



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

# **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

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

**DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.**  
AGENTE URBANIZADOR

**JORGE CARRILLO VAZQUEZ**  
ARQUITECTO

**JOAQUIN SÁNCHEZ-GARRIDO JUÁREZ**  
ABOGADO

**ABRIL 2012**  
exp.- 0921



## **INDICE GENERAL.**

### **DOCUMENTO I. MEMORIA.**

1. GENERALIDADES.
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.
3. INFORMACION URBANISTICA.
  - 3.1. SITUACION.
  - 3.2. SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO.
  - 3.3. PROPIEDADES.
4. ORDENACION.
  - 4.1. NORMATIVA DE APLICACION.
  - 4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.
  - 4.3. ALTERNATIVAS POSIBLES.
  - 4.4. RED VIARIA.
  - 4.5. ZONAS VERDES.
  - 4.6. INFRAESTRUCTURA.
  - 4.7. PARCELACION.
5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

### **DOCUMENTO II. FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS RESULTANTES.**

- ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE DEL PAU  
ANEXO 2. NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO, CERTIFICACIONES CATASTRALES

### **DOCUMENTO III. 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

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13**

**ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO**

**URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.**

**DOCUMENTO I. MEMORIA**



## **1.- GENERALIDADES y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

Por encargo de DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L., se redacta el presente Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.-13 de las Normas Subsidiarias vigentes en Alameda de la Sagra en la provincia de Toledo.

El presente documento se redacta una vez concluida la primera fase de tramitación ante el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra. El Ayuntamiento de Alameda de la Sagra adoptó mediante Pleno, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2011, entre otros acuerdos:

2º.- Aprobación definitiva del PAU de la UE-13 de las NNSS.

Examinado el expediente del PAU de la UE-13 y vistos los Informes obrantes en el expediente, la Corporación previa deliberación en votación ordinaria y por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes adoptó el siguiente acuerdo:

- Primero.- De conformidad con el artículo 122 del TRLOTAU, aprobar definitivamente del Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de ejecución UE-13 de las NN SS de Alameda de la Sagra (Toledo) promovido por la mercantil Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L.
- Segundo.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo y el Proyecto de Urbanización integrados en la Alternativa Técnica.
- Tercero.- Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L.,

El acuerdo plenario fue objeto de publicación en el DOCM en fecha 16 de Diciembre de 2011 (DOCM nº 244); y el acuerdo plenario, Ordenanzas y Normativa Urbanísticas del PERID fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo nº 284 en fecha 14 de Diciembre de 2011.

## **2.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION**

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de poder continuar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución U.E.-13 de las NNSS. de Alameda de la Sagra, una vez adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora a Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L. y en cumplimiento al convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra. Se encuentra totalmente justificado el realizar el Proyecto de Reparcelación, pues la tramitación administrativa, tras la adjudicación del PAU y la firma del convenio urbanístico, precisa de la continuidad otorgada por el presente documento para poder ejecutar el planeamiento urbanístico aprobado.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.



### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **3.1.- SITUACION.**

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.

#### **3.2.- SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO.**

La superficie de la Unidad de Ejecución U.E.-13 asciende a 8.619 m<sup>2</sup>, 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.

### **3.3.- 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:

FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	SUPERFICIE dentro UE-13	% PAU
1*	3747	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L	6.942 m <sup>2</sup>	<b>6.722 m<sup>2</sup></b>	<b>83,59</b>
2	6837	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	1.320 m <sup>2</sup>	<b>1.320 m<sup>2</sup></b>	<b>16,41</b>
<b>Total privado</b>				<b>8.042 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>
Camino de Añoover				<b>135 m<sup>2</sup></b>	
Avda. Castilla - La Mancha				<b>442 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total Dominio público</b>				<b>577 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13</b>				<b>8.619 m<sup>2</sup></b>	

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

La superficie de la primera columna se reseñan las superficies topográficas totales de cada una de las parcelas afectadas dentro del ámbito de la unidad. En la segunda columna corresponde con superficies de las parcelas dentro del límite de la unidad de ejecución U.E.-13.



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

## **DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS**

La Notas Simples Informativas se aportarán en el conjunto documental que conformará el Anexo nº 2.

### **FINCA APORTADA 1**

<b>PROPIETARIO</b>	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L. C.I.F.- B85867554 C/ Villanueva, 22 – 28001 (Madrid)
--------------------	---

<b>CATASTRO DE URBANA</b>	PARCELA 1 MANZANA 25934 REFERENCIA 2593401VK3229S0001BQ superficie catastral 6.238 m <sup>2</sup>
---------------------------	--

<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD (*)</b>	FINCA 3747 IDIFUR 45014000003636 TOMO 1335 LIBRO 39 FOLIO 77 superficie registral 5.400 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	---

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA TOTAL	6.942 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA DENTRO UE-13	6.722 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE PARTICIPACIÓN	83,59 %

<b>LINDEROS:</b>	NORTE Camino Bajo de Añover. SUR Carretera de Ocaña al Puente de la Pedrera (actualmente Avda. de Castilla-La Mancha) ESTE Herederos de Milagros Alonso OESTE Ángel Sardinero y Mario Sánchez y otros
------------------	---

### **(\*)DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ DE LA FINCA REGISTRAL 3747**

PROPIETARIO: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.

SUPERFICIE: 220 m<sup>2</sup>

LINDEROS: Norte: línea quebrada con camino Bajo de Añover

Sur: finca registral 2031 (catastral 2593416VK3229S0001DQ)

Este: finca registral 2031 (catastral 2593416VK3229S0001DQ)

Oeste: línea quebrada con parcela 4.1 (parque) y viales de la U.E.13.



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

## FINCA APORTADA 2

<b>PROPIETARIO</b>	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L. C.I.F.- B85867554 C/ Villanueva, 22 – 28001 (Madrid)
--------------------	---

<b>CATASTRO DE URBANA</b>	PARCELA	2
	MANZANA	25934
	REFERENCIA	2593401VK3229S0001YQ
	superficie catastral total	973 m <sup>2</sup>
	parte de la PARCELA	16
	MANZANA	25934
	REFERENCIA	2593416VK3229S0001DQ
	superficie catastral total	15.272 m <sup>2</sup>
	superficie catastral incluida en la UE-13	347 m <sup>2</sup>

<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	FINCA	6837
	IDIFUR	4501400917407
	TOMO	1965
	LIBRO	78
	FOLIO	33
	superficie registral	1.320 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA TOTAL	1.320 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA DENTRO UE-13	1.320 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE PARTICIPACIÓN	16,41 %

<b>LINDEROS DE PARCELA:</b>	
NOROESTE	línea quebrada con la parcela 01, de la manzana 25.934 del Catastro de Urbana de Alameda de La Sagra
SUR	Carretera de Ocaña al Puente de la Pedrera (actualmente Avda. de Castilla-La Mancha)
ESTE	Finca 2.031 Herederos de Milagros Alonso



#### **4.- ORDENACIÓN.**

##### **4.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

###### **4.1.1.- LEGISLACIÓN GENERAL DE APLICACIÓN.**

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

- a) Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Consejería de Vivienda y Urbanismo (D.O.C.M. nº 13 de 19-01-2005)
- b) Ley 1/2003 de 17 de enero de Modificación de la Ley 2 /1998 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM, nº 10 de 27-enero-2003)
- c) LEY 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM, Nº 18: 19-JUN-98)
- d) Decreto 124/2006 de 19 de Diciembre, de Transparencia Urbanística. (DOCM, Nº 265: 22 Diciembre. 2006)
- e) Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en Castilla-la Mancha (LOTAU) (DOCM, Nº 179: 28 Sept. 2004)
- f) Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio.
- g) Reglamento de Gestión urbanística. Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto.
- h) Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).
- i) Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio y Reglamento que la desarrolla de 10/01/86.
- j) Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30/05/90.
- k) Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.
- l) 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).
- m) 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).
- n) Ley 2/1.992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento.
- o) Ley 2/1.993 de 15 de julio de Caza de Castilla-La Mancha.
- p) Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.
- q) 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).
- r) Normas Subsidiarias Municipales de Alameda de la Sagra
- 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) Ley 5/1999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.



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

- v) Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002 por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus anexos (D.O.C.M. número 5 de 15 de enero de 2001).
- w) Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo de ordenación de la Unidad de Ejecución U.E.-13 aprobado.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito de aplicación del mismo. En especial el documento desarrolla los artículos 89 a 95 de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. número 28 de 19 de junio de 1998), y los artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.



#### 4.1.2. NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE REPARCELACION.

Los Proyectos de Reparcelación deberán cumplir lo establecido en la Sección 3ª del capítulo II del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 de la Ley del Suelo:

##### Artículo 80

1. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.

2. El plan que se ejecute puede ser:

- a) El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
- b) Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.
- c) Un plan parcial en los demás casos.

##### Artículo 81

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

##### Artículo 82

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de cada uno de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos: f.1) Plano de situación y relación con la ciudad. f.2) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. f.3) Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute. f.4) Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas. f.5) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas. f.6) Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).

2. Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de los propietarios se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano de clasificación y valoración de las fincas aportadas.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Del mismo modo, los Proyectos de Reparcelación deberán cumplir lo establecido en el capítulo IV del Título IV del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (D.O.C.M. nº 13 de 19-01-2005), y que básicamente establece lo siguiente:



*Artículo 93. Los criterios para la reparcelación.*

*Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:*

*a. Para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación voluntaria se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por los propietarios afectados, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley. (...)*

*b. El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria.(...)*

*c. El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última.(...)*

*d. Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, la adquisición en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasado.(...)*

*e. En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.*

*f. Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.*

*h. Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.*



#### **4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.**

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 8 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 la LOTAU. 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 8 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.



#### **4.3.- 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.



#### **4.4.- RED VIARIA.**

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 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:

<b>VIAL TIPO 8 METROS</b>	<b>METROS</b>
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.

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 m<sup>2</sup>, que corresponde con el 34,39 % del total de la superficie de la unidad. Tal superficie se descompone en los viales ya citados.



#### **4.5.- ZONAS VERDES.**

La superficie prevista en el presente documento asciende a 862,00 m<sup>2</sup>, 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:

<b>Zonas verdes</b>	<b>Superficie</b>
Parcela 4.1	862 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>862 m<sup>2</sup></b>



#### **4.6. INFRAESTRUCTURA.**

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.

Tales infraestructuras son las siguientes:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía y Red de comunicaciones electrónicas.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Red de alumbrado público.

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas en el punto de las Ordenanzas Reguladoras, que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

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 m<sup>2</sup>. 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.



#### 4.7. PARCELACION.

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:

<b>MANZANA 1</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
1.1	Residencial Libre	173	312	1
1.2	Residencial Protegido	898	1.618	5
1.3	Residencial Protegido	538	969	3
<b>Total</b>		<b>1.609</b>	<b>2.899</b>	<b>9</b>
<b>MANZANA 2</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
2.1	Residencial Libre	150	270	1
2.2	Dot. Equip. Infraestructuras	9	0	0
<b>Total</b>		<b>159</b>	<b>270</b>	<b>1</b>
<b>MANZANA 3</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
3.1	Residencial Libre	3.025	5.450	20
<b>Total</b>		<b>3.025</b>	<b>5.450</b>	<b>20</b>
<b>MANZANA 4</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
4.1	Dotacional Zonas Verdes	862	0	0
<b>Total</b>		<b>862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MANZANA 5</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
5.1	Dot. Comunicaciones	2.964	0	0
<b>Total</b>		<b>2.964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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



Los gastos totales de urbanización son los siguientes:

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
1. OBRAS DE URBANIZACION	214.200,00
2. HONORARIOS TECNICOS Y REDACCION DOCUMENTOS	105.000,00
3. INDEMNIZACIONES	0,00
4. GASTOS DE CONSERVACION	7.200,00
5. GASTOS DE PROMOCION Y FINANCIEROS	10.800,00
SUBTOTAL GASTOS PAU	<b>337.200,00</b>
BENEFICIO DE EL AGENTE URBANIZADOR (4%)	13.488,00
TOTAL GASTOS DE URBANIZACION	<b>350.688,00</b>
IVA 18% (tipo vigente a partir del 01/07/2010)	63.123,84
<b>COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO</b>	<b>413.811,84</b>

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de la U.E.-13 de Alameda de la Sagra asciende a **CUATROCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS ONCE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS (413.811,84 €)**, incluido el I.V.A. al tipo inminente del 18%.



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

## 5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL


Se han considerado unos costes de urbanización de **CUATROCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS ONCE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS (413.811,84 €)**, incluido el I.V.A. al tipo inminente del 18%.

PARCELA	PROPIETARIO / ADJUDICATARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CUOTA URBNIZACION %	CARGA FINANCIERA PROVISIONAL €
1.1	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	173,00	4,07	16.842,14
1.2	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	898,00	21,10	87.314,30
1.3	Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra	538,00	0,00	0,00
2.1	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	150,00	3,53	14.607,56
2.2	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	9,00	0,21	869,00
3.1	DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.	3.025,00	71,09	294.178,84
4.1	Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra	862,00	0,00	0,00
DO-1	Excmo. Ayuntamiento de Alameda de la Sagra	2.964,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>8.619,00</b>	<b>100,00</b>	<b>413.811,84</b>

ALAMEDA DE LA SAGRA (TOLEDO),  
SEPTIEMBRE 2012



JORGE CARRILLO VAZQUEZ



JOAQUÍN SANCHEZ-GARRIDO JUAREZ



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

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13</b>
<b>ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO</b>
<b>URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
<b>DOCUMENTO II. FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS RESULTANTES</b>



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

<b>PARCELA</b>	<b>1.1</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
	<b>C.I.F.- B85867554</b>

SUPERFICIE	173	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	312	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	4,07	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	16.842,14	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 21,00 m con parcela 1.2
	SUR	Línea recta de 21,00 m con Avda. Castilla-La Mancha
	ESTE	Línea recta de 8,24 m con calle B
	OESTE	Línea recta de 8,24 m con casco urbano

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA R. RESIDENCIAL LIBRE
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1

<b>PARCELA</b>	<b>1.2</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
	<b>C.I.F.- B85867554</b>

SUPERFICIE	898	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	1.618	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	21,10	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	87.314,30	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 21,00 m con parcela 1.3
	SUR	Línea recta de 21,00 m con parcela 1.1
	ESTE	Línea recta de 42,77 m con calle B
	OESTE	Línea recta de 42,77 m con casco urbano

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA R. RESIDENCIAL PROTEGIDO
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	5



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@arquisenana.com

<b>PARCELA</b>	<b>1.3</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA</b>

SUPERFICIE	538	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	969	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	0,00	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	0,00	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 21,00 m con calle Clavel
	SUR	Línea recta de 21,00 m con parcela 1.2
	ESTE	Línea recta de 25,62 m con calle B
	OESTE	Línea recta de 25,62 m con casco urbano

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA R. RESIDENCIAL PROTEGIDA
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3

<b>PARCELA</b>	<b>2.1</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L. C.I.F.- B85867554</b>

SUPERFICIE	150	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	270	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	3,53	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	14.607,56	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 15,26 m con calle A
	SUR	Línea quebrada de 3 m con parcela 2.2 y 10,96 m calle Clavel.
	ESTE	Línea recta de 9,00 m calle B
	OESTE	Línea quebrada de 3 m con parcela 2.2 y 10,38 m con casco urbano.

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA R. RESIDENCIAL LIBRE
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1



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

<b>PARCELA</b>	<b>2.2</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
	<b>C.I.F. - B85867554</b>

SUPERFICIE	9	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	0,21	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	869,00	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 3,00 m con parcela 2.1
	SUR	Línea recta de 3,00 m con calle Clavel
	ESTE	Línea recta de 3,00 m con parcela 2.1
	OESTE	Línea recta de 3,00 m con casco urbano.

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA DEIS.
	DOT. EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0

<b>PARCELA</b>	<b>3.1</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
	<b>C.I.F. - B85867554</b>

SUPERFICIE	3.025	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	5.450	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	71,09	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	294.178,84	€

LINDEROS DE PARCELA	NORTE	Línea recta de 35,34 m con calle A
	SUR	Línea recta de 34,00 m con Avda. Castilla-La Mancha.
	ESTE	Línea recta de 84,14 m calle C
	OESTE	Línea recta de 93,80 m calle B.

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA R. RESIDENCIAL LIBRE
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	20



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

<b>PARCELA</b>	<b>4.DV.1</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA</b>

SUPERFICIE	862	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	0,00	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	0,00	€

LINDEROS DE PARCELA	NOROESTE	Línea recta de 77,41 m con calle C
	SUR	Línea recta de 12,22 m. con Avda. Castilla-La Mancha.
	ESTE	Líneas quebrada de 5,70 m, 26,18 m, 42,54 m y 8,78 m con U.E.-14, pendiente de desarrollar

NORMATIVA DE APLICACION	ORDENANZA DV. DOTACIONAL ZONAS VERDES
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0

<b>PARCELA</b>	<b>DO-1</b>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA</b>

SUPERFICIE	2.964	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0	m <sup>2</sup>
CUOTA DE URBANIZACION	0,00	%
CARGA FINANCIERA PROVISIONAL	0,00	€

CALLES	LINDEROS DE PARCELA	
CALLE A	NORTE	Con U.E.-11 y suelo rustico
	SUR	Con parcela 2.1, con calle B, con parcela 3.1 y calle C
	ESTE	Con camino Bajo de Añover.
	OESTE	Con camino Bajo de Añover
CALLE B	NORTE	Con calle A
	SUR	Con Avda. Castilla-La Mancha
	ESTE	Con parcela 3.1
	OESTE	Con parcela 2.1, calle Clavel, parcelas 1.3, 1.2 y 1.1
CALLE C	NORTE	Con calle A
	SUR	Con Avda. Castilla-La Mancha
	ESTE	Con parcela 4.1
	OESTE	Con parcela 3.1
Av. Castilla-La Mancha	NORTE	Con parcela 1.1, calle B, parcela 3.1, calle C y parc 4.1
	SUR	Con Avda. Castilla-La Mancha
	ESTE	Con Avda. Castilla-La Mancha
	OESTE	Con Avda. Castilla-La Mancha

NORMATIVA DE APLICACION	DO. DOTACION COMUNICACIONES
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0



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

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

**ANEXO 1 DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO DEL PAU**



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

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-13</b>
<b>ALAMEDA DE LA SAGRA. TOLEDO</b>
<b>URBANIZADOR: DESARROLLO EMPRESARIAL ALTERNATIVO, S.L.</b>
<b>DOCUMENTO III. PLANOS</b>



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

## INDICE DE PLANOS

- 1 - SITUACION
- 2 - PARCELAS CATASTRALES
- 3 - PARCELACION, COTAS Y SUPERFICIES