

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA  
SECTOR Nº 14  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE FUENTEALAMO  
PLAN PARCIAL**

SITUACION	<b>CALLE CAMPO DE FUTBOL FUENTEALAMO ( ALBACETE )</b>
PROMOTOR	<b>AMISANTE S.L.</b>
ARQUITECTO	<b>JOAQUIN JUAREZ TERCERO</b>

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA  
SECTOR Nº 14  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE FUENTEALAMO  
PLAN PARCIAL**

**INDICE**

**MEMORIA**

1. ENCARGO
2. ANTECEDENTES
3. AMBITO DE LA ACTUACION
  - 3.1. DATOS DE PARTIDA
  - 3.2. FORMA Y LIMITES
  - 3.3. SUPERFICIES
  - 3.4. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS
  - 3.5. ESTADO ACTUAL
4. PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL
5. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DE UN PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO EL P.O.M.FUENTEALAMO
  - 5.1 PLAN PARCIAL
    - 5.1.1. DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL
    - 5.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA
  - 5.2 DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION
6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES PARA LA GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
  - 6.1. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
  - 6.2. ALTERNATIVA TECNICA
  - 6.3. DOCUMENTACION A TRAMITAR
  - 6.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
7. TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL
8. PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS
  - 8.1. JUSTIFICACION
  - 8.2. ORDENACION DEL SECTOR
    - 8.2.1 USO RESIDENCIAL
    - 8.2.2 USO DOTACIONAL
    - 8.2.3 RED VIARIA
    - 8.2.4 SISTEMA LOCAL DE ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE
    - 8.2.5 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
  - 8.3 EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL
  - 8.4 SUPERFICIES TOTALES POR USOS
  - 8.5 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA
    - 8.5.1 ART. 31.A EDIFICABILIDAD
    - 8.5.2 ART. 31.C RESERVAS MINIMAS
  - 8.6. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- 9 DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL
  - 9.1. CLASIFICACION DEL SUELO
  - 9.2. DELIMITACION DE SECTORES DE PLANEAMIENTO
  - 9.3. ESTABLECIMIENTO DEL USO GLOBAL MAYORITARIO
  - 9.4. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO
  - 9.5. EDIFICABILIDAD Y NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
  - 9.6. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
  - 9.7. DEFINICION DE LOS VIALES Y CONEXIONES

10 DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

- 10.1. TRAZADO DE LA RED DE COMUNICACIONES PROPIAS DEL SECTOR
- 10.2. DELIMITACION DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA
- 10.3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
- 10.4. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION
- 10.5. FIJACION DE LAS RESERVAS DE DOTACIONES PUBLICAS
- 10.6. CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA
  - 10.6.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
  - 10.6.2 RED DE ALCANTARILLADO
  - 10.6.3 ENERGIA ELECTRICA
  - 10.6.4 ALUMBRADO PUBLICO
  - 10.6.5 RED DE TELEFONIA Y COMUNICACIONES

ANEXO ORDENANZAS PLAN PARCIAL SECTOR 14

- 1 GENERALIDADES
  - 1.1 OBJETO Y AMBITO
  - 1.2 INTERPRETACION
  - 1.3 NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR
- 2 REGIMEN DEL SUELO
  - 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO
  - 2.2 CALIFICACION DEL SUELO
  - 2.3 PARDELACIONES URBANISTICAS
  - 2.4 ESTUDIOS DE DETALLE
  - 2.5 PROYECTO DE URBANIZACION
- 3 NORMATIVA
  - 3.1 NORMAS GENERALES
  - 3.2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
  - 3.3 NORMAS GENERALES DE USO
  - 3.4 NORMAS DE URBANIZACION
  - 3.5 ORDENANZA DE EDIFICACION
    - 3.5.1 CONDICIONES GENERALES
    - 3.5.2 CONDICIONES PARTICULARES
      - 3.5.2.1 SUELO DE USO RESIDENCIAL
      - 3.5.2.2 ZU-S DOTACIONAL
      - 3.5.2.3 ZU-V ZONAS VERDES

ANEXO DE GESTION

- 1 JUSTIFICACION
- 2 MODO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION
- 3 FASE DE ALTERNATIVAS TECNICAS
- 4 FASE DE PROPOSICIONES JURIDICO ECONOMICAS
- 5 COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, PROPIEDAD Y AYUNTAMIENTO DE FUENTEALAMO
- 6 GARANTIAS
- 7 MEDIOS ECONOMICOS DEL AGENTE URBANIZADOR

ANEXO FICHA DEL SECTOR 14 DEL P.O.M. FUENTEALAMO

ANEXO ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1 PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
- 2 EVALUACION ECONOMICA DE LA ACTUACION

## **PLANOS**

- 1.- PLANO DE RELACION CON EL NUCLEO DE POBLACION
- 2.- PLANO DE SITUACION
- 3.- PLANO DE TOPOGRAFIA Y ESTADO ACTUAL
- 4.- PLANO CATASTRAL
- 5.- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6.- PLANO DE CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO  
PLAN PARCIAL
- 7.- PLANO DE ORDENACIO Y USOS
- 8.- PLANO DE RED VIARIA TRAZADO Y SECCIONES
- 9.- PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 10.- PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO
- 11.- PLANO DE DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO  
TELEFONIA Y COMUNICACIONES
- 12.- PLANO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

## **MEMORIA**

### **1. ENCARGO**

Se redacta el presente PLAN PARCIAL, como parte de la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo nº 14 , que se crea como INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO en el Plan de Ordenación Municipal de Fuenteálamo, por encargo de la Sociedad Mercantil AMISANTE S.L., con domicilio en Paseo Maragall nº 47 ático 2º de Barcelona, C.I.F. B-61302451, representada por D. ROGELIO FERRER HUERTA , con D.N.I. 04.999.151 D en calidad de Administrador Unico.

### **2. ANTECEDENTES**

La sociedad AMISANTE S.L., es dueña de unos terrenos situados medianeros con el suelo urbano de la localidad de Fuenteálamo, en los que desea realizar una transformación urbanizadora, de acuerdo con lo establecido en la L.O.T.A.U., con el fin de reclasificar suelo rústico de reserva y transformarlos en suelo urbano, cuyo uso global mayoritario será el residencial.

### **3. AMBITO DE LA ACTUACION**

#### **3.1 DATOS DE PARTIDA**

De acuerdo con lo previsto en el art. 110 y el art. 64.7.a, de la L.O.T.A.U. se propone como ámbito espacial de la actuación, los terrenos incluidos en las Fincas Registrales números 8.345, 5.244 y 9.307 del Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, situados en el término municipal de Fuenteálamo

Dichos terrenos están situados al norte de la calle Campo de Fútbol en las inmediaciones de la zona Deportiva Municipal.

#### **3.2. FORMA Y LIMITES**

Su forma se configura, por la unión de dos rectángulos de distinto tamaño unidos por sus bases, presentando continuidad en uno de sus lados menores o alturas , que es el que da frente a la calle de su situación.

Su superficie es sensiblemente plana , con pendiente hacia la calle Campo de Fútbol.

Sus límites son:

- Sur.- Calle Campo de fútbol  
Norte.- Parcelas de rústica del Polígono catastral n° 11, números 15, 16 y 19 del catastro de rústica de Fuenteálamo  
Este.- Parcelas de rústica del Polígono catastral n° 11, números 14, 11, 10 y 8 del catastro de rústica de Fuenteálamo  
Oeste.- Parcela de rústica del Polígono catastral n° 11, número 20 del catastro de rústica de Fuenteálamo

### 3.3. SUPERFICIES

Las superficies de las fincas catastrales y registrales son las siguientes :

FINCA	CATASTRAL	REGISTRAL	SUPERFICIES	
	REFERENCIA	FINCA REGISTRAL	TITULO PROPIEDAD	MEDICION TERRENO
FINCA n° 1	203311 09	8.345	1.751,00	1526,00
FINCA n° 2	203311 17	5.244	9.080,00	12.424,00
FINCA n° 3	203311 18	9.307	11.000,00	
<b>TOTAL</b>			<b>20.080,00</b>	<b>13.950,00</b>

Según los datos anteriores la superficie del sector según los Títulos de propiedad es de 20.080 metros cuadrados

De la medición de todos los terrenos incluidos en el Sector, resulta una superficie real de 13.950,00 metros cuadrados.

Por lo tanto la superficie del sector que se pretende transformar es de 13.950,00 metros cuadrados.

### 3.4. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos situados dentro del sector, son propiedad de la Mercantil AMISANTE S.L. según se describe a continuación

Finca n° 1 , Finca registral 8.345, por contrato de permuta con su dueño Doña María Auñon Alcaraz de fecha 26 de marzo de 2.003

Finca n° 2, Finca Registral n° 5.244 , por Escritura de compraventa de fecha 26 de marzo de 2.002 , otorgada por Doña Angela García García

Finca n° 3, Finca Registral n° 9.307, por Escritura de compraventa de fecha 13 de Marzo de 2.002, otorgada por Doña María Atienzar García y Don Ezequiel Sánchez Atienzar.

### **3.5. ESTADO ACTUAL**

Las parcelas se destinaban al uso agrícola, estando en la actualidad improductivas

### **4. PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL.**

Dicho planeamiento lo constituye, el Plan de Ordenación Municipal de Fuenteálamo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha en su reunión de 28 de junio del año 2.002.

En la actualidad los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva, siéndoles de aplicación la normativa prevista por P.O.M. de Fuenteálamo art. 4.7.10 " Suelo Rústico de Reserva"

Se estará a lo dispuesto en los siguientes Capítulos de las Normas Urbanísticas del P.O.M. de Fuenteálamo, referente al REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .

- Capitulo 3 Normas de Urbanización
- Capitulo 4.6 Normas en Suelo Urbanizable
- Capitulo 5 Normas derivadas de la evaluación ambiental previa para suelo urbanizable

### **5. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DE UN PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL P.O.M. FUENTEALAMO**

El P.O.M. de Fuenteálamo establece para este Sector, al estar clasificado como Suelo Rústico de Reserva, la posibilidad de su reclasificación como suelo urbano a través de un proceso de Transformación Urbanizadora

El art. 110 de la L.O.T.A.U. prevé la ejecución del planeamiento , dentro de un Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa PRIVADA, cuya formulación se acomodará a lo previsto en la Ley 2/1998 (L.O.T.A.U.) y modificación Ley 1/2003 de 17 de enero de 2003

#### **5.1. PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial contiene determinaciones de Ordenación Estructural , de acuerdo con lo previsto en el art. 38.3 de la L.O.T.A.U. y determinaciones de Ordenación Detallada según lo indicado en el art. 26 de la L.O.T.A.U.

### **5.1.1 DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL**

Las determinaciones de Ordenación Estructural cumplirán el art. 24.1 de la L.O.T.A.U. y comprenden:

- 1.- Clasificación del suelo en Urbanizable por desarrollo el planeamiento previsto
- 2.- Delimitación de sector de planeamiento
- 3.- Establecimiento de uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidad de población y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente
- 4.- Definición convenientemente de los viales y las conexiones con el resto del suelo urbano y urbanizable inmediato, así como las zonas previstas para infraestructuras, dotaciones y espacios libres
- 5.- Señalamiento del sistema general de espacios libres

### **5.1.2 DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA**

Las determinaciones de Ordenación Detallada cumplirán lo previsto en el art. 26, de la L.O.T.A.U. y comprenden:

- 1.- Trazado de la red de comunicaciones del sector , indicando alineaciones, rasantes y conexión con el sistema general de comunicaciones previsto por el P.O.M.
- 2.- Delimitación de zonas de ordenación urbanística con señalización usos pormenorizados, tipologías y ordenanzas
- 3.- Delimitación de unidades de actuación , señalando las fases de realización
- 4.- Fijación de las reservas de dotaciones publicas, cumpliendo los estándares mínimos previstos por la L.O.T.A.U.
- 5.- Trazado de las redes de alcantarillado, agua , electricidad, telefonía

### **5.2. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION**

Los criterios que deben observarse para la división en Unidades de Actuación están vinculados a la viabilidad de la gestión del planeamiento y la ejecución de la urbanización.

Se han seguido los siguientes:

1. Facilidad de la gestión, que posibilite la viabilidad de la actuación urbanizadora.
2. Desarrollo unitario de las obras de urbanización, dada su dimensión y disposición en el terreno.
3. Distribución de cargas y beneficios y cesiones de suelos dotacionales y aprovechamiento en la zona.

En función de los criterios expuestos anteriormente, se considera en el ámbito de del Sector , una UNICA UNIDAD DE ACTUACION, cuyo perímetro viene reflejado en la correspondiente documentación gráfica y que coincide con el sector completo previsto.

## **6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES PREVISTAS POR LA L.O.T.A.U. PARA LA GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**

Para la redacción de la documentación prevista por el P.A.U. será de aplicación la Ley 2/1998 (L.O.T.A.U.), ley autonómica de Castilla - La Mancha, y la modificación de dicha Ley mediante Ley 1/2003 de 17 de enero de 2003

### **6.1. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**

La documentación que compone el P.A.U del Sector 14, cumple los requisitos que previstos para los Programas de Actuación Urbanizadora, que con carácter general, se establecen en artículo 110.2 de la L.O.T.A.U., cumpliéndose igualmente los requerimientos formales exigibles en la fase de Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora para su sometimiento a información pública, recogidos en el artículo 116 de la L.O.T.A.U., a saber, la aportación de los documentos expresados en el artículo 110.4 de la L.O.T.A.U.

### **6.2. ALTERNATIVA TECNICA**

Está compuesta por los siguientes documentos:

1. Redacción de un Plan Parcial con determinación de ordenación estructural y ordenación
2. Anteproyecto de urbanización (art. 110.4.1. b) de la LOTAU .

### 6.3. DOCUMENTACION A TRAMITAR

Será de aplicación lo previsto en el art.110 de la L.O.T.A.U

1. La programación de la actuación a tenor de lo previsto en la Ley 2/1998, de 4 de Junio 1/2003 de 17 de enero de 2002, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla - La Mancha (LOTAU).
2. Al no existir ordenación detallada establecida en el P.O.M aprobado, art. 110 4.1.a, será necesario la redacción de planeamiento detallado, en este caso un PLAN PARCIAL, de conformidad con el artículo 26 de la LOTAU.

El PLAN PARCIAL deberá contener, tanto la ordenación estructural del Sector como la ordenación detallada del mismo

3. La fijación de unidades de actuación urbanizadora a desarrollar por GESTION INDIRECTA. Según lo previsto en la Sección 3ª , art. 117 de la LOTAU
4. La elaboración del PROYECTO DE URBANIZACION y las obras correspondientes, debiendo los propietarios de los terrenos afectados sufragar los gastos.
5. La realización de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas resultantes del planeamiento, se realizara a través fundamentalmente de la figura del PROYECTO DE REPARCELACION (art. 53.2 de la LOTAU), que deberá cumplir:

5.1.- Artículo 92 de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.)

5.2.- Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto

5.3.- Normas Generales y Normas de Ordenación del Plan de Ordenación Municipal de Fuenteálamo.

#### **6.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Al contener el Plan Parcial, determinaciones de Ordenación Estructural, que implican la reclasificación de suelo urbano calificado como suelo rústico de reserva por el P.O.M. de Fuenteálamo, será necesario la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental según lo indicado en el art. 39.8.c de la L.O.T.A.U.

Dicho estudio de impacto ambiental , se redactará en los términos previstos por la Legislación vigente de la sobre impacto ambiental , de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### **7. TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial redactado contiene modificaciones de la Ordenación Estructural establecida por el P.O.M. de Fuenteálamo, por lo que según lo previsto en el art. 38.3 de la L.O.T.A.U. será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Consejería competente

Según el art. 38.4 , después del tramite de información publica y antes de la emisión del informe de la Consejería competente se requerirá la aprobación inicial.

La aprobación definitiva del Plan corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

El Plan Parcial en cuanto que modifica condiciones de ordenación estructural, deberá cumplir lo previsto en el art. 39 sobre el régimen de la innovación y el art. 36, sobre tramitación y en particular se someterá a la concertación interadministrativa según lo previsto en el art. 36.2 de la L.O.T.A.U.

## **8. PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS**

### **8.1 JUSTIFICACION**

Se definen a continuación los parámetros urbanísticos que definen la transformación propuesta en función del estudio de mercado y las previsiones del planeamiento vigente y su estado de desarrollo

Los terrenos una vez clasificados como suelo urbano, previo los tramites previstos por la L.O.T.A.U, se destinaran al uso global mayoritario residencial.

La tipología de vivienda prevista es la unifamiliar , dispuesta en manzana cerrada, aislada, pareada o en hilera

Esta tipología es la predominante en las nuevas edificaciones , y la que el P.O. M. de Fuenteálamo prevé para los suelos urbanizables de uso residencial, en su artículo 4.6.6. S.U.R " Suelo Urbanizable Residencial "

Las manzanas son fundamentalmente alargada, lo que permite una disposición en parcelas de unos 20 a 24 metros de fondo por ocho de fachada.

El Ayuntamiento de Fuenteálamo ha realizado cuatro promociones de viviendas de régimen especial con unas ochenta viviendas con esta tipología, que permite unos menores costes de repercusión de los gastos de urbanización y del valor del solar sobre el coste final de la vivienda

Es previsible que una parte de estas nuevas parcelas, se destinen a viviendas con algún tipo de protección, en particular las parcelas en las que se materialice el 10 % de cesión de aprovechamiento municipal lo que justifica la geometría de las manzanas propuesta.

Aunque el P.O.M. de Fuenteálamo, prevé una serie de terrenos como suelo urbanizable residencial, la realidad es que dado la estructura de la propiedad es difícil que se desarrollen a corto plazo, por otro lado tampoco se prevén la llegada de agentes urbanizadores externos , que dinamicen la producción de suelo urbano.

Este sector al ser de propiedad única , tendría un desarrollo inmediato, lo que serviría para poner en el mercado suelo, a un coste razonable, del que ahora es deficitaria la población

No hay que olvidar el intento fallido de realizar una iniciativa de viviendas de Régimen Especial por el procedimiento cooperativo, ante la imposibilidad de encontrar suelo en el que poder materializar la edificación.

Las parcelas en las que se materializa el aprovechamiento para uso residencial, se obtienen de restar de las fincas matrices iniciales, los terrenos destinados a Dotaciones, Viales , Zona Verde y Espacio Libres.

## **8.2. ORDENACION DEL SECTOR**

### **8.2.1.USO RESIDENCIAL**

Se proyectan cuatro manzanas para uso residencial , con las superficies indicadas en los planos y cuadros siguientes.

En la manzana n° 4 se proyecta la cesión del 10% de aprovechamiento que se adjudicará al Ayuntamiento de Fuenteálamo, los terrenos previstos por la L.O.T.A.U , como cesión para situar sobre ellos el aprovechamiento lucrativo de titularidad pública.

### **8.2.2.USO DOTACIONAL**

Se prevé una superficie de uso dotacional con una superficie de 1.395,00 metros cuadrados, situada al norte del sector limítrofe con la zona verde. Estos terrenos se cederán al Ayuntamiento.

### **8.2.3.RED VIARIA**

Se proyectan dos calles perpendiculares entre si , con una anchura de 11 metros , la calle principal que desemboca en la calle Campo de Fútbol y una perpendicular que permitirá conectar con futuras ampliaciones de suelo urbano

Se proyecta una calle de seis metros de ancho para separar la zona verde de las manzanas de uso residencial

El viario proyectado esta de acuerdo con los trazados viarios proyectados en el P.O.M. de Fuenteálamo y cuyas características se definen en el Plan.

Las condiciones mínimas de urbanización , serán las previstas por las Normas Urbanísticas del Plan en su capítulo 3 Normas de Urbanización

### **8.2.4.SISTEMA LOCAL DE ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE**

La zona verde proyectada, tiene forma sensiblemente trapezoide.

Su perímetro queda limitado por una calle en proyecto y adosado en uno de sus lados a la zona dotacional, el resto de sus límites son los límites del sector

Se encuentra situado en la parcela grafiada como Zona Verde y su superficie es de 1.395,00 metros cuadrados

### **8.2.5 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1.e de la L.O.T.A.U. se prevé una superficie para sistema general de espacios libres , que de acuerdo con el art. 19.5.a del Reglamento de Planeamiento se cuantifica en 500 m<sup>2</sup> al ser la población máxima prevista para el Sector de 200 habitantes .

### 8.3. EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL

En el siguiente cuadro, se ha reflejado la superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo para uso residencial

La edificabilidad total, para el uso residencial tanto de titularidad privada como pública es de 6.975,00 metros cuadrados

La edificabilidad para uso residencial, tanto de titularidad privada y la que representa el 10% del aprovechamiento lucrativo para dicho uso, se indica en el siguiente cuadro:

TITULARIDAD	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	TOTALES
TITULARIDAD PRIVADA	6.755,67	6.277,50	
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO APROPIABLE</b>			<b>6.277,50</b>
10% CESION AYUNTAMIENTO	750,63	697,50	
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PUBLICO</b>			<b>697,50</b>
<b>TOTALES</b>	<b>7.506,30</b>		<b>6.975,00</b>

Se adjudican al Ayuntamiento los terrenos previstos por la L.O.T.A.U , como cesión para materializar sobre ellos el aprovechamiento lucrativo de titularidad pública

En el resto de parcelas, se localiza el aprovechamiento lucrativo de titularidad privada conforme a lo previsto por el planeamiento.

#### 8.4. SUPERFICIES TOTALES POR USOS

En el siguiente cuadro se indican las superficies asignadas a los distintos usos previstos dentro del ámbito del Sector que se pretende transformar

##### CUADRO DE SUPERFICIES

USO	SUPERFICIES M2	
	PARCIALES	TOTALES
RED VIARIA	3.153,70 m2	
ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	1.395,00 m2	
<b>TOTAL SISTEMAS LOCALES</b>		<b>4.548,70 m2</b>
USO DOTACIONAL	1.395,00 m2	
<b>TOTAL USO DOTACIONAL</b>		<b>1.395,00 m2</b>
ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES SG	500,00 m2	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>		<b>500,00 m2</b>
USO RESIDENCIAL		
MANZANA N° 1	2.467,30 m2	
MANZANA N° 2	1.311,50 m2	
MANZANA N° 3	1.366,50 m2	
MANZANA N° 4	2.361,00 m2	
<b>TOTAL USO RESIDENCIAL</b>		<b>7.506,30 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>		<b>13.950,00 m2</b>

#### 8.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD URBANA

El art. 31 de la L.O.T.A.U., prevé unos estándares mínimos para la calidad urbana, que es necesarios cumplir en los planes.

##### 8.5.1. ART. 31. A EDIFICABILIDAD

La edificabilidad prevista para uso residencial es de 0,929219 m2 edificable por metro cuadrado de superficie neta de parcela para uso residencial, no superando los 10.000 m2 máximos previstos por la L.O.T.A.U.

##### 8.5.2. ART. 31. C RESERVAS MINIMAS

Las reservas mínimas de suelo con destino a dotacional publico sin computar el viario son:

##### A.- ZONAS VERDES

Al no superar la edificabilidad los 6.000 m2 por hectárea , el 10% de la superficie total ordenada, en nuestro caso 1.395,00 m2, que son los previstos en la propuesta presentada

## **B.- DOTACIONES**

La reserva para dotaciones fijada por la L.O.T.A.U es de 20 metros cuadrados de suelo para dotaciones por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación

Edificabilidad            6.975,00 m<sup>2</sup> edificables

M<sup>2</sup> dotaciones ( 6.975,00 / 100 x 20)    1.395,00 m<sup>2</sup> , que son los previstos en al propuesta presentada

Por lo tanto se cumple lo establecido en el art. 31 de la L.O.T.A.U

## **C.- APARCAMIENTOS PUBLICOS**

De acuerdo con lo previsto en el art 21.5 del Reglamento de Planeamiento se prevé suelo dotacional publico para aparcamiento, anexo a viario a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo, lo que representan 35 plazas de aparcamiento ( 6.975/ 200 = 34,88). La sección de vial proyectado permite la situación de un aparcamiento lateral en línea. La longitud de necesaria para dicho vial sería de 210 m.l , disponiéndose en proyecto de una franja de 300 m.l.

Las plazas de aparcamiento de titularidad privada se sitúan dentro de la parcela, a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificados, con un mínimo de una plaza por vivienda.

## **8.6. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

De acuerdo con lo previsto en el articulo 24.1.e de la L.O.T.A.U. se prevé una superficie para sistema general de espacios libres , que de acuerdo con el art. 19.5.a del Reglamento de Planeamiento se cuantifica en 500 m<sup>2</sup> al ser la población máxima prevista para el Sector de 200 habitantes y encontrarnos en un municipio con población comprendida entre 2.000 y 10.000 habitantes.

## **9. DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL**

### **9.1. CLASIFICACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, se clasifican como Suelo URBANIZABLE, de acuerdo con el art. 45.3.B de la L.O.T.A.U., y las parcelas residenciales y dotacionales que se configuran adquirirán la condición de solar mediante la implantación de los servicios urbanísticos que desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **9.2. DELIMITACION DE SECTORES DE PLANEAMIENTO**

Se delimita un único Sector de planeamiento denominado SECTOR n° 14, que se ejecutará en una única fase, definiéndose una única Unidad de Actuación denominada UA S-14

La delimitación geométrica aparece definida en los planos y se adapta a la estructura urbana, de manera que se garantiza adecuadamente la continuidad con el suelo urbano existente y con las posteriores transformaciones urbanizadoras que se puedan llevar a cabo en el Suelo Rústico de Reserva situado en sus límites.

### **9.3. ESTABLECIMIENTO DEL USO GLOBAL MAYORITARIO**

El uso global mayoritario es el Residencial, por ser el que dispone de mayor superficie edificable dentro del sector.

Se consideran usos compatibles determinados usos pormenorizados de los sectores económicos básicos Terciario y Dotacional.

Se consideran compatibles los usos Hotelero, Comercial, Oficinas, Cultural Y Sanitario, según la definición que de los mismos hace el P.O.M. de Fuenteálamo, y en las categorías prevista por la Ordenanzas del presente Plan Parcial.

### **9.4. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

De conformidad con lo expresado anteriormente y a los efectos previstos en el artículo 70.1 de la LOTAU, la Unidad de Actuación propuesta, constituye una única Área de Reparto, para distribuir los aprovechamientos y obligaciones fijados por el planeamiento a ejecutar.

Dicha Área de Reparto se denomina AR-S14 y tiene un aprovechamiento tipo de 0,50 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo. El aprovechamiento tipo se calcula según lo previsto por el art 71.2 de la L.O.T.A.U

Este aprovechamiento es inferior al previsto por el P.O.M. para las áreas de reparto en suelo urbanizable con uso residencial que es de 0,60 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo

## **9.5 EDIFICABILIDAD Y NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**

Dada la geometría del sector y el tipo de edificación que se desea implantar la edificabilidad para el uso residencial, será de 0,929219 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de parcela neta con uso residencial del sector, con lo que se obtiene una edificabilidad total de 6.975,00 metros cuadrados

El numero máximo de viviendas del sector será de 50 viviendas, lo que representa una densidad de viviendas de 37,17 viviendas hectárea ( sin incluir los sistemas generales), cifra inferior a la prevista por el P.O.M. que sería de 54 viviendas ( 40 viviendas por hectárea), por lo que nos encontramos ante un sector de densidad media.

Esta disminución de aprovechamiento, es justifica por el tipo de vivienda que se proyecta realizar en el Sector que corresponde a una densidad media , con viviendas con algún tipo de protección , con tipología principal de viviendas unifamiliares en hilera

## **9.6 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1.e de la L.O.T.A.U. se prevé una superficie para sistema general de espacios libres , que de acuerdo con el art. 19.5.a del Reglamento de Planeamiento se cuantifica en 500 m<sup>2</sup> al ser la población máxima prevista para el Sector de 200 habitantes y encontramos en un municipio con población comprendida entre 2.000 y 10.000 habitantes.

## **9.7 DEFINICION DE LOS VIALES Y CONEXIONES CON LA TRAMA URBANA**

En la documentación que compone el Plan Parcial se definen convenientemente el trazado de viales y sus conexiones con el resto de la trama urbana. La ordenación del área ha respetado todos aquellos elementos estructurales previstos por el P.O.M., y se han estudiado de forma detallada las conexiones con las zonas colindantes.

La relación principal con el núcleo urbano se realiza a través de la calle Campo de Fútbol, que sirve de acceso principal al Sector. Se han dejado previstas las conexiones con futuras ampliaciones del suelo urbano hacia el oeste en terrenos actualmente clasificados como Suelo Rústico de Reserva

Se proyectan dos calles perpendiculares entre si , con una anchura de 11 metros , la calle principal que desemboca en la calle Campo de Fútbol y una perpendicular que permitirá conectar con futuras ampliaciones de suelo urbano. Se proyecta una calle de seis metros de ancho para separar la zona verde de las manzanas de uso residencial

El viario proyectado esta de acuerdo con los trazados viarios proyectados en el P.O.M. de Fuenteálamo y cuyas características se definen en el Plan.

## **10. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA**

### **10.1 TRAZADO DE LA RED DE COMUNICACIONES PROPIAS DEL SECTOR**

#### **DESCRIPCIÓN**

Se determina en los planos de replanteo la definición geométrica del trazado en planta, referida a puntos singulares existentes. Asimismo, se refleja en los planos el perfil longitudinal que posibilita el entronque con las calles adyacentes y los acuerdos correspondientes.

La sección viaria proyectada se adapta a la tipología viaria de la población.

Las aceras se proyectan mas anchas de lo habitual en el núcleo urbano, para poder cumplir con el Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha

Se proyectan pasos para minusválidos en las esquinas de las manzanas

#### **SECCION VIARIA PROYECTADA**

La red viaria se resuelve mediante subbase de zahorra natural de 15 cm de espesor, base de zahorra artificial de 15 cm de espesor medio , riego de emulsión asfáltica tipo ECI para imprimación con una dotación de 1kg/m<sup>2</sup> y capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 de 5 cm de espesor con una dotación de 0,12 T/ m<sup>2</sup>.

Las aceras se resuelven mediante base de zahorra natural de 15 cm de espesor y capa de hormigón en masa HM-20 de 10 cm de espesor, con acabado de pavimento de terrazo de pastilla antideslizante

El bordillo será de hormigón prefabricado de rigola de 25x35x 33,3 cm, en las zonas de contención de firme asfáltico

#### **PASOS REBAJADOS**

Los pasos rebajados, se realizarán teniendo en cuenta la normativa de Accesibilidad así como las normas del Ayuntamiento de Fuenteálamo.

Se utilizará loseta hidráulica de tipo botón de 40 x 40cm. Se asentará sobre mortero M-450, y éste a su vez sobre una base de hormigón H-200 de 10 cm de espesor, sobre una subbase de zahorra natural compactada.

## 10.2 DELIMITACION DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

### USOS

En las ordenanzas del plan Parcial, se definen los usos pormenorizados y las categorías en que son permitidos.

Los usos y categorías son los que se determinan en el art. 4.4 Normas Generales de Uso del P.O.M. de Fuenteálamo.

El uso principal es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada

Los usos y categorías permitidos son los siguientes:

- Vivienda :** Uso permitido en categoría 1ª, vivienda unifamiliar
- Garaje :** Uso permitido en categoría 1ª, en edificio destinado a otros usos
- Artesanía :** Uso permitido en categoría 1ª, en edificio destinado a otros uso, formado por talleres domésticos o de explotación familiar y comprende la pequeña actividad artesanal , situada en edificios destinados a al uso de vivienda. La superficie construida máxima permitida será de 200 m2.
- Industrial :** Uso prohibido en todas sus categorías.
- Hotelero :** Uso permitido
- Comercial :** Uso permitido en categoría 1ª, edificios de otros usos. La superficie construida máxima permitida será de 150 m2
- Oficinas :** Uso permitido en categoría 3ª, oficinas profesionales anexas a las viviendas.
- Espectáculos :** Uso prohibido en todas sus categorías.
- Salas de reunión :** Uso prohibido en todas sus categorías
- Religioso :** Uso prohibido en todas sus categorías
- Cultural :** Uso permitido en todas sus categorías, siempre que se sitúe en terrenos clasificados como dotacional de titularidad publica
- Sanitario :** Uso prohibido en todas sus categorías.
- Deportivo :** Uso prohibido

### **10.3 ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Para la edificación en el sector se cumplirá lo previsto en las Ordenanzas del Plan Parcial redactado,

Las líneas generales de dichas ordenanzas siguen lo especificado para Suelo Urbanizable Residencial por el P.O.M. de Fuenteálamo en su art. 4.6.6 " Suelo Urbanizable Residencial"., con ligeras modificaciones en función de los usos previstos para el Sector. Las ordenanzas se incluyen en el Anexo correspondiente.

### **10.4 DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION**

En función de los criterios expuestos en la documentación del presente Plan Parcial y de la Alternativa Técnica, se considera en el ámbito de del Sector , una UNICA UNIDAD DE ACTUACION, cuyo perímetro viene reflejado en la correspondiente documentación gráfica y que coincide con el sector completo previsto.

### **10.5 FIJACION DE LAS RESERVAS DE DOTACIONES PUBLICAS**

Las reservas mínimas de suelo con destino a dotacional publico sin computar el viario son, según lo previsto en el art. 31 de la L.O.T.A.U. son :

#### **ZONAS VERDES**

Al no superar la edificabilidad los 6.000 m<sup>2</sup> por hectárea , el 10% de la superficie total ordenada, en nuestro caso 1.395,00 m<sup>2</sup>, que son los previstos en la propuesta presentada

#### **DOTACIONES PUBLICAS**

La reserva para dotaciones fijada por la L.O.T.A.U es de 20 metros cuadrados de suelo para dotaciones por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación:

edificabilidad 6.975,00 m<sup>2</sup>

M<sup>2</sup> dotaciones ( 6.975,00 / 100 x 20) 1.395,00 m<sup>2</sup> , que son los proyectados

#### **APARCAMIENTOS PUBLICOS**

De acuerdo con lo previsto en el art 21.5 del Reglamento de Planeamiento se prevé suelo dotacional publico para aparcamiento, anexo a viario a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo, lo que representan 35 plazas de aparcamiento ( 6.975/ 200 = 34,88). La sección de vial proyectado permite la situación de un aparcamiento lateral en línea. La longitud de necesaria para dicho vial sería de 210 m.l , disponiéndose en proyecto de una franja de 300 m.l.

Las plazas de aparcamiento de titularidad privada se sitúan dentro de la parcela, a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificados, con un mínimo de una plaza por vivienda.

## **10.6 CARACTERISTICA DE LAS REDES DE AGUA , ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA**

### **10.6.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **ESTADO ACTUAL.**

Según los datos aportados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenteálamo, la red actual existente en el inmediaciones del Sector, discurre por el frente de fachada a calle Campo de Fútbol.

Dicha red esta realizada con tubería de fibrocemento y su diámetro es de 75 mm, siendo posible la conexión a la misma por disponer de la adecuada sección caudal y presión de suministro

La red de agua potable está gestionada por el Ayuntamiento.

#### **DESCRIPCION DE LA RED PROYECTADA.**

El sistema de distribución empleado es el de RED RAMIFICADA, con tubería de polietileno de alta densidad para 10 Atm de presión, de diámetro 63 mm. según planos, se construirán arquetas para el alojamiento de válvulas .Las acometidas domiciliarias serán del mismo material de 40 mm con arqueta de paso y válvula. Se proyectan bocas de riego y bocas de incendios.

La red de riego se realizará con tubería de polietileno ,se establece de modo que las bocas de riego del modelo Barcelona queden separadas entre sí distancias inferiores a 60 metros.

Se dispondrán hidrantes de arqueta con entrada de 100 mm y dos salidas de 70mm, homologados . Las arquetas dispondrán de tapa de fundición dúctil norma EN-124

Los hidrantes contra incendios, de acuerdo con la norma NBE-CPI-96 (Art. 2.4), se ubican en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea mayor de 200m.

#### **BASES DE CÁLCULO**

El sistema de distribución proyectado es el de red ramificada, con tubería de polietileno de alta densidad, discurriendo bajo las zonas ajardinadas y aceras, a ambos lados de las calles

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultaneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 /min. y una presión mínima de 10 m.c.a.

Los criterios básicos empleados para el diseño de la red de abastecimiento de agua proyectada son los siguientes:

Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.

Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.

Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.

Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios.

Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.

Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento. Aspectos a contemplar, no sólo en el diseño de la red (establecimiento de velocidades adecuadas), sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.

Los consumos estimados en función de los usos de las parcelas son

#### Uso residencial

Dotación diaria por habitante	250 litros habitante y día
Numero de habitantes vivienda	4
Coefficiente mayoración diario puntas de consumo	1,25
Coefficiente mayoración horario puntas de consumo	2,50
Caudal instantáneo vivienda	0,04 l/s vivienda

#### Uso dotacional

	50 l/m <sup>2</sup> y día	
Espacios libres y red viaria	2 l/m <sup>2</sup> /día	0,03 l/s por 1000 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	4 l/m <sup>2</sup> /día	0,06 l/s por 1000 m <sup>2</sup>

## **10.6.2. RED DE ALCANTARILLADO.**

### **ESTADO ACTUAL.**

Según los datos aportados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenteálamo, la red actual existente en el inmediaciones del Sector, discurre por el frente de fachada a calle Campo de Fútbol,

Dicha red esta realizada con tubería de hormigón y su diámetro es de 300 mm, siendo posible la conexión a la misma por disponer de la adecuada sección caudal y presión de suministro

Esta tubería se dirige con pendiente descendente hacia el Oeste formando parte del red general para la recogida de las aguas de la población, hasta su conexión con la depuradora municipal.

La red de evacuación está gestionada por el Ayuntamiento de Fuenteálamo

### **DESCRIPCION DE LA RED PROYECTADA.**

La red de saneamiento se realizará con tubería de p.v.c. corrugada para saneamiento, con junta elástica, color naranja, sobre cama de arena , con los diámetros nominales comprendidos entre 300 mm. según planos. Las acometidas domiciliarias serán del mismo material de 200 mm de diámetro

Los pozos de registro se realizarán con anillos y cono de hormigón prefabricado, con tapa de fundición, situados a distancias inferiores a 50 m y arquetas domiciliarias para cada una de las parcelas

Se colocarán sumideros sifónicos en los puntos indicados en los planos, de 40 x 70 de hormigón con rejilla de fundición, para la recogida de aguas pluviales

Las aguas pluviales se recogerán a través de imbornales situados en los cruces de calles y puntos bajos, a distancias máximas de 100 m.,. Se conectarán con los pozos de registro próximos mediante conducción de PVC de diámetro 200 mm.

### **BASES DE CÁLCULO**

El sistema de evacuación empleado es el unitario por gravedad, discurriendo bajo las calzadas a profundidad variable según la pendiente necesaria para realizar una correcta evacuación.

Los criterios básicos de partida, para el diseño de la red de alcantarillado proyectada son los siguientes:

Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.

Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.

Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.

Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.

Evacuación que impida la inundación de la red y por lo tanto el retroceso de las aguas

Evacuar eficazmente los distintos tipos de agua, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas

Accesibilidad a las distintas partes de la red, de modo que se puedan efectuar reparaciones y su limpieza.

La profundidad media de la red es 1,30 metro, variando en algunos puntos en función de la pendiente del terreno. Las pendientes están comprendidas entre el 1% pendiente mínima y el 3,40 % de pendiente máxima.

Las velocidades estarán comprendidas entre 0,5 y 1 m/seg.

Se dispondrán pozos de registro a distancia inferior a 50 metros y arquetas domiciliarias en cada una de las parcelas

Los caudales previstos son los siguientes:

**Aguas Pluviales:**

Se han previsto los siguientes caudales

Según la NTE-ISA , Fuenteálamo está situado en la zona X ,se considera un coeficiente  $K= 1$

Para las aguas pluviales se ha previsto 30 litros m<sup>2</sup> hora, no considerándose aportes en cabecera

**Aguas Fecales:**

Para las aguas fecales, los consumos estimados se obtienen considerando que las aportaciones de agua residual son iguales a las dotaciones de agua para el consumo previsto

Uso residencial	0,042 l/s vivienda
Uso dotacional	50 l/m <sup>2</sup> y día
Espacios libres y red viaria	2 l/m <sup>2</sup> /día      0,03 l/s por 1000 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	4 l/m <sup>2</sup> /día      0,06 l/s por 1000 m <sup>2</sup>

### **10.6.3. ENERGIA ELECTRICA**

La energía eléctrica será suministrada por IBERDROLA S.A. y las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa vigente, tanto de la Consejería de Industria como de la Compañía suministradora

Las instalaciones eléctricas a realizar son las siguientes:

Acometidas independientes en media tensión, con tramos aéreos y subterráneos para acometer al centro de transformación.

Construcción de un centro de transformación en caseta prefabricada de superficie

Distribución en Baja Tensión a cada una de las distintas parcelas desde el centro de transformación descritos anteriormente y cuya ejecución prevista será en montaje subterráneo.

Alumbrado público de las distintas vías que componen el Sector.

#### **10.6.3.1. ACOMETIDA EN MEDIA TENSION**

##### **GENERALIDADES**

Para dar servicio en Media Tensión al nuevo centro de transformación prefabricado que dispondrá el Sector, objeto de este anteproyecto, se dispondrá de acometida al mismo desde la L.A.M.T. en S.C. que la compañía Iberdrola S.A. posee en la zona.

Los tramos subterráneos discurrirán por los viales del Sector, tal y como se detallará en el correspondiente proyecto técnico.

##### **ENTRONQUES AEREO - SUBTERRANEO**

Se realizarán un entronque aéreo subterráneo en apoyos proyectados bajo la línea existente.

Dichos apoyos presentarán una superficie lisa hasta una altura de 2,5 m recubriéndolo a tal efecto con fábrica de ladrillo de 1/2 pie de espesor y enlucido con mortero de cemento, disponiendo además, perimetralmente al mismo, de una plataforma de 1 metro de anchura con mallazo electrosoldado en su interior y un espesor mínimo 15, centímetros de hormigón, para evitar así la posibilidad de que se puedan presentar en este entronque tensiones de paso y contacto peligrosas.

##### **CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS LINEAS SUBTERRANEAS DE MEDIA TENSION**

Enlazará el entronque aéreo-subterráneo con el Centros de Transformación

El conductor empleado, se ajusta a la N.I. 56.40.02 (Iberdrola), siendo sus características las siguientes:

La tensión nominal de la línea de media tensión es de 20 kv. entre fases.

### **10.6.3.2. CENTRO DE TRANSFORMACION PREFABRICADO**

#### **GENERALIDADES**

Para atender las peticiones de suministro de energía eléctrica en baja tensión de las parcelas del Sector, se dispondrá de un centro de transformación prefabricado.

Se construirá el centros de transformación en la superficie, y será del tipo prefabricado, de los modelos aceptados por Iberdrola, S.A.

#### **PRINCIPALES ELEMENTOS**

##### **CELDAS DE MEDIA TENSION**

Las celdas de M.T. a instalar en los C.T.S serán de tipo modular prefabricado bajo envoltente metálico y con dieléctrico SF6 que cumplen con lo indicado por la RU-6407 A.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de celdas:

- De línea.
- De protección.

Todas las maniobras de explotación se realizarán desde el exterior de las celdas a través de palancas de accionamiento de los aparatos.

Dispondrá, asimismo, de una serie de enclavamientos y controles visuales de presencia de tensión y posición de los aparatos, que haga imposible la ejecución de falsas maniobras.

##### **INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

Se establecerán dos tomas de tierra separadas:

- Toma de tierra de masas a la que se conectarán herrajes, cuba del transformador, masas de los circuitos de A.T. y B.T., pantallas de protección contra contactos directos y armaduras metálicas solera. La sección de los conductores será de 95 mm<sup>2</sup> de Cu.
- La línea de tierra del neutro del transformador estará aislada en todo su trayecto , con aislamiento reforzado y sección de 95 mm<sup>2</sup> de Cu. La distancia entre las tomas será como mínimo de 20 m.El valor de las resistencias de las puestas a tierra será inferior a 20 ohmio

#### **10.6.3.4. RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION**

##### **GENERALIDADES, REGLAMENTACION Y NORMATIVA**

Para atender las necesidades de energía eléctrica de cada una de las parcelas del Sector, se han previsto una serie de salidas en B.T. que se describen en el presente apartado.

En la redacción del presente apartado se han tenido en cuenta todas las especificaciones relativas a las instalaciones de B.T

##### **CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS LINEAS DE BAJA TENSION**

Desde los centros de transformación cuya descripción se ha efectuado en el capítulo anterior, partirán una serie de líneas de B.T., que en anillo alimentarán a todas las parcelas del Sector que se van a electrificar.

##### **CALCULO DE LA CAIDA DE TENSION**

Para evaluar la caída de tensión máxima, se calcularan todos y cada uno de los circuitos, para que la misma sea como máximo del 5 %. La distribución será en anillo y mallada.

Los cálculos de caída de tensión, intensidad máxima admisible y potencia de; centro de transformación, se realizaran con un coeficiente de simultaneidad de la unidad, para que en cierta manera puedan absorber el futuro crecimiento de potencia en las parcelas.

#### **10.6.4. ALUMBRADO PÚBLICO.**

##### **GENERALIDADES.**

Para atender las necesidades de iluminación del Sector se ha previsto una instalación de alumbrado público cuyas características se indican a continuación

##### **LUMINARIAS**

Se han previsto dos tipos de luminarias:

Luminaria hermética, constituida por base de soporte de fundición de aluminio inyectado, globo de 500 mm de diámetro para lámpara de vapor de sodio de alta presión de 150 W. con altura mínima de 5 metros

Luminaria hermética, constituida por base de soporte de fundición de aluminio inyectado, globo de 500 mm de diámetro para lámpara de vapor de sodio de alta presión de 150 W. con altura mínima de 4 metros

## **10.6.5 RED DE TELEFONIA Y COMUNICACIONES**

### **ESTADO ACTUAL.**

En la actualidad no existe red de telefonía en el Sector, por lo que se proyecta una red enterrada completamente nueva. La red de telefonía está gestionada por la empresa TELEFONICA, S.A., cuyas normas han sido tenidas en cuenta para la redacción de; presente documento.

### **DESCRIPCION DE LA RED PROYECTADA.**

Se proyectan cámaras de derivación de las que parten las líneas necesarias para dar servicio a las viviendas y equipamientos de la zona.

### **CANALIZACION TIPO.**

Las conducciones se realizarán con sección de 2 y 4 tubos de PVC 63 mm de diámetro. La canalización telefónica subterránea estará formada por un prisma de hormigón en masa de HM-150 que emboca a las conducciones telefónicas. La profundidad mínima de; prisma bajo aceras será de 45 cm.

### **ARQUETAS DE REGISTRO.**

Las arquetas a utilizar en este caso serán del tipo normalizado por la compañía, registrables, colocadas en las aceras, que sirven para hacer cambios de dirección, derivaciones o ramificaciones. Se realizarán en hormigón armado de resistencia 150 kg/cm<sup>2</sup>, con tapas homologadas de la compañía. Los conductores accederán a las arquetas mediante huecos dejados al efecto en las mismas a distancias normalizadas.

## **ANEXO**

### **ORDENANZAS PLAN PARCIAL SECTOR 14 FUENTEALAMO**

#### **1. GENERALIDADES**

##### **1.1 OBJETO Y ÁMBITO.**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto, regular las condiciones de la edificación y uso en el ámbito del SECTOR 14 del P.O.M. de Fuenteálamo

En el suelo incluido dentro del ámbito espacial del presente Plan Parcial, se podrá edificar de acuerdo con las presentes Ordenanzas, siempre que los terrenos no hayan adquirido la calificación de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo, y una vez obtenida la correspondiente licencia municipal.

##### **1.2 INTERPRETACION.**

Las normas y documentos gráficos de este PLAN PARCIAL se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de dicho Plan expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

En la interpretación del PLAN PARCIAL se tendrán en cuenta con carácter prioritario aquellos criterios que mejor garanticen la relación entre aprovechamiento edificatorio los equipamientos urbanos y de espacios libres.

##### **1.3 NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR**

Para todo lo no previsto por el PLAN PARCIAL, para el ámbito de SECTOR 14., se estará a lo dispuesto en la documentación del P.O.M. de Fuenteálamo aprobado definitivamente con fecha de 28 de junio del año 2.002, por la Consejería de Obras Publicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### **2. REGIMEN DEL SUELO**

##### **2.1 CLASIFICACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, se clasifican como Suelo URBANIZABLE, de acuerdo con el art. 45.3.B de la L.O.T.A.U., y las parcelas residenciales y dotacionales que se configuran adquirirán la condición de solar mediante la implantación de los servicios urbanísticos que desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

## **2.2 CALIFICACION DEL SUELO.**

El suelo ordenado por el PLAN PARCIAL, según los usos admisibles se califica en :

Suelo de Uso Residencial  
Suelo de Uso Dotacional.  
Suelo de Zonas Verdes

## **2.3 PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

La tramitación del PLAN PARCIAL coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en la vía administrativa de la operación reparceladora.

## **2.4 ESTUDIOS DE DETALLE.**

Se podrán redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el art. 28 de la L.O.T.A.U.

El ámbito espacial de los Estudios de Detalle deberá ser, como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa.

## **2.5 PROYECTO DE URBANIZACION**

Para la ejecución material de las obras previstas en este PLAN PARCIAL se redactará un único Proyecto de Urbanización que abarcará todo su ámbito, que deberá cumplir lo especificado en el Plan Parcial, y en el P.O.M de Fuenteálamo

# **3      NORMATIVA**

## **3.1 NORMAS GENERALES**

Se deberá cumplir lo previsto en los artículos 1.1 al 1.14 , ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del P.O.M de Fuenteálamo

## **3.2 NORMAS DE GENERALES DE EDIFICACION.**

Se deberá cumplir lo previsto en los artículos 4.1 al 4.3 ,ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del P.O.M de Fuenteálamo

### **3.3 NORMAS DE GENERALES DE USO**

Se deberá cumplir lo previsto en el artículo 4.4, de las Normas Urbanísticas del P.O.M de Fuenteálamo

### **3.4 NORMAS DE URBANIZACION**

Se deberá cumplir lo previsto en el artículo 3, de las Normas Urbanísticas del P.O.M de Fuenteálamo

### **3.5 ORDENANZA DE EDIFICACION.**

Se regula en este apartado la edificación para los distintos usos previos dentro del ámbito espacial del Plan Parcial

#### **3.5.1 CONDICIONES GENERALES**

En el suelo incluido dentro del Plan Parcial no se podrá edificar de acuerdo con las presentes Normas, mientras que los terrenos no hayan adquirido la calificación de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo, y una vez obtenida la correspondiente licencia municipal.

Para obtener la condición de solar, deberá realizarse un proyecto de urbanización que contemple la realización de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, encintado de aceras y pavimentación de aceras y calzadas.

Las obras de urbanización deberán realizarse previa o simultáneamente a las de edificación; en este último caso será preceptiva la constitución de una fianza o aval bancario que garantice la realización de las obras.

Para la gestión en suelo , se actuará según lo previsto en la LOTAU.

### **3.5.2 CONDICIONES PARTICULARES**

Además de las Condiciones Generales del P.O.M. Fuenteálamo, deberán observarse las siguientes Normas o Condiciones Particulares dentro de cada Zona de Ordenanza:

#### **3.5.2.1 SUELO DE USO RESIDENCIAL**

Comprende el suelo urbano , que por sus características, está destinado a la futura implantación de viviendas, donde el uso global mayoritario o preferente será por tanto el residencial.

### **1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### **Tipología de Edificación**

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o aisladas

#### **Altura de la edificación**

Numero de plantas	dos plantas y ático
Altura de cornisa	10 metros

#### **Altura mínima de la edificación**

No se establece altura mínima de la edificación.

#### **ART 4.3.2.2. P.O.M FUENTEALAMO CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA**

Por encima de la altura máxima permitida, además de los áticos que permita el planeamiento, solo se autorizara la construcción de cajas de escalera, depósitos e instalaciones en general, siempre que queden retranqueados un mínimo de TRES metros respecto de las alineaciones oficiales.

#### **Vuelos**

No se permiten cuerpos volados, que sobrepasen la alineación oficial.

#### **Chaflanes**

Se situaran chaflanes en los encuentros de alineaciones que se indica en los planos, tendrán una longitud de 3,50 metros, siendo en todos los casos perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que formen las alineaciones que delimitan el chaflán.

### **Fondo edificable**

No se establece limitación, ni condiciones relativas al fondo edificable.

La edificación se podrá disponer libremente en la parcela.

### **Áticos retranqueados**

Se permiten en las zonas indicadas en los planos, según el art. 4.3.2.3.2 áticos retranqueados.

Su superficie contabilizará a los efectos del cálculo de la edificabilidad o aprovechamiento de la parcela.

#### **ART.4.3.2.3. P.O.M FUENTEALAMO ATICOS**

Es la edificación situada por encima de la cara superior de la última planta permitida por el planeamiento, y que no se destina a torreón o instalaciones del edificio.

#### **Art. 4.3.2.3.1. P.O.M FUENTEALAMO Áticos bajo cubierta**

Se situarán en el espacio situado bajo la cubierta inclinada.

Su superficie no contabilizará los efectos del calculo de la edificabilidad

En edificios destinados a vivienda unifamiliar quedarán vinculados funcionalmente a la vivienda, pudiéndose destinar a habitaciones vivideras.

En edificios destinados a vivienda colectiva, queda prohibida su vinculación funcional a la vivienda, debiéndose destinar a trasteros o similar, nunca a habitaciones vivideras

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 35 %

La altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros medida a partir de la altura de coronación permitida por la ordenanza de aplicación

Los planos inferiores de la cubierta no podrán elevarse en las líneas de fachada, mas de 80 cm por encima de la altura de coronación permitida por la ordenanza de aplicación

Se permite la apertura de huecos de ventilación o iluminación, siempre que queden integrados en la cubierta o en los hastfales.

#### **Art. 4.3.2.3.2. P.O.M FUENTEALAMO Áticos retranqueados**

Son los situados sobre la altura permitida por el planeamiento, retranqueados tres metros de la alineación de fachada

Su superficie contabilizará a los efectos del cálculo de la edificabilidad o aprovechamiento de la parcela.

Esta planta, se podrá destinar a viviendas con o sin vinculación con las situadas en plantas inferiores

**Art. 4.3.2.3.2. P.O.M FUENTEALAMO ( Continuación)**  
**Áticos retranqueados**

La planta de ático retranqueada, cornisa y cubierta deberá quedar completamente situada bajo un plano inclinado de 45° que parta desde el encuentro de la cara superior del último forjado con la línea de fachada

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 35 %

La altura máxima de la cumbrera será de 4,00 metros medida desde la cara superior del ultimo forjado. Los planos inferiores de la cubierta podrán elevarse 50 cm desde la cara superior del citado forjado.

Se permite la apertura de huecos de ventilación o iluminación.

**Art. 4.3.2.3.3. P.O.M. FUENTEALAMO**  
**Sobreáticos o edificaciones por encima de la planta de ático**

Por encima de la planta ático se prohíbe toda clase de construcciones, tales como sobreáticos, casetones, trasteros, o depósitos

**Art. 4.3.2.5. P.O.M. FUENTEALAMO**  
**ALTURA DE PISOS**

La altura libre de pisos no será nunca inferior a 2.50 metros.

Se permite conservar las alturas actuales, aun siendo inferiores a 2,50 metros, siempre que se mantengan los elementos estructurales que las delimitan.

**Art. 4.3.2.7. P.O.M. FUENTEALAMO**  
**PATIOS INTERIORES**

En las dimensiones de los patios abiertos o cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitados, medidas perpendicularmente al hueco de iluminación, sean mayores que 1/4 de la altura del patio.

En todo caso se deberá poder inscribir un círculo de 3.00 metros, que será la luz recta mínima.

El lado mínimo del patio será de tres metros.

La superficie mínima de patio será :

Vivienda unifamiliar.....nueve metros cuadrados  
Vivienda colectiva habitaciones vivideras.....doce metros cuadrados  
Vivienda colectiva baños, cocinas ,escaleras.....nueve metros cuadrados  
Otros usos.....doce metros cuadrados

Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, tales como baños, aseos, despensas y trasteros.

Los patios comunitarios deberán tener acceso independiente desde una zona común del edificio, para poder proceder a su limpieza, en caso contrario, se deberá establecer una servidumbre de acceso a los mismos.

**Art. 4.3.2.8. P.O.M. FUENTEALAMO  
PATIOS MANCOMUNADOS**

Se permite la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Cuando la mancomunidad sirva para completar la dimensión del patio, deberá constituirse mediante Escritura Pública, estableciéndose un derecho real de servidumbre sobre los solares.

Dichos derechos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Se permite la separación de patios mancomunados, con muros de 3,00 metros de altura como máximo, a contar desde la rasante del patio situado a nivel mas bajo.

**Art. 4.3.2.12. P.O.M. FUENTEALAMO  
ESCALERAS**

Las escaleras en viviendas multifamiliares no podrán comunicar directamente con locales comerciales.

En viviendas unifamiliares tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros.

En edificios de viviendas multifamiliares, las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1.00 metros.

Las escaleras poseerán luz y ventilación directa al exterior, no admitiéndose a través de terrazas.

Esta condición podrá sustituirse mediante iluminación y ventilación cenital, en cuyo caso el hueco de iluminación y ventilación deberá ocupar una superficie en planta de 2/3 de la superficie de la caja de la escalera.

En este caso el hueco central u ojo de la escalera estará libre en toda la altura de la escalera y en él será inscribible tan círculo de 0,90 metros de diámetro.

El número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de 16.

La altura máxima de tabica será de 19 centímetros. La anchura mínima de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica será de 27 centímetros.

Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

Las mesetas intermedias, sin puerta de acceso, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

En las viviendas individuales, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos, será de 1,00 metros, medidos desde la vertical trazada en la arista exterior de la huella del peldaño.

**Art. 4.3.2.13. P.O.M. FUENTEALAMO  
PORTALES**

En edificios de vivienda multifamiliar, el portal tendrá un ancho mínimo de 2,00 metros.

En viviendas multifamiliares, desde el portal no podrá accederse a locales comerciales, artesanales o industriales, a los que se deberá poder acceder directamente desde el exterior.

En viviendas unifamiliares, el acceso a locales comerciales, artesanales o industriales, desde el interior, deberá atenerse a lo dispuesto en la Norma Básica de protección contra incendios CPI-96.

Se deberá cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

**Art. 4.3.2.14. P.O.M. FUENTEALAMO  
VUELOS DE FACHADA ( Parcial )**

En los aleros de cubierta se permite una longitud de vuelo 20 centímetros superior al vuelo máximo previsto. Dicha medida se efectuara hasta el borde del vuelo de la teja o elemento constructivo que lo conforme. El alero deberá quedar retranqueado 10 centímetros de la línea del bordillo de la acera.

**Art. 4.3.2.16. P.O.M. FUENTEALAMO  
MARQUESINAS, SALIENTES DECORATIVOS Y VUELOS DE CUBIERTA**

Deberán situarse a una altura superior a 3.00 metros, sobre la rasante de la acera y retranqueadas del bordillo 10 centímetros como mínimo.

Su vuelo no será nunca superior al previsto en el art. 4.3.2.14 vuelos a fachada. La longitud no superará el 60% de la fachada del local donde se sitúen, con un máximo de 5,00 metros  
Para su colocación será necesario obtener la correspondiente licencia municipal.

### **Medianeras**

Las medianeras vistas, deberán tratarse como fachadas, empleándose para ello el mismo tipo de materiales que en la fachada principal.

### **Entreplantas**

No se permite la construcción de entreplantas.

### **Parcela mínima**

Se establece una superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vía pública de SEIS metros. El fondo mínimo de la parcela será de DIECISEIS metros

### **Edificabilidad**

La edificabilidad será de 0,929219 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie neta de la parcela.

### **Ocupación**

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%. No se establece ocupación máxima bajo rasante.

## **Densidad de viviendas**

La densidad de viviendas será media, con un máximo de 37,17 viviendas por hectárea., con un número máximo de 50 viviendas para el sector n° 14

## **Garaje- Aparcamiento**

En edificios destinados a vivienda , se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada 200,00 m<sup>2</sup> de superficie construida para uso residencial, con un mínimo de una plaza por vivienda, que deberá estar situada en el interior de la parcela. Dichas plazas, deberán cumplir las condiciones previstas en el art. 4.4.6. del P.O.M. de Fuenteálamo

## **2. CONDICIONES DE USO**

### **Vivienda**

Uso permitido en categoría 1<sup>a</sup> VIVIENDA UNIFAMILIAR

### **Garaje**

Uso permitido en categoría 1<sup>a</sup>

### **Artesanía**

Uso permitido en categoría 1<sup>a</sup>. La superficie construida máxima permitida será de 200 m<sup>2</sup>.

### **Industrial**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Hotelero**

Uso permitido

### **Comercial**

Uso permitido en categoría 1<sup>a</sup> en edificios de otros usos.  
La superficie construida máxima permitida será de 150 m<sup>2</sup>

### **Oficinas**

Uso permitido en categoría 3<sup>a</sup>. Oficinas profesionales anexas a las viviendas

### **Espectáculos**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Salas de reunión**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Religioso**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Cultural**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Sanitario**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **Deportivo**

Uso prohibido en todas sus categorías

### **3.5.2.2 ZU-S DOTACIONAL**

Comprende el suelo calificado por el PLAN PARCIAL como Dotacional de promoción Pública.

Las actuaciones previstas consistirán en construcciones de nueva planta, reformas y ampliaciones de las instalaciones y edificaciones existentes.

#### **1. CONDICIONES GENERALES**

Se aplicarán las Normas Generales de la Edificación definidas en el capítulo 4.3 y las Particulares relativas al uso Dotacional previstas en el capítulo 4.4

#### **2. CONDICIONES DE VOLUMEN**

##### **Tipología de Edificación**

Edificación en manzana cerrada o aislada.

##### **Altura de la edificación**

Numero de plantas	dos plantas y ático
Altura de cornisa	10 metros

##### **Altura mínima de la edificación**

No se establece altura mínima de la edificación.

##### **Vuelos**

No se permiten cuerpos volados, que sobrepasen la alineación oficial.

##### **Alineaciones y rasantes**

Son las establecidas en los planos correspondientes.

##### **Fondo edificable**

No se establece limitación, ni condiciones relativas al fondo edificable.

La edificación se podrá disponer libremente en la parcela.

##### **Entreplantas**

No se permite la construcción de entreplantas.

### **Parcela mínima**

Se establece una superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vía pública de SEIS metros. El fondo mínimo de la parcela será de DIECISEIS metros

### **Edificabilidad**

La edificabilidad será de UN (1,00 m<sup>2</sup>) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela neta.

### **Ocupación**

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%. No se establece ocupación máxima bajo rasante.

### **Cerramientos**

Los cerramientos entre parcelas, caso de existir, serán opacos hasta una altura de 2,20 metros.

Los cerramientos de fachada, si existiesen, serán opacos hasta una altura de 1 metro, debiendo ser diáfanos en el resto de su altura.

## **3. CONDICIONES DE USO**

### **Vivienda**

Se permite la construcción de una vivienda vinculada a las instalaciones. Su superficie máxima será de 150 metros cuadrados.

### **Garaje**

Uso permitido en categorías 1<sup>a</sup> vinculado a la instalación.

### **Artesanía**

Uso prohibido

### **Industrial**

Uso prohibido

### **Hotelero**

Uso prohibido

### **Comercial**

Uso permitido en categoría 1<sup>a</sup>

### **Oficinas**

Uso permitido en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

**Espectáculos**

Uso permitido en categorías 1ª y 2ª.

**Salas de reunión**

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª

**Religioso**

Uso permitido

**Cultural**

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª

**Sanitario**

Uso permitido en categorías 2ª y 3ª

**Deportivo**

Uso prohibido

**4.5.2.3.ZU-V ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Comprende el suelo calificado por el PLAN PARCIAL como zonas verdes y espacios libres

**1. CONDICIONES GENERALES**

Se aplicarán las Normas Generales de la Edificación definidas en el capítulo 4.3 y las Particulares relativas al uso de zonas verdes previstas en el capítulo 4.4 del P.O.M.

**2. CONDICIONES DE VOLUMEN**

No se podrán realizar edificaciones de uso temporal o permanente mantenimiento.

**3. CONDICIONES DE USO**

**Usos permitidos**

Solo se permitirán los siguientes usos

**Zonas verdes**

Se permiten las zonas verdes de uso público

**Usos prohibidos**

Se consideran usos prohibidos los restantes

## **ANEXO DE GESTION**

### **1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION**

El P.O.M. de Fuenteálamo establece para este Sector, al estar clasificado como Suelo Rústico de Reserva, la posibilidad de su reclasificación como suelo urbano a través de un proceso de Transformación Urbanizadora

El art. 110 de la L.O.T.A.U. prevé la ejecución del planeamiento , dentro de un Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa PRIVADA, cuya formulación se acomodará a lo previsto en la Ley 2/1998 (L.O.T.A.U.) y modificación Ley 1/2003 de 17 de enero de 2003

### **2. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

La iniciativa que contiene la documentación de la Alternativa Técnica , es la de GESTION INDIRECTA ,en los términos previstos por el art. 117 de la L.O.T.A.U.

Por tratarse de la modalidad de GESTION INDIRECTA (art. 110.4.2 de la LOTAU), la propuesta de convenio urbanístico se acompañara a al Proposición Jurídico Económica ,en dicho convenio entre el adjudicatario y el Ayuntamiento se fijaran los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación.

La tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora se realizara según lo previsto en el art. 120 de la L.O.T.A.U.

### **3. FASE DE ALTERNATIVAS TECNICAS**

De acuerdo con lo previsto en el art. 120.2.b. de la L.O.T.A.U. durante la información publica se efectuara la simultanea competencia de iniciativas , comprometiéndose la promotora AMISANTE S.L. , solicitante, a la presentación de la Oferta Jurídico Económica en la tramitación subsiguiente de la programación

A los efectos la documentación que se somete a información publica y a aprobación esta descrita en la documentación presentada y cumple lo previsto por el art. 110.4.1 de la L.O.T.A.U.

#### **4. FASE DE PROPOSICIONES JURIDICO ECONOMICAS**

La Proposición Jurídico Económica de AMISANTE S.L. se presentara en fase posterior , según lo previsto en el art. 110.5 de la L.O.T.A.U.

En dicho momento se acompañara la propuesta de CONVENIO URBANISTICO , suscrito entre la el Urbanizador , la administración y los propietarios afectados , donde se hará constar los compromisos plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación, según lo previsto en el art. 110.4.2 de la L.O.T.A.U.

#### **5. COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO DE FUENTEALAMO.**

Las obras de urbanización se realizarán a partir de la adjudicación de; Programa de Actuación Urbanizadora, en las condiciones y plazos establecidos por el Agente Urbanizador en la correspondiente proposición jurídico - económica, documento integrante del citado PAU.

En el PLAN PARCIAL quedan reflejadas las conexiones de las infraestructuras a realizar con las existentes; no obstante, se garantiza expresamente el compromiso del Agente Urbanizador de dejar resueltas a su costa la totalidad de estas conexiones, poniendo los medios necesarios para no colapsar los servicios preexistentes como consecuencia de la actuación en el ámbito del sector.

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Agente Urbanizador en tanto no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, que se hará cargo de ella mediante un Acta de Recepción Definitiva.

#### **6. GARANTIAS**

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos antes mencionados, se presentará aval bancario al Ayuntamiento de Fuenteálamo cuyo importe se fijara en el CONVENIO URBANISTICO en función del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica establecida según las características contenidas tanto en el PLAN PARCIAL como en el Anteproyecto de Urbanización y explicitada en la propuesta jurídico-económica que forma parte de la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **7. MEDIOS ECONOMICOS DEL AGENTE URBANIZADOR**

EL objeto social del promotor, de AMISANTE S.L. son las actividades inmobiliarias en general

Es propietario de los terrenos que se pretende reclasificar .

El Agente Urbanizador, promotor de este Plan cuenta con los recursos propios precisos para la gestión del mismo, garantizando su titularidad y sistema de actuación para el desarrollo del mismo.

## ANEXO FICHA DEL SECTOR Nº 14 DEL P.O.M. FUENTEALAMO

### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE FUENTEALAMO

#### SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTOR Nº 14

ORDENANZA	PLAN PARCIAL SECTOR 14 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
HOJA	2-5
NUMERO DE PLANTAS	2 + ATICO
EDIFICABILIDAD	0,929219 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela neta
SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA
INICIATIVA	PRIVADA
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
NUMERO DE VIVIENDAS	50 viviendas
NUMERO DE HABITANTES	200 personas
APROVECHAMI. LUCRATIVO	6.975,00 m <sup>2</sup>

#### CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIES M2		TOTAL
ZONA VERDE E.LIBRE S.L.	1.395,00	
RED VIARIA	3.153,70	
EQUIPAMIENTO	1.395,00	
SUMA		5.943,70
ZONA VERDE E.LIBRE S.G	500,00	500,00
PARCELAS EDIFICABLES	7.506,30	7.506,30
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>		<b>13.950,00</b>

AREA DE REPARTO AR S-14  
 APROVECHAMIENTO TIPO 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

#### OBJETIVOS DEL SECTOR

Reclasificar suelo rustico de reserva para obtener suelo para uso residencial unifamiliar  
 Ejecutar los servicios urbanos en la calle de nueva apertura

#### OBSERVACIONES

Se prevén 500,00 m<sup>2</sup> destinados a Sistemas generales de zonas verde y espacios libres.

Los aparcamientos dotacional público para 35 plazas se sitúan anexos al viario en la calle nº 1.

## **ANEXO ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

### **1. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**

La forma de ejecución prevista para el desarrollo del presente PLAN PARCIAL, van especificados en el apartado correspondiente de la Propuesta Jurídico -Económica que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora,

Los criterios seguidos para fijar la forma de ejecución del Plan son los siguientes:

- .1. Realización de la urbanización en fases que contemplen las obras con carácter unitario y completo.
2. Obtención de las parcelas edificables finales según la evolución y necesidades del mercado inmobiliario , de manera que se adapte lo mas fielmente posible la oferta a las necesidades de la demanda.

### **2. EVALUACION ECONOMICA DE LA ACTUACION**

Los datos económicos correspondientes a la actuación, vendrán concretados numéricamente en la Propuesta Jurídico - Económica que integra la presente Alternativa Técnica presentada

La Proposición Jurídico Económica de AMISANTE S.L. se presentara en fase posterior , según lo previsto en el art. 110.5 de la L.O.T.A.U.

En dicho momento se acompañara la propuesta de CONVENIO URBANISTICO , suscrito entre la el Urbanizador , la administración y los propietarios afectados , donde se hará constar los compromisos plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación, según lo previsto en el art. 110.4.2 de la L.O.T.A.U.

Según el artículo 115 de la LOTAU, los costes previstos son:

#### **GASTOS DE URBANIZACION**

- 1.Obras de vialidad
- 2.Obras de saneamiento
- 3.Obras suministro de agua
- 4.Obras de suministro de electricidad
- 5.Obras de alumbrado público
- 6.Obras de telecomunicaciones
- 8.Obras de ajardinamiento y amueblamiento urbano
- 9.Redacción técnica y anuncios preceptivos
10. Gastos de promoción y gestión
- 11.Indemnizaciones
- 12.Obras de infraestructura y servicios exteriores

Dichas obras, a las que se hace mención en los apartados anteriores son las que vienen especificadas en el Anteproyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica .

#### GASTOS DE MANTENIMIENTO

Serán los necesarios para la conservación de las obras ,hasta la entrega de la urbanización a la Administración.

Albacete a junio del año 2003.

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo.Joaquín Juárez Tercero

AMISANTE S.L.  
Fdo. Rogelio Ferrer Huerta