótulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.
3. Las luminarias se colocarán uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.
4. Todas las superficies vidriadas deben incorporar elementos que garanticen su detección. Han de estar señalizadas con dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo propio del espacio ubicado detrás del vidrio y abarcando toda la anchura de la superficie vidriada. Las bandas cumplirán las especificaciones de la norma UNE 41500 IN, debiendo tener una anchura de entre 5 y 10 cm y estarán colocadas de modo que la primera quede situada a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,10 m, y la segunda entre 1,50 m y 1,70 m, contadas ambas desde el nivel del suelo. Estas regulaciones de señalización se podrán obviar cuando la superficie vidriada contenga otros elementos informativos que garanticen suficientemente su detección o si existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies.
5. La información ofrecida de forma sonora en zonas de gran concurrencia de público, estará disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales que serán colocados de forma perfectamente visible y fácilmente detectables en cualquier momento.

Artículo 42. Aplicaciones reguladas de la señalización visual y acústica.

1. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población.
2. Las salidas de emergencia de establecimientos de pública concurrencia cumplirán las siguientes determinaciones:
 - a) Dispondrán de un sistema de señalización acústica y visual perceptible desde el itinerario peatonal accesible y conectado al sistema general de emergencia del establecimiento al que pertenezcan.
 - b) Los establecimientos que incluyan vehículos de emergencia dentro de su dotación (parques de bomberos, comisarías de policía, hospitales, etc.), dispondrán de un sistema conectado a los semáforos instalados en su entorno inmediato que se activará



automáticamente en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia. Éste sistema modificará la señal de los semáforos durante el tiempo que dure la emergencia de modo que éstos emitan señales lumínicas y acústicas que avisen de la situación de alerta a las personas que circulen por los itinerarios peatonales o vehiculares próximos.

Artículo 43. Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.

1. Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios accesibles se deberá señalar permanentemente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad homologado lo siguiente:

- a) Los itinerarios peatonales accesibles dentro de áreas de estancia, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.
- b) Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público.
- c) Las cabinas de aseo público accesibles.
- d) Las paradas del transporte público accesible, incluidas las de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado.



3.6.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La red viaria propuesta se ajusta a lo marcado en las Normas Subsidiarias Municipales de Alameda de la Sagra, de los viales existentes uno al norte y otro al sur de la unidad de ejecución U.E.-13 provenientes del casco y que se prolongan a lo largo de dicha unidad, de ahí parten las otras calles que sirven preferentemente para dar acceso a las parcelas, estableciéndose así un esquema jerarquizado de circulaciones.

Hay que indicar que existe en la actualidad una conexión proveniente del casco urbano la calle Clavel, y que es necesaria mantener ya que termina de configurar las manzanas. Este vial tiene unos 9 m de ancho, por lo que se le dará continuidad hasta el final de la manzana.

El esquema trazado en el PERID es consecuencia también de los condicionantes definidos en esta memoria de conexiones viarias externas, siendo el vial tipo de 8 m de ancho, tal y como vienen establecidas en las NNSS de Alameda de la Sagra:

| VIAL TIPO 8 METROS | METROS |
|---------------------------|---------------|
| ACERA | 1,80 |
| CALZADA | 4,40 |
| ACERA | 1,80 |

El resto de viales se encuentran definidos en los planos 06 y 07 del PERID, debido a que los viales vienen definidos en dichas Normas Subsidiarias y hay que mantenerlos, quedando siempre una distancia en la acera de al menos 1,50 m libre de paso y una altura libre de obstáculos de 2,10 m como se establece en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de ACC y cumpliendo la Orden VIV/561/2010.

Además se resuelve, tal como se indica en el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18/05/2011, el cruce de la confluencia de la calle A con la calle C para evitar que se produzca discontinuidad de los viales y que se interrumpa el tráfico rodado en el cruce de ambos, independientemente de que el límite de la UE-13 quede fuera del ámbito de dicho cruce, llegado a los acuerdos necesarios, en su caso con los propietarios colindantes y así evitar la interrupción de las calles mencionadas.

Los viales de la unidad tienen las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad vigente y la Orden VIV/561/2010, y las pendientes longitudinales de las calles son inferiores al 6% en todos los casos, y las pendientes transversales no superan el 2 %.

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 2.964 m², que corresponde con el 34,39 % del total de la superficie de la unidad. Tal superficie se descompone en los viales ya citados.

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



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

1 plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable del residencial.

Paralelamente el Decreto 248/2004, 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.

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.

En la presente unidad de ejecución, se ha obtenido una edificabilidad de 8.619 m², que será la utilizada para los cálculos del aparcamiento necesario:

| | | | |
|---|----------------------------------|---|--------------------|
| - | 8.619 / 200 | = | 43 plazas |
| | Total plazas públicas necesarias | | 43 plazas |
| | Total plazas públicas reservadas | | 44 plazas (cumple) |

La superficie de la edificabilidad, se ha obtenido aplicando la edificabilidad neta máxima sobre parcela que se establece en 1 m²/m² para vivienda, siendo la edificabilidad máxima de la unidad de 8.619 m². Ello supone tener que reservar un mínimo de 43 plazas de aparcamiento. En el presente PERID se ha obtenido un total de 44 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 asimismo del número anterior una plaza reservada a personas con movilidad reducida. Tal dotación cumple con las determinaciones del Reglamento de la LOTAU y con el vigente Código de Accesibilidad, como indica el apartado 1 del artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, cumpliendo el mínimo de 1 plaza reservada por cada 40.

De esta forma se obtiene el siguiente resumen:

- 13 plazas de aparcamiento en línea.
- 29 plazas de aparcamiento en batería.
- 2 plazas de aparcamiento en batería reservado a personas con movilidad reducida



3.7.- ZONAS VERDES

La superficie prevista en el presente PERID asciende a 862,00 m², en función de los estándares establecidos, y supone el 10,00% del total urbanizado, y se ubica en una parcela, con unos itinerarios accesibles de al menos 1,50 m de ancho, cumpliendo así lo que establece el apartado 1.1.1. del Anexo 1 del Código ACC y el artículo 18 de la Orden VIV/561/2010.

Dicho espacio se ha ubicado en una parcela al sureste de la ordenación, de manera que se forma un espacio ajardinado a lo largo de la unidad de ejecución, 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.

Las zonas verdes de la unidad de ejecución U.E.-13 de Alameda de la Sagra, 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.

La zona verde es la siguiente:

| Zonas verdes | Superficie |
|---------------------|--------------------------|
| 4.1 | 862 m ² |
| Total | 862 m² |



3.8.- 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 P.E.R.I.D.

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 Reguladoras del presente P.E.R.I.D., que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

3.8.1. 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 sur de la unidad de ejecución. La red interior de la unidad 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 $2 \times 30 = 60 \text{ m}^3/\text{día} = 0,69 \text{ litros/segundo}$

3.8.2. 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 norte de la unidad de ejecución. 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 0,04 m³/seg.

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

3.8.3. 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.

3.8.4. Red de media y baja tensión. El suministro de electricidad a la unidad de ejecución U.E.-13 se realizará desde la línea eléctrica que acomete a dicha unidad.



Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta el Centro 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.

3.8.5. 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 al cuadro de mando que se adosará al centro de transformación, respetándose la anchura libre de paso de 1,80 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m como establece el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de ACC y la Orden VIV/561/2010, para lo cual se ha reservado un espacio entre las plazas de aparcamiento destinadas a la colocación de alcorques y alumbrado público.

3.8.6. 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 2.2 en el norte de la U.E.-13. La superficie de la parcela es de 9,00 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 Reguladoras.



3.9.- PARCELACIÓN

En el documento se prevén cuatro (4) 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 reparcelación, 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 y las zonas verdes:

| MANZANA 1 | | Superficie | Edificabilidad | Nº viviendas |
|--------------|-----------------------|--------------|----------------|--------------|
| Parcela | Uso | | | |
| 1.1 | Residencial Libre | 173 | 312 | 1 |
| 1.2 | Residencial Protegido | 898 | 1.618 | 5 |
| 1.3 | Residencial Protegido | 538 | 969 | 3 |
| Total | | 1.609 | 2.899 | 9 |

| MANZANA 2 | | Superficie | Edificabilidad | Nº viviendas |
|--------------|------------------------------|------------|----------------|--------------|
| Parcela | Uso | | | |
| 2.1 | Residencial Libre | 150 | 270 | 1 |
| 2.2 | Dot. Equip. Infraestructuras | 9 | 0 | 0 |
| Total | | 159 | 270 | 1 |

| MANZANA 3 | | Superficie | Edificabilidad | Nº viviendas |
|--------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|
| Parcela | Uso | | | |
| 3.1 | Residencial Libre | 3.025 | 5.450 | 20 |
| Total | | 3.025 | 5.450 | 20 |

| MANZANA 4 | | Superficie | Edificabilidad | Nº viviendas |
|--------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|
| Parcela | Uso | | | |
| 4.1 | Dotacional Zonas Verdes | 862 | 0 | 0 |
| Total | | 862 | 0 | 0 |

| MANZANA 5 | | Superficie | Edificabilidad | Nº viviendas |
|--------------|---------------------|--------------|----------------|--------------|
| Parcela | Uso | | | |
| 5.1 | Dot. Comunicaciones | 2.964 | 0 | 0 |
| Total | | 2.964 | 0 | 0 |

Se adjunta a continuación un plano esquemático de las diversas manzanas y de la parcelación prevista en el presente P.E.R.I.D. El resumen de la totalidad de las manzanas se detalla en el siguiente cuadro:

| MANZANA | SUPERF.TOTAL | SUPERF.RESID. | SUPERF.ZONA VERDE | SUPERF.INFRAESTR. |
|-----------------|--------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Manzana 1 | 1.609 | 1.609 | - | - |
| Manzana 2 | 159 | 150 | - | 9 |
| Manzana 3 | 3.025 | 3.025 | - | - |
| Manzana 4 | 862 | - | 862 | - |
| Subtotal | 5.655 | 4.784 | 862 | 9 |
| M5-Viales | 2.964 | | | |
| Total | 8.619 | | | |



3.10.- APROVECHAMIENTO TIPO

La superficie de la unidad de ejecución U.E.-13, asciende a 8.619 m² según la medición realizada topográficamente, cuya superficie se puede verificar en el mismo.

El aprovechamiento tipo marcado por las NNSS es de 1 m²/m², lo que significa que la superficie máxima construible es de 8.619 m².

La superficie total de suelo residencial asciende a 8.619 m² de acuerdo con lo reseñado en el texto del presente PERID. Sobre dichas superficie se puede construir 8.619 m², en función de la ordenanza marcada en las ordenanzas del presente PERID, tras aplicar la edificabilidad máxima que asciende a 1,00 m²/m².

De esta forma la superficie construida de la U.E.-13 asciende a 8.619 m²:

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

U.E. - 13 DE LAS NNSS DE ALAMEDA DE LA SAGRA

| | |
|--|----------------------------------|
| Superficie de la U.E. - 13 | 8.619 m ² |
| Edificabilidad máxima | 8.619 m ² |
| Coefficiente de edificabilidad bruta | 1 m ² /m ² |
| Aprovechamiento urbanístico | 8.231,15 u.a. |
| Aprovechamiento privativo (90%) | 7.408 u.a. |
| Cesión 10% Aprovechamiento | 823 u.a. |
| Aprovechamiento Tipo | 0,955 u.a./m ² |

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

| Parcela | Uso | Superficie | Edificabilidad | Viviendas | Aprovechamiento | |
|--------------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------|-----------------|--------------|
| | | | | | Coeficiente | u.a. |
| 1.1 | Residencial Libre | 173 | 312 | 1 | 1,00 | 312 |
| 1.2 | Residencial Protegida | 898 | 1.618 | 5 | 0,85 | 1.375 |
| 1.3 | Residencial Protegida | 538 | 969 | 3 | 0,85 | 824 |
| 2.1 | Residencial Libre | 150 | 270 | 1 | 1,00 | 270 |
| 3.1 | Residencial Libre | 3.025 | 5.450 | 20 | 1,00 | 5.450 |
| Total Residencial | | 4.784 | 8.619 | 30 | | 8.231 |

APROVECHAMIENTO URBANISTICO TOTAL

8.231



3.11. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

En función de la letra b) apartado 2) del Art. 68 de la LOTAU se cederá *la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.*

Por todo lo expuesto en los anteriores párrafos y en el punto 3.10 de la presente memoria, el **10% del Aprovechamiento Tipo es 823 u.a.** (unidades de aprovechamiento). La ubicación de este 10% de aprovechamiento se plasma en el plano de ordenación general, conformándose por la parcela R 1.3:

| CUADRO CESION 10% DE APROVECHAMIENTO | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|----------------|-----------|-----------------|------|
| Parcela | Uso | Superficie | Edificabilidad | Viviendas | Aprovechamiento | |
| | | | | | Coeficiente | u.a. |
| 1.3 | Residencial Protegido | 538 | 969 | 3 | 0,85 | 824 |

La Disposición Transitoria Tercera del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) establece:

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías.

1. *El planeamiento municipal deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de esta Ley respecto a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

2. *En tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación:*

a) *En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso mayoritario global o pormenorizado, si estuviera este último definido en el Plan de Ordenación Municipal, y del 15% para aquellos que superen la media.*

b) *En suelo urbano con incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del incremento atribuido por el planeamiento.*

En las NNSS de Alameda de la Sagra todas las unidades de ejecución tienen el mismo aprovechamiento de 1 m²/m², por lo que el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas.

En el presente PAU la cesión es del 10% del aprovechamiento, tal y como se explica en este mismo punto de la memoria, por lo que cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del TRLOTAU.



3.12. TERRENOS CORRESPONDIENTES A LA RESERVA DE SUELO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SUJETA A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Según el artículo 24 modificado por la Ley 2/2009 de 14 de mayo, por la que se modifica el TRLOTAU, la reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública será:

3.B) En municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho:

1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

Por todo lo expuesto anteriormente en la presente memoria, el **30% de la Edificabilidad es 2.585,70 m²**. La ubicación de este 30% de edificabilidad se plasma en el plano de ordenación general, conformándose por las parcelas 1.2 y 1.3, dando un total de 2.587 m².

| CUADRO RESERVA DE SUELO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SUJETA A UN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Edificabilidad | Viviendas | Aprovechamiento | |
| | | | m2 | nº | Coeficiente | u.a. |
| 1.2 | Residencial Protegido | 898 | 1.618 | 5 | 0,85 | 1.375 |
| 1.3 | Residencial Protegido | 538 | 969 | 3 | 0,85 | 824 |
| | TOTAL | 1.436 | 2.587 | 8 | | 2.199 |

3.13. CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN

| CUMPLIMIENTO DE LEGISLACION | | | |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| PARAMETROS | P.A.U. | D.L. 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) D. 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RPLOTAU) | VALORES CUMPLIMIENTO |
| SUPERFICIE BRUTA | 8.619 m ² | | |
| AREA DE REPARTO | 8.619 m ² | | |
| EDIFICABILIDAD | 8.619m ² | | |
| DOTACIONAL PUBLICO zonas verdes (ZV) | 862 m ² | 10% de la Superficie Neta (art. 31 TRLOTAU) | 861,90 m ² |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 66 plazas | 50% de 1,5 por cada 100 m ² de techo en vivienda de superficie igual o superior a 120 m ² (art. 22 RPLOTAU) | 43 plazas |
| | 2 plazas | ACCESIBILIDAD: 1 plaza/50 plazas (Decreto legislativo 158/1.997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y Orden VIV/561/2010) | 43 plazas /40 = 1 plaza |



4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

Una vez aprobado definitivamente el presente PERID, todo el suelo incluido en la unidad de ejecución, 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 (OD)

El uso característico de la Unidad de Ejecución U.E.-13 es el Residencial, de acuerdo con las vigentes NNSS.

Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal.

No se admiten actividades que produzcan vertidos atmosféricos diferentes a los que producen las viviendas.

De igual forma se deben tener como usos complementarios y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en la ordenación del P.E.R.I.D 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 RP. PLURIFAMILIAR |
| T. TERCIARIO | TERCIARIO | TC. COMERCIAL TH. HOTELERO TO. OFICINAS TR. RECREATIVO |
| DOTACIONAL | DOTACIONAL | DO. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC |



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 Terciario (T).

- Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

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.



4.3.- DESARROLLO URBANÍSTICO (OE)

La gestión de la presente unidad 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 P.E.R.I.D forma parte de la Alternativa Técnica de la Propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora de la presente unidad.

Aprobado el P.E.R.I.D., 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 (OD)

En la Memoria del presente documento se detalla la parcelación de la presente unidad 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.

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:

| MANZANA 1 | | | | | | |
|--------------|-----------------------|--------------|----------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Nº Viv. | Edificabilidad | Coef. Aprovech. | Aprovechamiento |
| 1.1 | Residencial Libre | 173 | 1 | 312 | 1 | 312 |
| 1.2 | Residencial Protegido | 898 | 5 | 1.618 | 0,85 | 1.375 |
| 1.3 | Residencial Protegido | 538 | 3 | 969 | 0,85 | 824 |
| Total | | 1.609 | 9 | 2.899 | | 2.511 |

| MANZANA 2 | | | | | | |
|--------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Nº Viviendas | Edificabilidad | Coef. Aprovech. | Aprovechamiento |
| 2.1 | Residencial Libre | 150 | 1 | 270 | 1 | 270 |
| 2.2 | Dot. Equip. Infraestructuras | 9 | | | | |
| Total | | 159 | 1 | 270 | | 270 |



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquiseña.com

| MANZANA 3 | | | | | | |
|--------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Nº Viviendas | Edificabilidad | Coef. Aprovech. | Aprovechamiento |
| 3.1 | Residencial Libre | 3.025 | 20 | 5.450 | 1 | 5.450 |
| Total | | 3.025 | | 5.450 | | 5.450 |

| MANZANA 4 | | | | | | |
|--------------|-------------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Nº Viviendas | Edificabilidad | Coef. Aprovech. | Aprovechamiento |
| 4.1 | Dotacional Zonas Verdes | 862 | | | | |
| Total | | 862 | | | | |

| MANZANA 5 | | | | | | |
|--------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parcela | Uso | Superficie | Nº Viviendas | Edificabilidad | Coef. Aprovech. | Aprovechamiento |
| 5.1 | Dot. Comunicaciones | 2.964 | | | | |
| Total | | 2.964 | | | | |

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

| MANZANA | SUPERFICIE TOTAL | SUPERFICIE RESIDENCIAL | SUPERFICIE ZONA VERDE | SUPERFICIE INFRAESTR. |
|-----------------|------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| M1 | 1.609 | 1.609 | - | - |
| M2 | 159 | 150 | - | 9 |
| M3 | 3.025 | 3.025 | - | - |
| M4 | 862 | - | 862 | - |
| Subtotal | 5.655 | 4.784 | 862 | 9 |
| M5-Viales | 2.964 | | | |
| Total | 8.619 | | | |



4.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

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 PERD, 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 unidad 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 de la unidad, 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 (OD)

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 NNSS, se permite el aprovechamiento del espacio situado bajo el plano de la cubierta, si bien computará a efectos de edificabilidad.

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 unidad, 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 (OD)

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 unidad 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.

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 NNSS 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 (OD)

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 (OD)

6.1.- ORDENANZA 1. RESIDENCIAL LIBRE (RL)

- Ámbito

Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del P.E.R.I.D. como uso Residencial Libre, cumpliendo la Ley de ACC y el Código de ACC y la nueva ORDEN VIV/561/2010 de 1 de febrero. 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.

- Ocupación máxima

No se limita la ocupación.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima viene fijada en la tabla de parcelación, ya que es el resultado de aplicar una edificabilidad bruta máxima de la unidad de 1 m2/m2.

Se permite el aprovechamiento del bajocubierta, computando a efectos de edificabilidad cuando supere 1,5 m de altura libre interior.

- Altura.

La altura máxima de la edificación será dos plantas y siete (8) metros a la cara superior del último forjado.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalga la cara inferior del forjado más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este art.

El resto de condicionantes son los marcados en las NNSS.

- Retranqueos.

No se limitan los retranqueos.

- Tipologías.

Se autorizan dos clases de tipologías edificatorias:

1.- Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.



b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2.2.- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EM): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

- Uso característico.

Residencial unifamiliar y plurifamiliar.

- Usos compatibles.

Todos los usos Terciarios y Dotacionales en edificio exclusivo o en bajos de viviendas.

Uso Terciario (T).

- Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso Dotacional (D).

- 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.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes Equipamientos:

- 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 (DAI):** 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 rotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, y 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.

- 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 P.E.R.I.D.



6.2.- ORDENANZA 2. RESIDENCIAL PROTEGIDO (P)

- **Ámbito**

Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del P.E.R.I.D. como uso Residencial Libre, cumpliendo la Ley de ACC y el Código de ACC y la nueva ORDEN VIV/561/2010 de 1 de febrero. 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.

- **Ocupación máxima**

No se limita la ocupación.

- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima viene fijada en la tabla de parcelación, ya que es el resultado de aplicar una edificabilidad bruta máxima de la unidad de 1 m²/m².

Se permite el aprovechamiento del bajocubierta, computando a efectos de edificabilidad cuando supere 1,5 m de altura libre interior.

- **Altura.**

La altura máxima de la edificación será dos plantas y siete (8) metros a la cara superior del último forjado.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalga la cara inferior del forjado mas de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este art.

El resto de condicionantes son los marcados en las NNSS.

- **Retranqueos.**

No se limitan los retranqueos.

- **Tipologías.**

Se autorizan dos clases de tipologías edificatorias:

1.- Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en



las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2.2.- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EM): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

- Uso característico.

Residencial de protección pública (P)

- Usos compatibles.

Todos los usos Terciarios y Dotacionales en edificio exclusivo o en bajos de viviendas.

Uso Terciario (T).

- Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso Dotacional (D).

- 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.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes Equipamientos:

- 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 (DAI):** 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 rotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, y 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.

- Usos prohibidos.

- Residencial Libre
- 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 P.E.R.I.D.



6.2.- ORDENANZA 2. ZONAS VERDES (DV)

- **Ámbito de la ordenanza.**

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente P.E.R.I.D.

- **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 4. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)

- Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente P.E.R.I.D. 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 unidad.

- 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 de la unidad.



6.5.- ORDENANZA 5. RED VIARIA (DO)

- **Ámbito de la ordenanza.**

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

- **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 adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.



C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

e-mail: estudio @ arquisena.com

ANEXO I

FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION



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 P.E.R.I.D. forma parte constitutiva de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la unidad de ejecución U.E.-13 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 de la presente unidad los terrenos que se reseñan a continuación.

- Zonas verdes.

La superficie prevista en el presente P.E.R.I.D. asciende a 862,00 m², en función de los estándares establecidos en la LOTAU, y supone el 10,00% del total urbanizado, y se ubica en dos parcelas.

Las zonas verdes son las siguientes:

| Zonas verdes | Superficie |
|---------------------|--------------------------|
| 4.1 | 862 m ² |
| Total | 862 m² |

- Infraestructuras.

Se cederá a la compañía suministradora, la parcela destinada a alojar el centro de transformación, con una superficie total de 9 m², correspondiendo con el 0,10 % de la superficie bruta de la unidad.

| Infraestructuras | Superficie |
|-------------------------|------------------------|
| 2.2 | 9 m ² |
| Total | 9 m² |

- Red viaria.

Se cederán los viales, tras la urbanización de la unidad, y que cuentan con una superficie total de 2.964 m², que supone el 34,39 % de la superficie ordenada.



- Terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del P.E.R.I.D.

Se trata de la parcela 1.3, de 538 m², sobre la cual se pueden construir un total de 3 viviendas.

- Terrenos correspondientes a la reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda sujeta a un régimen de Protección Pública.

Por todo lo expuesto anteriormente en la presente memoria, el 30% de la Edificabilidad es 2.585,70 m². La ubicación de este 30% de edificabilidad se plasma en el plano de ordenación general, conformándose por las parcelas 1.2 y 1.3, sobre las cuales se pueden construir un total de 5 y 3 viviendas, respectivamente.

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 | SUPERF.TOTAL | SUPERF.RESID. | SUPERF.ZONA VERDE | SUPERF.INFRAESTR. |
|-----------------|--------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Manzana 1 | 1.609 | 1.609 | - | - |
| Manzana 2 | 159 | 150 | - | 9 |
| Manzana 3 | 3.025 | 3.025 | - | - |
| Manzana 4 | 862 | - | 862 | - |
| Subtotal | 5.655 | 4.784 | 862 | 9 |
| M5-Viales | 2.964 | | | |
| Total | 8.619 | | | |



C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid
Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO e-mail: estudio @ arquisena.com

ANEXO II

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



A2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 30.3 del TRLOTAU establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe incluir un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

2 OBJETIVOS

El Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) se estructura en 2 partes bien diferenciadas:

1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.
2. Adecuación del suelo destinado a usos productivos. En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.



3 DETERMINACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIÓN

El PERID de la Unidad de Ejecución 13 de las NNSS de Alameda de la Sagra (Toledo) contempla la ejecución de suelo residencial, zonas verdes y urbanización. Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio. Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra.

La intervención de esta Administración puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

3.1. Obtención del suelo

El agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes desencadenados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.

Ninguna Administración deberá financiar los costes para conseguir la propiedad del suelo, obteniéndose todos los suelos de cesión de forma gratuita y libre de cargas. Corresponden todos estos gastos al Agente Urbanizador.

3.2. Proyecto y Obra

Se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.

Ninguna Administración deberá financiar los costes destinados a realizar la planificación concreta de las acciones (proyecto) y la ejecución de las mismas (obra). Corresponden todos estos gastos al Agente Urbanizador.

3.3. Mantenimiento

En esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc. Será el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra el que corra con los gastos de mantenimiento.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en la actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Hasta el momento de la recepción de la urbanización, los gastos por el mantenimiento de los servicios tendrán la consideración de gastos de urbanización y por tanto asumidos por el Agente Urbanizador.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra serán:



- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Alumbrado público
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones
- Mantenimiento de la señalización

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública.

Espacios libres de uso público o zonas verdes: El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 862 m². El coste de mantenimiento por metros cuadrados de zona verde se encuentra en torno a los 1,5 €/m²/año. Lo que supone un coste de 1.293 euros anuales.

Alumbrado. En el caso del alumbrado no hay tasa alguna que el ciudadano tenga que abonar, pero sí supone un gasto al que la Administración debe de hacer frente. El alumbrado se estudiará por punto de luz, por lo que hay que tener en cuenta varias cosas:

- En cuanto a la vida de la lámpara, señalar que la vida útil de una lámpara es de 16.000 horas de vida útil que es el equivalente a 4 años.
- En cuanto al precio de cada lámpara (lámpara estándar de 250 watos) es de 45,50 €
- El coste de cambio de la lámpara es de:

| | |
|---|------------|
| 1. Mano de obra (electricista): | 12 €/hora |
| 2. Camión cesta | 45 €/hora |
| 3. Tiempo estimado de cambio de lámpara | 0,25 horas |

Por lo que; 60 € será el coste de cada lámpara cada cuatro años. De esta forma serían 15 € cada año el mantenimiento de lámpara.

En esta unidad de ejecución tenemos 20 puntos de luz, por lo que sería un total de 300 €/año.

Otro punto a tener en cuenta es el coste de energía.

En total serían 4 €/punto de luz en averías eventuales al año. En ese precio, incluyen averías, inspecciones... es decir, todo el mantenimiento general de la lámpara. En este caso, el mantenimiento general de las lámparas durante un año sería aproximadamente de 120 €

El coste total para el Ayuntamiento sería de $300 + 120 = 420$ €/año.

Pavimentación. En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo.



Durante los tres primeros años de vida del pavimento, por lo general, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, exceptuando casos muy puntuales, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración. En cualquier caso, se tiene por contrato un año de garantía en la conservación, por la empresa que se encargue de la pavimentación.

Los gastos en mantenimiento del pavimento, son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro del mismo o los actos puntuales que se puedan dar por diferentes circunstancias. Por lo que podríamos asumir en este cómputo 200 € en concepto de material y maquinaria necesaria.

CUADRO RESUMEN

GASTOS

| | |
|---------------------------------|-------------|
| - Abastecimiento de agua | 200 €/año |
| - Saneamiento | 200 €/año |
| - Alumbrado público | 420 €/año |
| - Limpieza viaria | 200 €/año |
| - Recogida de basuras | 300 €/año |
| - Mantenimiento de parques | 1.290 €/año |
| - Mantenimiento de viales | 200 €/año |
| - Mantenimiento de señalización | 50 €/año |
| TOTAL GASTOS | 2.860 €/año |

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Impuesto sobre actividades económicas
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- Tasa por recogida de basuras
- Tasa por licencia urbanística
- Tarifas del servicio de alcantarillado
- Tarifas de suministro de agua
- Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula a partir del valor catastral. Esta valoración se lleva a cabo siempre, de un modo aproximado, y nunca de una forma fehaciente. Ya que hasta el momento de la construcción de las naves industriales, no se puede llevar a cabo una valoración catastral exacta.

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en el término municipal de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las Tarifas del impuesto.

Se considerará que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y



de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se liquida al realizar cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia. Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponible las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por las empresas suministradoras de servicios públicos.

- | | |
|--|----------------------|
| - Superficie construida máxima privada | 7.380 m ² |
| - Presupuesto de ejecución material (2,4%) | 2.500.000 € |
| - Total impuestos y tasas licencia y obras | 60.000 € |

Se cobrará la tasa por recogida de basuras, se consideran basuras, los residuos sólidos urbanos y se excluye de tal concepto los residuos de tipo industrial, escombros de obras, contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.

Se cobrará una tarifa por el servicio de agua, además de por la instalación del contador. Al igual que también por el servicio de alcantarillado

4 ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

Las actividades que se van a desarrollar serían uso residencial. Actualmente la unidad de ejecución UE-13 se encuentra rodeada por suelo urbano consolidado, estableciéndose en ella un freno para el desarrollo del municipio en su salida hacia Añover de Tajo. Por tanto se estima que el desarrollo de este suelo es una mejora para el municipio.

Finalmente, a la vista de los datos anteriores, se considera que los usos productivos son suficientes y adecuados.



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquisena.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13

ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO

URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.

DOCUMENTO II. PLAN DE ETAPAS



PLAN DE ETAPAS

1.- EJECUCIÓN DEL PLAN

1.1.- INTRODUCCIÓN

La ejecución del P.E.R.I.D., se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente P.E.R.I.D., 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 PERID se llevará a cabo por una única unidad completa. En el presente PERID no se establece más unidades, al adscribirse la propia unidad con el mismo ámbito del Plan y del programa de Actuación Urbanizadora.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización de la unidad. 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.

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 unidad, 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 PERID 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.



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquisena.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13

ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO

URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.

DOCUMENTO III. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



1.- INTRODUCCIÓN

En la legislación vigente se establece que se deberá 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 PERID. En ellas se establecen los servicios e infraestructuras que se deben realizar dentro de la unidad.

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

De acuerdo con las determinaciones del TRLOTAU y del Reglamento de la citada Ley los costos detallados de las obras de urbanización se incluyen en la proposición jurídico-económica que completará la presente alternativa técnica.

Alameda de la Sagra, junio de dos mil once
Jorge Carrillo Vázquez
Arquitecto



ARQUISEÑA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Claudio Coello 88, 5º B - 28006 Madrid

Tel. 91 577 85 61 - Fax 91 577 11 40

e-mail: estudio @ arquisena.com

| |
|--|
| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13 |
| ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO |
| URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L. |
| DOCUMENTO IV. PLANOS |



ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION
- 2.- PROPIEDADES CATASTRALES
- 3.- TOPOGRAFICO
- 4.- ORDENACIÓN GENERAL
- 5.- SEÑALIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO
- 6.- RED VIARIA. REPLANTEO
- 7.- RED VIARIA. SECCIONES TIPO
- 8.- ANEXO de CUMPLIMIENTO de NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD I
- 9.- ANEXO de CUMPLIMIENTO de NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD II