

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

Documento **Modificación Puntual Nº4 (01/2021)**
Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano
PDSU Aldea del Rey

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva: Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Promotor **Ayuntamiento de Aldea del Rey**
Equipo **ALARAK CONSULTORES Sociedad Limitada Profesional**
Redactor **Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto – Urbanista**
Fecha **Abril 2021**

Versión V6 – 06.07.2022

**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

ÍNDICE

1	ENCARGO.....	4
2	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
3	MEMORIA INFORMATIVA	5
3.1	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA	5
3.2	SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO	5
3.2.1	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
3.2.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO	6
3.2.3	ELEMENTOS ASUMIDOS	6
3.2.4	OTRAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES: VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN DE MUNICIPAL	7
3.3	DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.....	8
3.3.1	DELIMITACIÓN	8
3.3.2	CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS	8
3.3.3	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS, Y OTRAS	8
3.3.4	RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO	9
3.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	9
3.5	CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES	10
3.5.1	CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	10
3.5.2	ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS	10
3.6	ELEMENTOS A PROTEGER	11
3.7	ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO	11
3.8	OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO	11
3.8.1	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	11
3.8.2	ORDENACIÓN TERRITORIAL	11
3.8.3	LEGISLACIÓN SECTORIAL	11
4	MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
4.1	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
4.2	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	12
4.2.1	ANTECEDENTES	12
4.2.2	OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	12
4.2.3	RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).....	12
4.2.4	PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS: ZONIFICACIÓN	14
4.2.5	CONEXIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA URBANA	14
4.2.6	PREVISIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A ESTUDIOS DE DETALLE	14
4.2.7	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2.A).b) TR LOTAU	15
4.2.8	RELACIÓN CON ESTÁNDARES DOTACIONALES	15
4.3	EXENCIÓN DE LA CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	16
4.4	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	16
4.4.1	ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES	17
4.4.2	ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN ACCESIBLES	18
4.4.2.1	CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	18
4.4.2.2	PAVIMENTOS.....	19
4.4.2.3	REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN	20
4.4.2.4	VADOS ACCESIBLES	20
4.4.2.5	PASOS DE PEATONES ACCESIBLES.....	24
4.4.2.6	ESCALERAS , RAMPAS Y ASCENSORES ACCESIBLES	24
4.4.2.7	APARCAMIENTOS ACCESIBLES	24
4.4.2.8	SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	26
4.4.2.9	VEGETACIÓN	26

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.LPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

4.4.3 MOBILIARIO URBANO	26
4.5 ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD	27
4.6 LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	27
4.7 ANÁLISIS ECONÓMICO PRELIMINAR.....	28
4.8 ETAPAS DE EJECUCIÓN.....	28
5 NORMATIVA URBANÍSTICA	28
6 FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE RESERVA	31
7 PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	33
8 ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	34

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

1 ENCARGO

ENCARGO	
	<p>El presente trabajo se realiza por encargo y a iniciativa del "Ayuntamiento de Aldea del Rey", con CIF nº P1300900F, y domicilio en la Plaza de España nº1 de Aldea del Rey (Ciudad Real).</p> <p>Dicho encargo comprende la redacción de la Modificación Puntual o Innovación de Planeamiento Nº4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aldea del Rey (Ciudad Real), que sirva de base para la – reclasificación de suelo rústico a suelo urbano de reserva para la ampliación de la delimitación de suelo urbano –.</p>
PROMOTOR	
RAZÓN SOCIAL DOMICILIO LOCALIDAD CIF	AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY PLAZA DE ESPAÑA Nº1 13380 – ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL P1300900F

EQUIPO REDACTOR	
	<p>RICARDO MORALEDA NOVO – Arquitecto / Urbanista <u>Colegiado Nº 5291 COACM</u></p> <p>Al servicio de ALARAK CONSULTORES . SLP Sociedad Colegiada Nº SP-0234 COACM</p> <p>PASAJE GUTIÉRREZ ORTEGA Nº1 – 3ª 13001 – CIUDAD REAL</p>

2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el **Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (en adelante TR_{LOTAU}), incluidas las modificaciones introducidas en el artº.1 de la **Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas**; así como por su desarrollo reglamentario establecido en el **Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre**, que aprueba el **Reglamento de Planeamiento** (en adelante RP_{LOTAU}).

En los artículos 40 y siguientes RP_{LOTAU} se establece cuál debe ser el contenido de los Planes de Ordenación Municipal (en nuestro caso, el instrumento vigente es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) y, en particular, en el artículo 41 se desarrolla el contenido de la Memoria. A su vez, y con respecto a las modificaciones o innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, en el artículo 121 se señalan las particularidades documentales de estos casos.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLP

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, establece todas las determinaciones previstas, sirviendo como contenido formal de la modificación propuesta, cumpliéndose así la propugnado por la legislación urbanística autonómica.

3 MEMORIA INFORMATIVA

3.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 RP ^{LOTAU}, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

3.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO

3.2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística del municipio de **Aldea del Rey** viene establecida por el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano** (P.D.S.U.), que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente en fecha **11 de julio de 1990** – Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha –.

Este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se corresponde con las establecidas en los artículos 101 y siguientes del RD 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por contener el **señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el suelo urbano**, considerando **el resto como suelo no urbanizable**.

Desde su entrada en vigor, este instrumento de ordenación urbanística cuenta con un total de tres **(03)* modificaciones** puntuales que se encuentran aprobadas definitivamente:

— **Modificación Puntual Nº1 – 1995**

Objeto: Ampliación de la delimitación del suelo urbano para la “*creación de suelo urbano para la construcción exclusiva de viviendas acogidas a la legislación de protección oficial*”.

Superficie afectada: 2.350,47 metros cuadrados.

Fecha de aprobación definitiva: sesión de 19/10/1995 de la Comisión Provincial de Urbanismo (Consejería de Obras Públicas – J.C.C.M.).

Publicación: D.O.C.M. nº 59, de 17 de noviembre de 1995.

— **Modificación Puntual Nº2 – 2004**

Objeto: Regulación de las ordenanzas de la edificación contenidas en la Delimitación de Suelo Urbano que afecta al suelo dotacional para equipamiento social de titularidad pública y privada, intercalando en el capítulo IX una ordenanza que pasa a denominarse “ordenanza de edificios y locales públicos”, y que afecta a parte del articulado de la normativa urbanística del plan vigente.

Fecha de aprobación definitiva: sesión de 22/07/2004 de la Comisión Provincial de Urbanismo (Consejería de Vivienda y Urbanismo – J.C.C.M.).

Publicación: D.O.C.M. nº 141, de 05 de agosto de 2004.

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

— **Modificación Puntual Nº3 – 01/2005**

Objeto: La reclasificación de un ámbito de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, destinando las parcelas resultantes a vivienda de protección pública. El ámbito afectado se sitúa en la zona Este del casco urbano, próxima al acceso de la Carretera de Calzada de Calatrava, lindando al parque municipal y servido por la hoy denominada Calle de la Música.

Superficie afectada 4.427,00 metros cuadrados.

Fecha de aprobación definitiva: sesión de 22/12/2005 de la Comisión Provincial de Urbanismo (Consejería de Vivienda y Urbanismo – J.C.C.M.).

Publicación: D.O.C.M. nº 183, de 05 de septiembre de 2006.

* **Fuentes de información:**

Web oficial del Ayuntamiento de Aldea del Rey:
<https://www.aldeadelrey.es/index.html>

Web del Diario Oficial de Castilla – La Mancha (Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas):
<http://docm.jccm.es/portaldocm/>

Web oficial de la Demarcación de Ciudad Real del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla – La Mancha - COACMCR:
<https://www.arquiereal.com/planeamiento/index.php>

Web oficial del Gobierno Autónomo de Castilla – La Mancha: Visor de planeamiento de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento:
<https://castillalamancha.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e97e8c22f2044b1187051687f8f64d88>

De entre las Modificaciones Puntuales del Instrumento de Planeamiento General que cuentan con aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y con motivo de su colindancia, **consta que la Modificación Puntual nº3 (01/2005) afecta expresamente a las determinaciones objeto de revisión en este documento de innovación.**

3.2.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO

El planeamiento vigente clasifica el ámbito delimitado como **suelo no urbanizable**, por encontrarse fuera del perímetro **de los terrenos comprendidos en el suelo urbano**.

Según la Disposición transitoria cuarta TR_{LOTAU}, el régimen urbanístico del suelo ya clasificado como no urbanizable por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, será el establecido para el **suelo rústico de reserva**.

3.2.3 ELEMENTOS ASUMIDOS

Esta modificación asume todos las determinaciones de la ordenación urbanística, tanto estructural como detallada, del instrumento que se modifica, salvo lo relativo al ámbito que se delimita, que se someterá a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa de este documento.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

Las determinaciones urbanísticas relativas a los parámetros y las condiciones de uso y edificación se mantienen de acuerdo a lo previsto en el Instrumento General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio.

3.2.4 OTRAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES: VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN DE MUNICIPAL

La modificación planteada respeta las reglas fijadas en el artículo 119.3 del Reglamento de Planeamiento LOTAU para los Planes de Ordenación Municipal (readaptándolo en nuestro caso para el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano):

- El procedimiento se ha iniciado después de transcurrir más de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Instrumento de Planeamiento General o de su última revisión .
- No ha expirado el **plazo** señalado para su **revisión**. La documentación del PDSU no fija plazo de vigencia, y por tanto, éste se considera indefinido.

Igualmente, según el artículo 40 TR LOTAU, requiere la revisión del instrumento de planeamiento general en vigor la reconsideración total de la ordenación en él establecida, o del modelo o solución a que dicha ordenación responda.

En el caso que nos ocupa, la **aprobación definitiva del P.D.S.U.** data del año **1990**, y en él no se establece expresamente un plazo máximo en el que haya que proceder a su revisión, **no resultando tampoco** de la redacción de este documento de innovación **una reconsideración total del modelo territorial ni de la solución a que la ordenación establecida en el P.D.S.U.** responde.

Tampoco nos encontramos ante una revisión del planeamiento general cuyas determinaciones supongan un incremento de población superior al 20% de la inicialmente prevista.

MODIFICACIÓN: PROCEDENCIA Y LÍMITES

El artículo 41 TR LOTAU establece que la modificación de los Planes podrá tener lugar en cualquier momento, debiendo respetar las siguientes reglas:

- Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la **clasificación del suelo**, ni la **calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres**, zonas deportivas o de recreo y expansión **o equipamientos** colectivos.
- No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

La reconsideración que se realiza de los elementos del contenido del P.D.S.U. supone y requiere su **modificación**, pudiendo ésta tener lugar en el momento actual, dado que se respetan las reglas establecidas en el artículo 41.3 TR LOTAU.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



3.3 DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS

3.3.1 DELIMITACIÓN

El ámbito objeto de esta modificación engloba un lote de terrenos situado en la zona Este del casco urbano, al Norte del ámbito afectado por la modificación puntual nº3 (01/2005), próxima al acceso de la Carretera de Calzada de Calatrava, y colindante con el parque municipal.

La superficie total afectada es de mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (1.339,66 m²s).

3.3.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS

El territorio estudiado se localiza en la comarca natural del Campo de Calatrava, compartiendo las características que definen a la misma desde el punto de vista geomorfológico: combinación de serratas paleozoicas, cuencas de sedimentación neógenas y materiales volcánicos del mio-plio-pleistoceno.

Los materiales más antiguos se corresponden con las cuarcitas, pizarras y areniscas del Ordovícico (Era Primaria o Paleozoica), dando lugar a las áreas más elevadas topográficamente: todas las sierras que tiene como fondo escénico el núcleo urbano hacia el oeste (sector oriental del Macizo de Calatrava). Las vertientes de estas sierras suelen estar regularizadas por derrubios de laderas o colusiones que llegan a alcanzar el núcleo urbano, apareciendo también algunos barrancos y arroyos de carácter estacional y temporal con escasa incisión lineal sobre los relieves cuarcíticos. En la salida de éstos se han detectado la presencia de conos de deyección, generalmente de dimensiones hectométricas y longitudes que superan los 500 m. Las vertientes y los piedemontes de estas serratas paleozoicas se encuentran muy estabilizados, como se deduce de la antigüedad de los suelos rojos que soportan. La permeabilidad del área suele ser baja, estando el drenaje superficial favorecido por las pendientes. La capacidad de carga es alta, siendo los asientos del terreno despreciables.

Los materiales más modernos datan de finales de Terciario (sedimentos detríticos, calizas, margas y costras carbonatadas) y del periodo Cuaternario (principalmente litologías volcánicas). Es aquí donde se localiza el núcleo urbano de Aldea del Rey, que se encuentra asentado sobre litologías detríticas y carbonatadas, caracterizadas desde el punto de vista morfológico por formas de relieve predominantemente llanas o ligeramente onduladas. Los primeros niveles edáficos se caracterizan por la presencia de unos suelos muy rojizos y/o por la aparición de encostramientos calcáreos (caliche). La capacidad de carga de estos materiales suele ser alta, con posibles asientos en los tramos con predominio arcilloso.

Desde el punto de vista geomorfológico, la morfoestructura dominante se corresponde con el flanco NW del sinclinorio de Mudela, en cuyo interior aparecen varias cuencas de sedimentación local de edad neógena y por afloramientos volcánicos, localizándose el principal de ellos al sur del núcleo urbano de Aldea del Rey.

3.3.3 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS, Y OTRAS

El ámbito de actuación no presenta características climáticas e hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio manifestadas en el instrumento de planeamiento general vigente.

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual N° 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

En cualquier caso, las características de este apartado de la memoria informativa no son determinantes ni influyen en el contenido de la presente Innovación de Planeamiento.

3.3.4 RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO

A la vista de la actual clasificación del suelo y de las características naturales que se acaban de presentar, no existe ninguna circunstancia que impida el posible uso urbano de los terrenos, de acuerdo con la propuesta de esta modificación.

3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

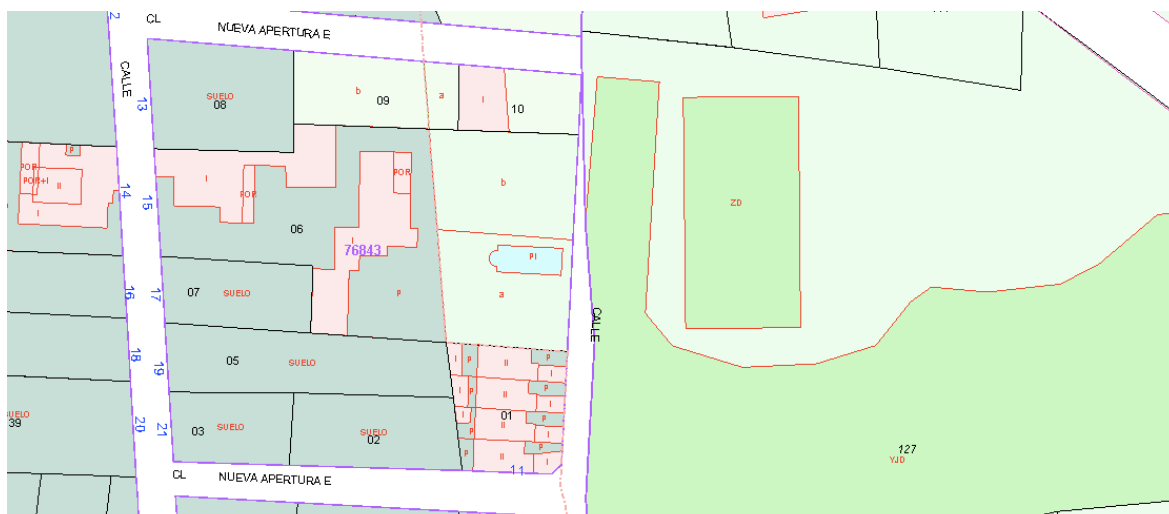
Pese a que la mayoría de los terrenos se encuentra en manos privadas, una parte de la superficie del ámbito, y en concreto, la relacionada con la actual Calle de la Música, es de titularidad pública, prescindiéndose de hacer público en este documento las titularidades catastrales, habiéndose reflejado e identificado las parcelas en el Plano de Información I-02: Estructura Catastral de la Propiedad.

El siguiente cuadro refleja las propiedades catastrales afectadas e incluidas dentro del ámbito de la Innovación de Planeamiento, debiendo posteriormente contrastar los datos catastrales de las fincas de naturaleza urbana y rústica afectadas con los resultantes de la elaboración de un levantamiento topográfico que refleje la realidad física existente.

Estructura Catastral de la Propiedad				
Ámbito	Ref. Catastral	Superficie Catastral m ² s	Superficie Afectada m ² s	Grado Afección
MP04-NNSS (01/2021) Aldea del Rey	7684306VH2878S	2.661,00	965,46	Parcial
	13009A01000127	18.800,00	255,22	Parcial
	C/ Música (terrenos no pertenecientes catastralmente a ningún inmueble)	-	118,98	Parcial
Total			1.339,66	

* Datos catastrales recogidos de la **Sede Electrónica** de la **Dirección General del Catastro** - Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La siguiente imagen refleja gráficamente el estado actual de la estructura catastral de la propiedad.



Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

El global del suelo destinado a dotaciones públicas se encuentra ya ejecutado e integrado como elementos de la red viaria municipal.

3.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES

3.5.1 CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad existen en el total del ámbito: una instalación deportiva (piscina al aire libre de uso privado), y un par de edificaciones auxiliares de escasa entidad constructiva, tal y como puede observarse en la imagen que se muestra a continuación.



El resto de las fincas se encuentran sin edificaciones, no siendo tampoco cultivados ni teniendo otras instalaciones auxiliares de ningún tipo.

3.5.2 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

En un momento anterior se ejecutaron diversos viales y acometidas de servicios urbanos por parte de la Corporación Municipal, posibilitando el disfrute de una zona verde situada en el suelo rústico colindante al ámbito de modificación.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

3.6 ELEMENTOS A PROTEGER

De acuerdo con la legislación vigente y con el interés público manifestado en el planeamiento, se descarta la presencia de elementos con valores ecológicos, histórico-artísticos, vías pecuarias, etc. a proteger dentro del ámbito de la Modificación Puntual distintos de los ya tenidos en cuenta en el planeamiento vigente y/o sus posteriores innovaciones, tras haber sido realizado el preceptivo análisis de éste.

3.7 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

Se asume el análisis socio-económico planteado por el Instrumento General de Ordenación vigente, siendo preciso señalar que las nuevas dinámicas socioeconómicas y alternativas de desarrollo territorial exigen la puesta en disposición de los usos y la modificación de las determinaciones que plantea este documento.

3.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

3.8.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística del municipio de **Aldea del Rey** viene establecida por el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.)**, que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente en fecha **11 de julio de 1990** – Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha –, modificado puntualmente desde su entrada en vigor en tres ocasiones.

3.8.2 ORDENACIÓN TERRITORIAL

No existe ninguna figura de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de la modificación puntual.

3.8.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existe legislación sectorial que afecte al contenido de la modificación.

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes TR LOTAU, así como en el Capítulo II del Título Tercero del Reglamento de Planeamiento LOTAU. De esta forma, el artículo 117 RP LOTAU "Innovación de la ordenación urbanística (OU): revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos" señala lo siguiente:

La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.LPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



La innovación propuesta no es encuadrable en la revisión del P.O.M., sino que tiene la naturaleza de modificación o innovación de la ordenación urbanística, en tanto en cuanto no se trata de la “reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación”.

La presente modificación se plantea estando vigente el instrumento de planeamiento actual, respetándose los límites impuestos por el artículo 41.3 apartados a) y b) TR_{LOTAU}.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2, 120, 121 RP_{LOTAU}, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.2.1 ANTECEDENTES

En el borde Este de la delimitación de suelo urbano de Aldea del Rey se llevó a cabo en su momento la ejecución de determinadas infraestructuras urbanas y viales, que deben ser incorporadas a la delimitación.

Dado que el ámbito está formado en su amplia mayoría por terrenos de titularidad privada, al contrario que en la modificación puntual que reclasificó el ámbito colindante, no se obliga a los propietarios a poner en marcha acciones de vivienda residencial sometida a regímenes de protección pública, flexibilizando el régimen de la vivienda a elección de los titulares del suelo.

4.2.2 OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El contenido de la innovación planteada es la reclasificación de un ámbito de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, destinando las parcelas resultantes a los usos y tipologías edificatorias permitidas en la ordenanza de casco urbano vigente en el planeamiento.

La motivación principal del Ayuntamiento para emprender la presente modificación es la de regularizar la situación previa de ejecución de infraestructuras urbanísticas, al tiempo que se pone a disposición de los ciudadanos un lote de suelo destinado a los usos autorizables en el suelo urbano.

Se prevén dos parcelas de acuerdo con la ordenanza de casco urbano del Instrumento de Planeamiento Vigente.

La cesión dotacional se materializa en viario, que se traza, según la ejecución previa, con continuidad sobre la trama del núcleo consolidado. No es necesario determinar en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales resultantes, ya que de facto están ya obtenidos, y en servicio ya afectos a su destino.

4.2.3 RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

La propuesta que se realiza en esta modificación / innovación de planeamiento respecto a la ordenación estructural del ámbito afectado engloba los siguientes parámetros urbanísticos:

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

- **Clase de Suelo:** Urbano de Reserva.
- **Uso Global:** El uso global mayoritario en el ámbito es el **residencial (R)**, pues es el que mayoritariamente se desarrolla en la ordenanza de casco urbano, y por lo tanto, es el uso que dispondrá de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- **Intensidad edificatoria:** Se atribuye al ámbito una intensidad edificatoria máxima inferior a la del parámetro orientativo al que hace referencia el artículo 45.3.A).b) TR_{LOTAU} para el suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización que se encuentre en zonas de ordenación urbanística de uso mayoritario residencial:

Edificabilidad bruta \leq 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo
--

- **Densidad poblacional:** Es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones. En este caso, al tratarse de un ámbito en un municipio que cuenta con P.D.S.U., el suelo destinado a viario y dotaciones públicas en el suelo urbano de reserva se modulan en base a lo establecido en el artículo 69.2.2.a) TR_{LOTAU}, siendo las adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas.
- **Sistemas Generales:** No se han señalado dentro del ámbito sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección ni del sistema general de dotaciones de equipamientos comunitarios.

Con respecto al señalamiento del **sistema general de espacios libres**, el artº. 19.5.a) R_{PLOTAU} establece la determinación de estar exentos de esta exigencia los municipios con una población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento.

- **Vivienda de Protección Pública:** Dado que Aldea del Rey es un municipio que cuenta con P.D.S.U., que dispone de suelo suficiente para cubrir las necesidades de viviendas sujetas a un régimen de protección pública previsibles en un futuro a corto plazo, no se ha reservado expresamente edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

Sí se contempla el uso pormenorizado residencial vivienda protegida, en todas sus modalidades, dentro de los compatibles que pueden disponerse conjuntamente con el uso residencial de vivienda libre dentro de la ordenanza de casco urbano.

- **Área de Reparto:** es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. En nuestro caso, el área de reparto coincidirá con el ámbito de la modificación / innovación planteada en este documento = 1.339,66 m²s.
- **Aprovechamiento Tipo:** el aprovechamiento tipo es el resultado de la división del aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. En nuestro caso, la superficie de suelo dotacional público ya afectado a su destino equivale a 373,64 metros cuadrados.

En el área de reparto, así como en el resto del casco urbano, se prevé una única ordenanza, que dispone de un gran variedad de usos compatibles. En cualquier caso, y con motivo del escaso tráfico jurídico inmobiliario, existe una estabilidad de los precios muy acusada, hasta el punto que hace inexistente las posibilidades especulativas, por lo que no ha lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes que motiven la utilización, en el

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

cálculo del aprovechamiento tipo, de coeficientes correctores de ponderación a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

4.2.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS: ZONIFICACIÓN

De forma esquemática, el estado modificado de superficies y usos queda como sigue:

Uso / Zonificación	m ² s	%
Ordenanza Casco Urbano (uso característico / mayoritario: residencial)	966,02	72,11 %
Dotacional público de comunicaciones (red viaria)	373,64	27,89 %
Total	1.339,66	100,00 %

4.2.5 CONEXIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA URBANA

No se plantea ninguna modificación relevante respecto a las conexiones actualmente ejecutadas.

La colindancia con el suelo urbano ya consolidado por la urbanización, y las redes infraestructurales creadas para dar servicio a las viviendas de protección pública construidas en el entorno inmediato de los terrenos incluidos en el área sometida a la presente innovación, hacen que éstos estén ya dotados con una parte importante de los servicios mínimos que determina para los solares la ordenación territorial y urbanística (acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público).

Como ya se ha indicado, la infraestructura urbanística necesaria ya está prácticamente ejecutada, y en cualquier caso, los terrenos quedarán afectados al cumplimiento del **deber de solventar las insuficiencias que pudiera haber hasta alcanzar la condición de solar**, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado a redactar para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo.

La conexión con las infraestructuras urbanas se realizarán, en los casos y para los servicios precisos, como prolongación de las redes existentes, tal y como se refleja en los planos de información correspondientes.

No se aprecia ningún motivo de insuficiencia en el servicio que implique la ejecución del algún elemento de infraestructuras relevante, no siendo necesario el refuerzo de las redes existentes de los sistemas generales.

4.2.6 PREVISIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A ESTUDIOS DE DETALLE

Tal y como establece el artículo 29.7 RP LOTAU, “para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, **las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU)**”.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

Por lo tanto, en nuestro caso, y si ello fuera necesario, se pospone la delimitación concreta de la/s unidad/es de actuación al o a los correspondientes Proyectos de Obra Pública Ordinaria o Proyectos de Urbanización Simplificado que se redacten en ejecución del planeamiento.

Cualesquiera de las manzanas o unidades urbanas equivalentes que pudieran configurarse en los terrenos afectados por la reclasificación, por sí solos o conjuntamente con suelos urbanos consolidados adyacentes, quedan remitidas a Estudio de Detalle, con los efectos y finalidades previstos en la legislación urbanística.

4.2.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2.A).b) TR LOTAU

El municipio de Aldea del Rey no dispone de Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.). La adscripción de sus terrenos a una clase de suelo se produce mediante el Proyecto / Plan de Delimitación de Suelo Urbano del que disponen, cuya aprobación definitiva data del año 1990.

Los terrenos objeto de esta modificación puntual se reclasifican y adscriben al **suelo urbano de reserva**, cumpliendo todo lo propugnado por el artículo 48.2.A).b), por las siguientes razones:

- Se encuentran inmediatamente **contiguos al suelo urbano consolidado**, y en nuestro caso, a otro ámbito de suelo urbano de reserva que se encuentra en ejecución, provenientes de una modificación puntual tramitada previamente.
- Están servidos por las redes de los servicios que dotan a los solares del suelo urbano consolidado, y quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.
- La delimitación del ámbito es proporcionada a la dinámica urbanística existente en el propio Municipio, que motiva su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal.
- Se especifican y localizan a través de la correspondiente ordenación detallada las reservas para dotaciones públicas establecidas en el artº. 69.2 TRLOTAU.

4.2.8 RELACIÓN CON ESTÁNDARES DOTACIONALES

De acuerdo con el artículo 69.2 TRLOTAU, las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.

Por otro lado, podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Según la tabla anteriormente expuesta, resultan los siguientes parámetros respecto de las reservas a realizar:

Dotacional público de comunicaciones (red viaria)	373,64	27,89 %
---	--------	---------

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

Con la reserva de suelo dotacional resultante de la ordenación propuesta se cubre la necesidad de poder prolongar con la misma anchura que dispone en el suelo urbano contiguo el trazado de la Calle Música. Dada la colindancia de esta vía con el gran espacio dotacional que se emplaza al Este del casco urbano, que engloba espacios deportivos (pista de tenis), culturales (escuela de música) y zonas verdes (parque municipal Adolfo Suárez), las necesidades de la población y ordenación se consideran suficientemente cubiertas.

Aparcamientos:

En relación al número de **plazas de aparcamiento**, y aunque ni el TR_{LOTAU} ni el RP_{LOTAU} cuantifican la reserva necesaria para municipios con P.D.S.U., éstas se han previsto en número superior a las expresadas para los municipios con P.O.M. en el artículo 21.5 RP_{LOTAU}:

Artículo 21 Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM)

5. Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

De esta forma, y dado el uso global mayoritario previsto para el ámbito de la modificación puntual es el residencial, se ha tenido en cuenta una reserva para plazas de aparcamiento público de 1 unidad por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable, a localizar en áreas anexas al viario.

De éstas, y en aplicación de los artículos 15 DECRETO 158/1997 y 35 ORDEN VIV/561/2010, se reservarán plazas de aparcamiento de uso público para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida en la proporción de una plaza cada 40 o fracción.

Como consecuencia, se contabiliza una reserva de 7 plazas públicas de aparcamiento. Una de esas plazas es accesible y se destina a personas con movilidad reducida, cumpliendo con la reserva mínima que establece la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

A la hora de contabilizar las plazas de aparcamiento en el espacio público se ha descontado el espacio destinado a pasos de peatones y vados o accesos vehiculares a parcelas.

4.3 EXENCIÓN DE LA CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

El artículo 69.2.2.b) TR_{LOTAU} establece que en el suelo urbano de reserva de los municipios sin Plan de Ordenación Municipal podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

En consecuencia, se establece en este documento la exención prevista en el citado artículo.

4.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



Se asumen íntegramente las normativas y exigencias derivadas de la normativa sectorial en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, tanto en lo relativo a la urbanización como en lo referente a la edificación.

En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad de Castilla - La Mancha; el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha; y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, de manera que quede garantizado el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

Se procede a continuación a **justificar los criterios básicos relacionados con la accesibilidad urbanística en el ámbito de la innovación de planeamiento** propuesta en este documento técnico:

4.4.1 ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

Según los requisitos más restrictivos de la aplicación de lo establecido en los artículos 14.1 del “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y 5.2 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, el diseño y trazado de los recorridos de uso público destinados al tránsito de peatones se realiza mediante **itinerarios de peatones** que resultan **accesibles**, en las siguientes condiciones:

- En todo su desarrollo tienen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. *(los Acerados disponen de una anchura igual o superior a 1,80 m., tal y como puede observarse en la sección del vial tipo y la ordenación urbanística acotada que se muestra en el plano O-03)*, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento; y una altura libre de obstáculos no inferior a 2,20 m.
- En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- No presentarán escaleras, escalones aislados ni resaltes.
- La pendiente longitudinal no superará el 6%, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:
 - Tramos de menos de 3 m. de longitud: de 10 a 12% de pendiente máxima.
 - Tramos de entre 3 y 10 m. de longitud: de 8 a 10% de pendiente máxima.
 - Tramos de más de 10 m. de longitud: de 6 a 8% de pendiente máxima.

En nuestro caso, no se prevén rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas vinculadas a los itinerarios peatonales accesibles.

- El pavimento se prevé duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes. Variará su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.

- En parques y jardines, se admitirá un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).
- Se prevé colocar un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
 - Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto. El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
 - Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
 - Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.
 - Las rejas y registros se colocarán enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hará de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
 - Los árboles que se sitúen en estos itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
 - Tienen una pendiente transversal máxima del 2%.
 - Los elementos de urbanización y mobiliario que formen parte de este itinerario serán accesibles.
 - Discurren siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
 - En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
 - Dispondrán de una correcta señalización y comunicación.

4.4.2 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN ACCESIBLES

4.4.2.1 CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

En consonancia con lo establecido en el artº. 10 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, los elementos de urbanización existentes y propuestos en la ordenación urbanística definida en este documento de innovación (piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística) serán **accesibles**, ya que cumplen, o habrá que adaptarlos para que cumplan*, los siguientes requisitos y condiciones:

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

- El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.
- Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

** Entre los elementos que habrá que adaptar, se encuentra los armarios que albergan los contadores de la instalación de suministro de energía eléctrica en baja tensión que invaden el espacio público, tal y como se puede observar en la siguiente imagen, que deberán quedar empotrados en el cerramiento exterior, en terrenos de titularidad privada:*



Por otro lado, los báculos de las luminarias, exclusivamente previstas en la acera contraria a la que se sitúan las parcelas de uso residencial, ya ejecutada, no invaden la anchura libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Igual ocurre con otros elementos como papeleras y especies arbóreas.

4.4.2.2 PAVIMENTOS

En consonancia con lo establecido en el artº. 11 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, los pavimentos propuestos en la ordenación urbanística definida en este documento de innovación para los itinerarios accesibles cumplirán los siguientes requisitos y condiciones:

- El pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



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

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

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

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

4.4.2.3 REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN.

Siguiendo los criterios establecidos en el artº. 12 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, las rejillas, alcorques y tapas de instalación previstos en la ordenación urbanística definida en este documento de innovación cumplirán los siguientes requisitos y condiciones:

- Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.
- Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:
 - Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
 - Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.
 - Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
 - Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
 - Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

4.4.2.4 VADOS ACCESIBLES.

Según los requisitos más restrictivos de la aplicación de lo establecido en el apartado 1.2.1 del Anexo I del “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y en los artículos 13 y 20 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, los **vados** propuestos en la ordenación urbanística definida en este documento de innovación se consideran **accesibles**, ya que cumplen los siguientes requisitos y condiciones:

Vados de pasos de peatones

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

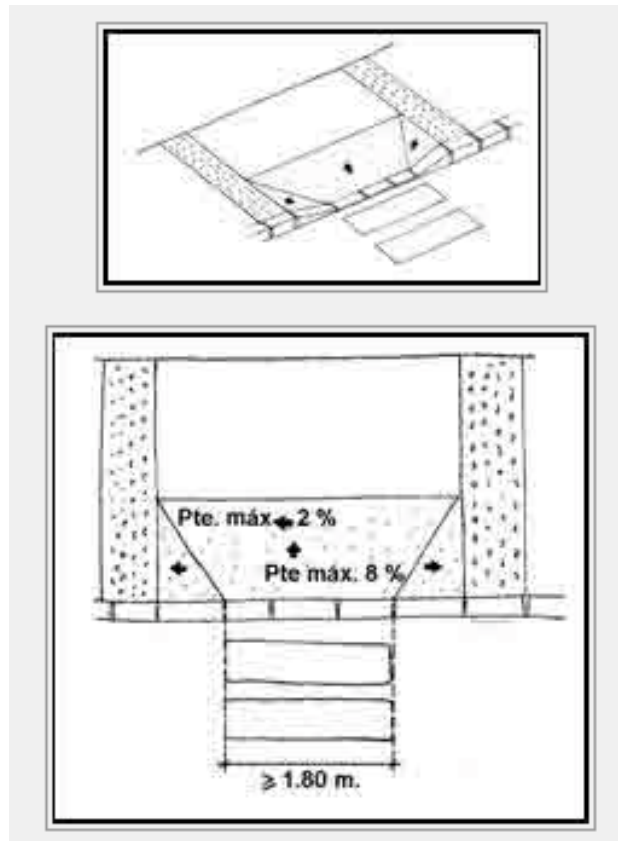
Vados vehiculares

- Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen. De esta forma, los itinerarios de peatones que atraviesan no pueden quedar afectados por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.
- Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

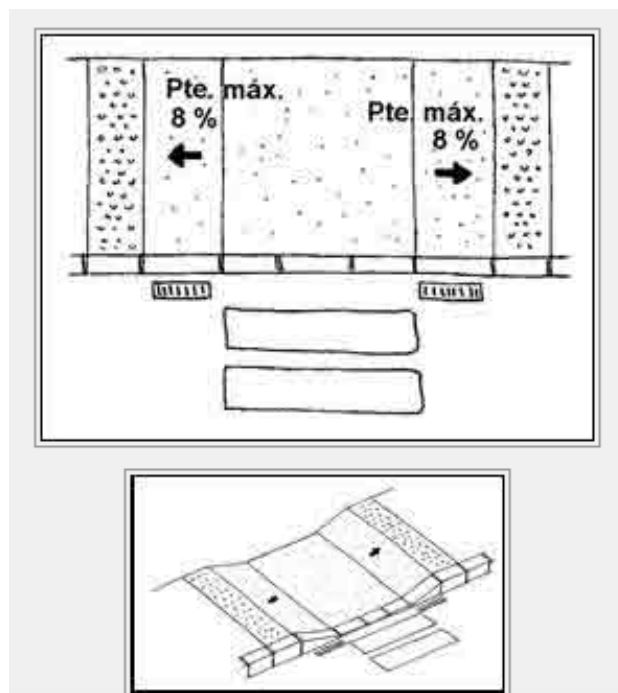
A continuación, se muestran los esquemas de las soluciones adoptadas en la ordenación urbanística propuesta, tal y como vienen reflejadas en el “Manual de Accesibilidad Integral” - Guía para la Aplicación del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el Capítulo XI de la Orden VIV/561/2010:

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



Cruce a distinto nivel con vados realizados con tres planos inclinados



Cruce a distinto nivel con vados realizados con dos planos inclinados donde la acera se rebaja al nivel de la calzada

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLP

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual N° 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

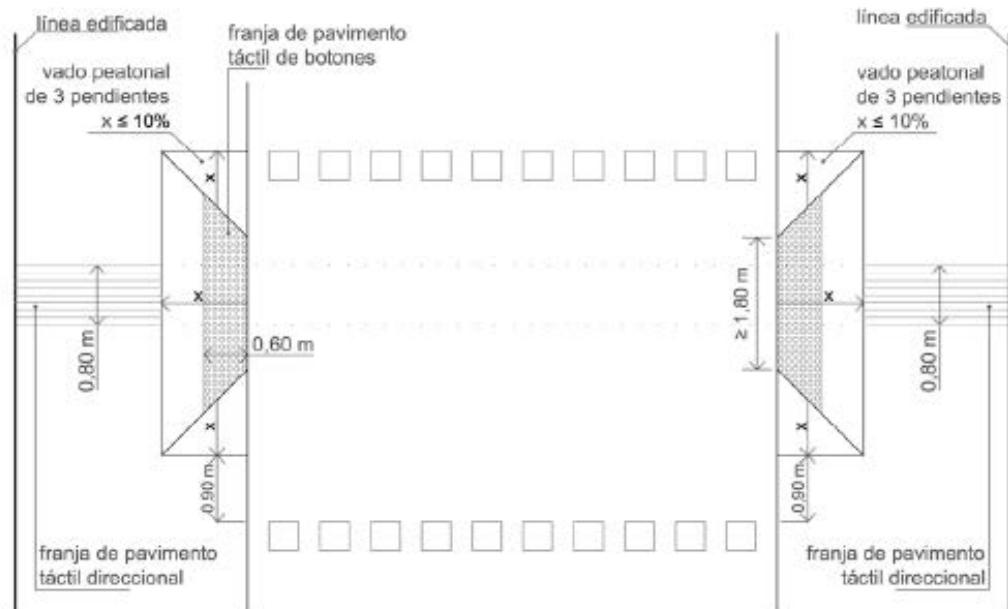


Figura 9. Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en vados de tres planos inclinados

Figura 9 Capítulo XI ORDEN VIV/561/2010

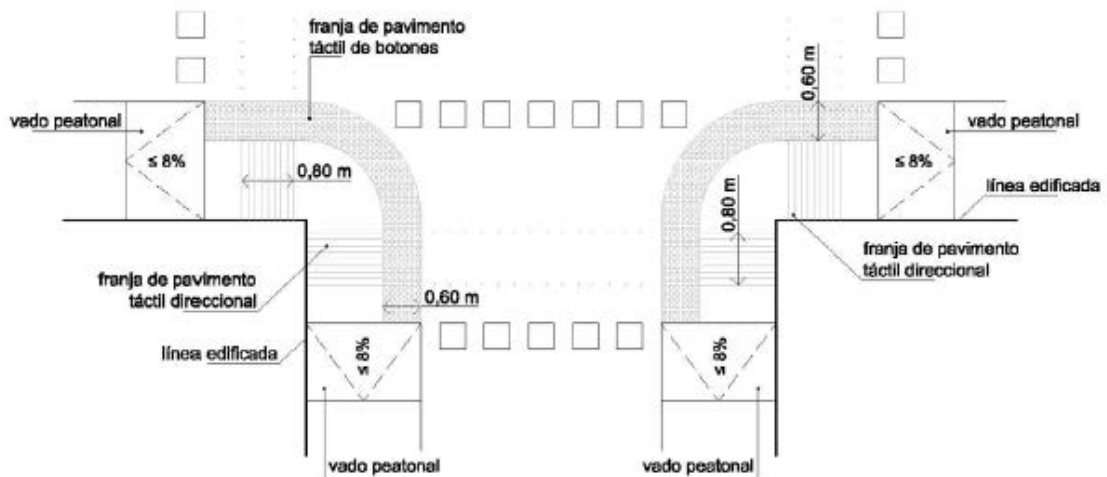


Figura 10. Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en esquinas donde la acera se rebaja al nivel de la calzada

Figura 10 Capítulo XI ORDEN VIV/561/2010

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



En los **planos O-03 / O-04_R** se pueden observar las soluciones concretas tomadas para el ámbito de esta innovación de planeamiento, que conjugan el cumplimiento de los requisitos más restrictivos de la de lo establecido en el “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y en la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”.

4.4.2.5 PASOS DE PEATONES ACCESIBLES

Según los requisitos más restrictivos de la aplicación de lo establecido en el apartado 1.2.2 del Anexo I del “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y en el artículo 21 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, los **pasos de peatones** que forman parte de itinerarios accesibles propuestos en la ordenación urbanística definida en este documento de innovación se consideran **accesibles**, ya que cumplen los siguientes requisitos y condiciones:

- Salvan el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.
- No se prevén isletas intermedias en las calzadas rodadas.
- Se han ubicado en aquellos puntos que permiten minimizar las distancias necesarias para efectuar los cruces, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- Los pasos de peatones tienen un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado se ha previsto perpendicular a la acera.
- Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
- En el caso de que no fuera posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20 ORDEN VIV/561/2010, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

4.4.2.6 ESCALERAS , RAMPAS Y ASCENSORES ACCESIBLES

No se prevén en la ordenación propuesta la instalación de escaleras, rampas y ascensores de ningún tipo.

4.4.2.7 APARCAMIENTOS ACCESIBLES

Según los requisitos más restrictivos de la aplicación de lo establecido en el artículo 15 y el apartado 1.2.6 del Anexo I del “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y en el artículo 35 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, se prevé la reserva establecida de **plazas de aparcamiento accesibles o reservadas para personas con movilidad reducida**, cumpliéndose además los siguientes requisitos y condiciones:

- El número de plazas reservadas, localizadas en áreas anexas al viario, es como mínimo de una plaza cada 40 o fracción. **De los 7 estacionamientos previstos en la ordenación**

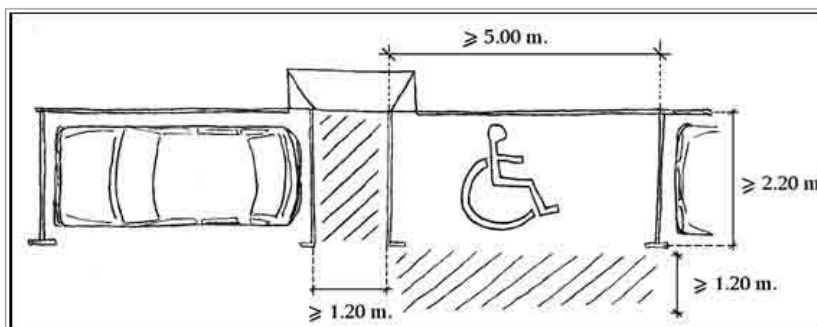
mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

urbanística del ámbito de la modificación puntual, 1 de ellos es accesible a personas con movilidad reducida.

- Las zonas de estacionamiento disponen de un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.
- Las plazas de aparcamiento accesibles se disponen en línea, teniendo unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 m. x 5 m., y dispondrán adicionalmente de una franja o zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m. En los casos en que el lado del conductor queda hacia la calzada, se preverá además una franja en la calzada, de una anchura de 1,20 m., paralela al aparcamiento. Ambas franjas deben estar convenientemente señalizadas. En nuestro caso, se ha previsto que la incorporación a la acera se realice a través de pasos de peatones, de forma la diferencia de cota existente entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante el vado accesible del paso de peatones.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”, cumpliendo además lo establecido en el artículo 43 ORDEN VIV/561/2010.
- El estacionamiento accesible se ubicará próximo a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Las plazas de aparcamiento accesibles que cumplan con el requisito anterior, no deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20 ORDEN VIV/561/2010 para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza. En estos casos, se suele prever que la incorporación a la acera se realice a través de pasos de peatones, de forma la diferencia de cota existente entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante el vado accesible del paso de peatones.

A continuación, se muestra los esquemas de las soluciones adoptadas en la ordenación urbanística propuesta, tal y como vienen reflejadas en el “Manual de Accesibilidad Integral” - Guía para la Aplicación del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el Capítulo IX de la Orden VIV/561/2010:



Plaza de aparcamiento accesible. Disposición en línea.
“Manual de Accesibilidad Integral” Guía Aplicación DECRETO 158/1997

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

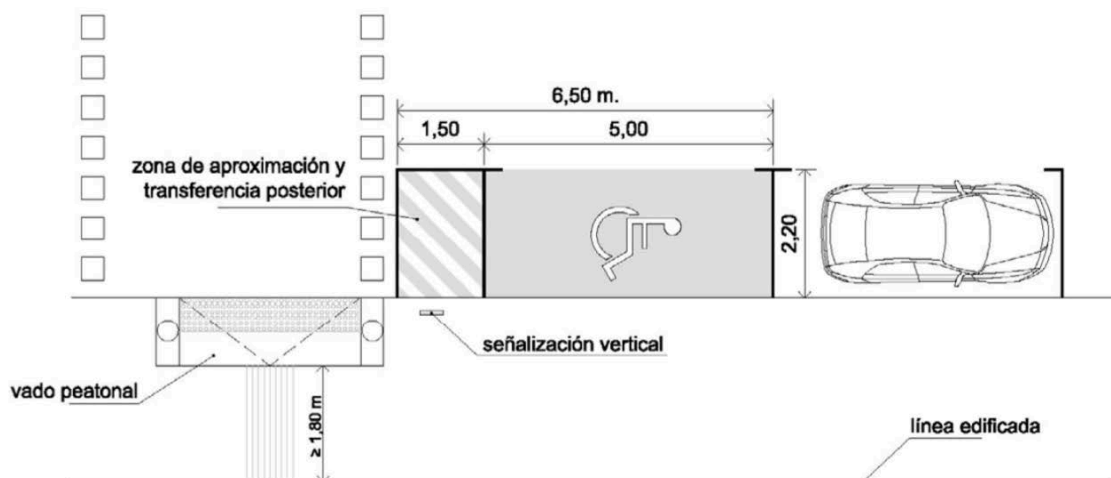


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

Figura 4 Capítulo IX ORDEN VIV/561/2010

En el **plano O-03** se pueden observar las soluciones concretas tomadas para el ámbito de esta innovación de planeamiento, que conjugan el cumplimiento de los requisitos más restrictivos de la de lo establecido en el “Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha” y en la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”.

4.4.2.8 SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

No se prevé en la ordenación propuesta la instalación de servicios higiénicos.

4.4.2.9 VEGETACIÓN

En consonancia con lo establecido en el artº. 18 de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, la vegetación existente en el ámbito de la ordenación urbanística que define este documento de innovación, así como la del entorno próximo cumplirá los siguientes requisitos y condiciones:

- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
- El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

4.4.3 MOBILIARIO URBANO

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



En el ámbito concreto de la modificación puntual no se prevé mobiliario urbano alguno, ya que éste preexiste en el acerado contrario de la Calle Música, colindante con un gran espacio dotacional de titularidad pública en el que se emplaza el parque municipal, una pista polideportiva, la escuela de música, etc.

En cualquier caso, cualquier elemento de mobiliario (bancos, papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos, fuentes, bolardos y otros elementos de protección al peatón, elementos de señalización e iluminación, etc.) que se quisieran instalar deberá contemplar lo establecido en el artº. 25 y ss. de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, de forma que se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

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

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

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

4.5 ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD

La densidad de tráfico prevista no varía con respecto a la prevista en el Instrumento General de Ordenación Urbanística vigente. Ésta se presupone moderada, dada la densidad y situación en el municipio del ámbito objeto de estudio. Esta densidad ha sido obtenida a partir de la cuantificación del nº de viajes previsibles en el interior del ámbito producidos por sus residentes, teniendo en cuenta que la incidencia del paquete dotacional sobre el nº de desplazamientos internos va a ser prácticamente nula.

Se han obtenido unas previsiones de tráfico asumibles por la red diseñada.

La incidencia de la reclasificación de este suelo rústico a suelo urbano de reserva sobre las previsiones que afectan a la intensidad, velocidad y densidad del tráfico se presupone asumible por la red existente y la propuesta, ya que el área afectada dispone de una situación estratégica con respecto a las vías de comunicación, y en especial, con la CM-4111 a su paso por Aldea del Rey.

4.6 LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes / Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) comportarán o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, a tenor de lo establecido en el artículo 29.7 RP LOTAU.

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

En el caso en el que se delimiten, éstas supondrán en sí mismas las propias etapas de ejecución del suelo urbano de reserva que nos ocupa.

A tenor de lo establecido en el artículo 129 TR LOTAU, para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el párrafo anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

4.7 ANÁLISIS ECONÓMICO PRELIMINAR

Las obras de urbanización ya han sido ejecutadas. No se prevén costes de ejecución, sin perjuicio de necesidad de modificación del colector.

4.8 ETAPAS DE EJECUCIÓN

Las obras de urbanización se encuentran parcialmente ejecutadas en el ámbito de esta modificación puntual. En función de las necesidades definitivas, habrá que solventar las insuficiencias que pudiera haber hasta alcanzar la condición de solar mediante su previsión en un proyecto de obras públicas ordinarias o de urbanización simplificado a redactar para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo.

5 NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIÓN PRELIMINAR PRIMERA

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



La Innovación de Planeamiento que desarrolla este documento se encuentra regulada por la presente Normativa Urbanística, por la Memoria en su contenido vinculante, por los Planos de Ordenación Urbanística, y por el resto de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

En lo no regulado en esta normativa se aplicará lo establecido en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aldea del Rey.

ARTICULADO

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable

1.- A los terrenos contenidos en la presente modificación les son de aplicación el **Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**; y el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (y demás legislación estatal anterior vigente); y en general, sus normas de desarrollo.

A los mismos se le aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento de planeamiento en vigor, en todo lo que no sea contrario a la legislación urbanística aplicable ni sea modificado expresamente por la presente Innovación de Planeamiento.

2.- En cuanto a la ordenación urbanística se le aplica la existente en la zona (**ordenanza de casco urbano**), según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Artículo 2. Aplicación de la legislación en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas

Son aplicables todas las exigencias derivadas de la siguiente normativa estatal y autonómica, de manera que quede garantizado el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano:

Estatal:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden VIV). Queda derogada por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB-SUA del CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual N° 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (Sustituye a la Orden VIV/561/2010): la disposición transitoria única establece que esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados cuyos planes y proyectos se aprueben definitivamente durante el transcurso de los diez primeros meses posteriores a su entrada en vigor. Durante este periodo se podrá optar por el cumplimiento de esta Orden o de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Autonómica:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (en adelante Ley ACC).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha (en adelante, Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU)
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Toda la normativa mencionada es de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal, serán de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

Se hace la advertencia en cuanto a la aplicación de la Orden VIV/561/2010, actualmente derogada, se debe hacer en las condiciones impuestas por la Disposición Transitoria Única . Régimen de Aplicación, de la Orden TMA/851/2021:

“El documento técnico aprobado por esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados cuyos planes y proyectos se aprueben definitivamente durante el transcurso de los diez primeros meses posteriores a su entrada en vigor. Durante este periodo se podrá optar por el cumplimiento de esta Orden o de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero”.

Con la presente Memoria y Normativa Urbanística queda definida la presente **Innovación de la Ordenación Urbanística** establecida por el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aldea del Rey**.

En Aldea del Rey, a 06 de julio de 2022.

El redactor:

Fdo. **Ricardo Moraleda Novo**
Arquitecto al servicio de ALARAK Consultores, S.L.P
Colegiado N° SP-0234 / 5.291 COACM

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.LPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

6 FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE RESERVA

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.LPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

Ficha de Gestión Urbanística		Suelo Urbano de Reserva Paraje Santo																											
A	Denominación del Ámbito	Suelo Urbano de Reserva Paraje Santo																											
B	Clasificación del Suelo	SU SUR																											
C	Plano de Situación																												
D	Determinaciones de la Ordenación Estructural	<p>D.1 Objetivos de la ordenación</p> <p>La reclasificación de Suelo Rústico (SR) a Suelo Urbano de Reserva (SUR) de un ámbito que garantiza la continuidad del suelo urbano con la prolongación de la Calle de la Música.</p> <p>D.2 Superficie Total (con S.S.G.G. adscritos, sean interiores o exteriores) 1.339,66 m²s</p> <p>D.3 Superficie de S.S.G.G. Adscritos: 0,00 m²s</p> <table border="1"> <tr> <td>D.3.1</td> <td>Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos</td> <td>Interiores</td> <td>Exteriores</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,00 m²s</td> <td>0,00 m²s</td> </tr> <tr> <td>D.3.2</td> <td>Equipamientos</td> <td>0,00 m²s</td> <td>0,00 m²s</td> </tr> <tr> <td>D.3.3</td> <td>Red Viaria</td> <td>0,00 m²s</td> <td>0,00 m²s</td> </tr> <tr> <td>D.3.4</td> <td>Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales</td> <td colspan="2">0,00 %</td> </tr> </table> <p>D.4 Superficie del ámbito (total - S.S.G.G.) 1.339,66 m²s</p> <p>D.5 Uso global / mayoritario Residencial (R)</p> <p>D.6 Edificabilidad máxima del ámbito 1.339,66 m²t 1,0000 m²t / m²s</p> <p>D.7 Densidad poblacional máxima 40,19 hab 300,00 hab / ha</p> <p>D.8 Aprovechamiento objetivo (o real) máximo del ámbito 1.339,66 m²t</p> <p>D.9 Área de reparto 1.339,66 m²s</p> <p>Coefficiente correctores de uso y tipología:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda libre 1,00 - Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda VPO - - Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPP de superficie inferior o igual a 120 metros cuadrados - - Por metro cuadrado de suelo destinado a terciario - - Por metro cuadrado de suelo destinado a industrial - - Por metro cuadrado de suelo destinado a dotacional de equipamientos - <p>Aprovechamiento tipo 1,3868 uas / m²s</p> <p>D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo 10,00 % *</p> <p>D.11 Porcentaje mínimo de vivienda de protección pública VPP 0,00 %</p> <p>D.12 Observaciones y condiciones de desarrollo:</p> <p>Ejecución del Planeamiento En Régimen de Obras Públicas Ordinarias Proyecto de Obra Pública Ordinaria o Urbanización Simplificada</p> <p>Obtención de Dotaciones: Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación; Cesión en virtud de convenio urbanístico; o Expropiación</p> <p>Régimen de gestión Indirecta</p>		D.3.1	Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos	Interiores	Exteriores			0,00 m ² s	0,00 m ² s	D.3.2	Equipamientos	0,00 m ² s	0,00 m ² s	D.3.3	Red Viaria	0,00 m ² s	0,00 m ² s	D.3.4	Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales	0,00 %							
D.3.1	Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos	Interiores	Exteriores																										
		0,00 m ² s	0,00 m ² s																										
D.3.2	Equipamientos	0,00 m ² s	0,00 m ² s																										
D.3.3	Red Viaria	0,00 m ² s	0,00 m ² s																										
D.3.4	Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales	0,00 %																											
E	Determinaciones de la Ordenación Detallada	<p>E.1 Reservas de suelo para sistemas locales</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Estándar mínimo (%) (L.2/196)</th> <th>m²s</th> <th>Propuesta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E.1.1 Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos</td> <td> cubrir necesidades población</td> <td>-</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>E.1.2 Equipamientos (DEIS)</td> <td></td> <td></td> <td>373,64 m²s</td> </tr> <tr> <td>E.1.3 Red Viaria (DC)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>E.1.4 Aparcamientos públicos</td> <td>Industrial 1 ud / 400 m²t Residencial 1 ud / 200 m²t</td> <td>- 7 uds</td> <td>7 n^o plazas</td> </tr> </tbody> </table> <p>E.2 Superficie suelo neto lucrativo 966,02 m²s</p> <p>E.3 Usos pormenorizados</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso Global</th> <th>Residencial</th> <th>Usos Pormenorizados</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Los autorizables según la ordenanza de casco urbano del PDSU</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ordenanzas edificatorias de aplicación</p> <p>Casco urbano: normas específicas para el suelo urbano de las ordenanzas reguladoras PDSU</p> <p>E.4 Observaciones</p> <p>Los usos compatibles y/o prohibidos para el suelo situado en el ámbito de la modificación son los previstos en las normas específicas que los regulan (PDSU).</p>			Estándar mínimo (%) (L.2/196)	m ² s	Propuesta	E.1.1 Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos	cubrir necesidades población	-	0,00	E.1.2 Equipamientos (DEIS)			373,64 m ² s	E.1.3 Red Viaria (DC)				E.1.4 Aparcamientos públicos	Industrial 1 ud / 400 m ² t Residencial 1 ud / 200 m ² t	- 7 uds	7 n ^o plazas	Uso Global	Residencial	Usos Pormenorizados			Los autorizables según la ordenanza de casco urbano del PDSU
	Estándar mínimo (%) (L.2/196)	m ² s	Propuesta																										
E.1.1 Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos	cubrir necesidades población	-	0,00																										
E.1.2 Equipamientos (DEIS)			373,64 m ² s																										
E.1.3 Red Viaria (DC)																													
E.1.4 Aparcamientos públicos	Industrial 1 ud / 400 m ² t Residencial 1 ud / 200 m ² t	- 7 uds	7 n ^o plazas																										
Uso Global	Residencial	Usos Pormenorizados																											
		Los autorizables según la ordenanza de casco urbano del PDSU																											

* Podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

7 PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Nº Plano	Denominación	Escala
<u>Planos de Información</u>		
I – 01	Ordenación Vigente: Situación	1 / 5.000
I – 01 ₂	Ordenación Vigente: Situación sobre Ortofotografía PNOA	1 / 5.000
I – 02	Ordenación Vigente: Estructura Catastral de la Propiedad	1 / 1.000
I – 02 ₂	Ordenación Vigente: Estructura Catastral de la Propiedad sobre Ortofotografía PNOA	1 / 1.000
I – 03	Ordenación Vigente: Ordenación Urbanística	1 / 1.000
I – 03 ₂	Ordenación Vigente: Ordenación Urbanística sobre Ortofotografía PNOA	1 / 1.000
I – 04	Ordenación Vigente: Redes de Servicios Urbanos Existentes	1 / 500
I – 04 ₂	Ordenación Vigente: Redes de Servicios Urbanos Existentes sobre Ortofotografía PNOA	1 / 500
<u>Planos de Ordenación</u>		
O – 01	Ordenación Propuesta: Clasificación del Suelo	1 / 1.000
O – 01 ₂	Ordenación Propuesta: Clasificación del Suelo sobre Ortofotografía PNOA	1 / 1.000
O – 02	Ordenación Propuesta: Ordenación Urbanística	1 / 1.000
O – 02 ₂	Ordenación Propuesta: Ordenación Urbanística sobre Ortofotografía PNOA	1 / 1.000
O – 03	Ordenación Propuesta: Alineaciones y Cotas	1 / 1.000
O – 03 ₂	Ordenación Propuesta: Alineaciones y Cotas sobre Ortofotografía PNOA	1 / 1.000

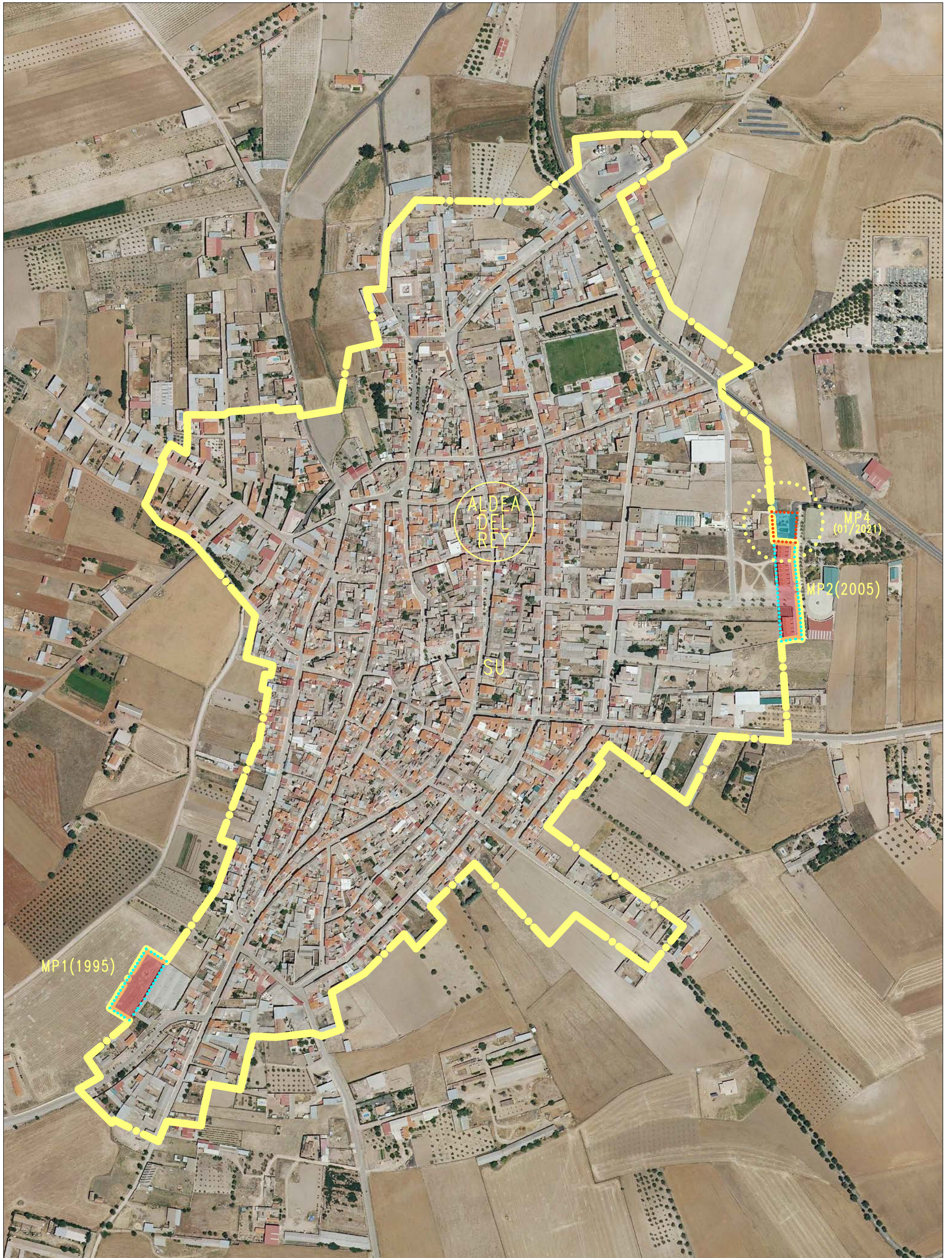
Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021



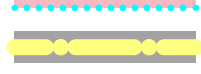
Alarak Consultores . S.LPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista





LEYENDA

-  ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
-  ÁMBITOS MODIFICACIONES PUNTUALES 1995 - 2005 PDSU
-  LÍMITE ENTRE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO) = DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

alarak
CONSULTORES

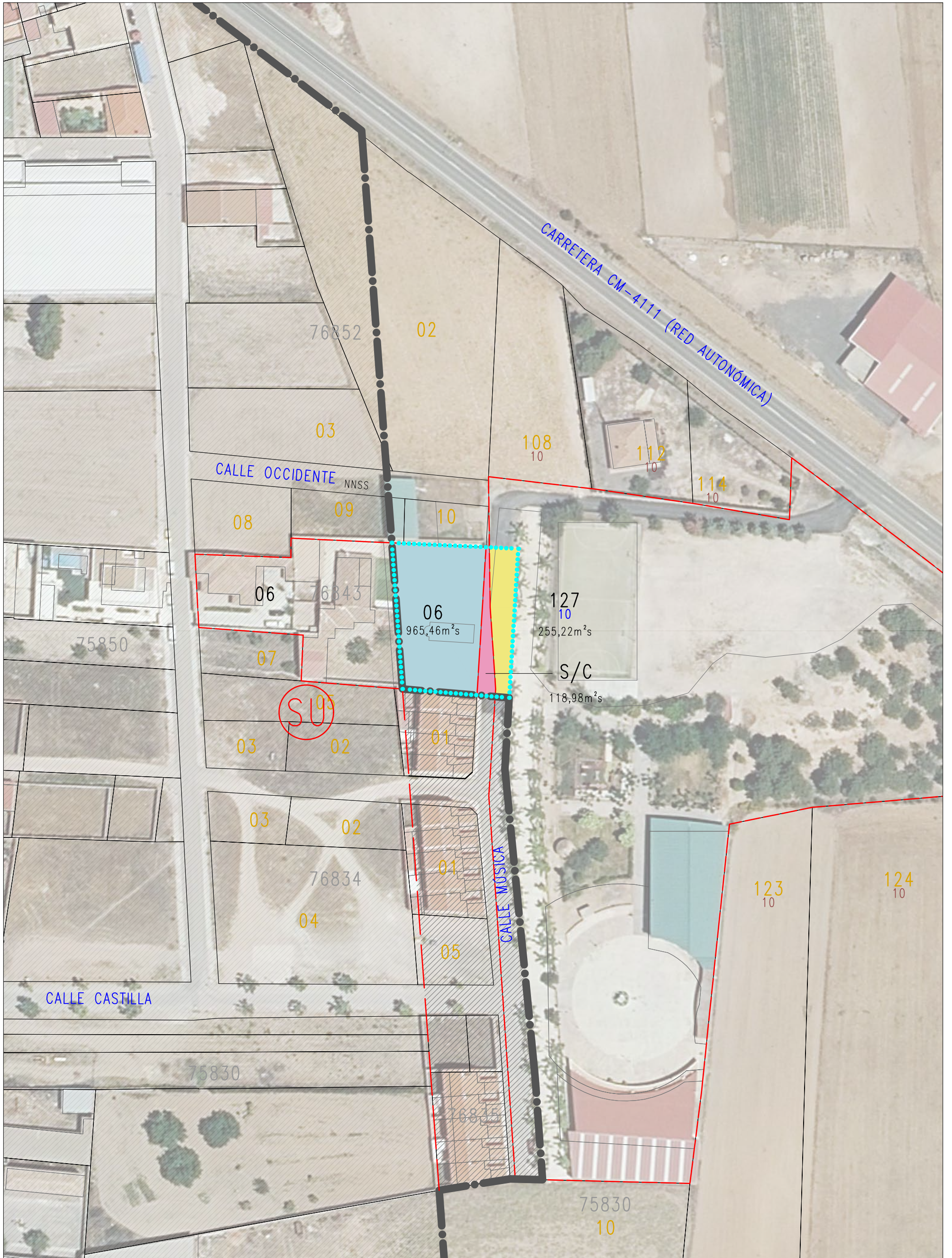
INFORMACIÓN
SITUACIÓN

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
 AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
 RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° **1-01**

ESCALA **1:5.000**

FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ⋯⋯⋯⋯⋯⋯ ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE
- LÍMITES DE LAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS
- 127**
10
76843
- N° PARCELAS
- N° POLÍGONOS
- N° MANZANA CATASTRAL DE NATURALEZA URBANA



PLANO



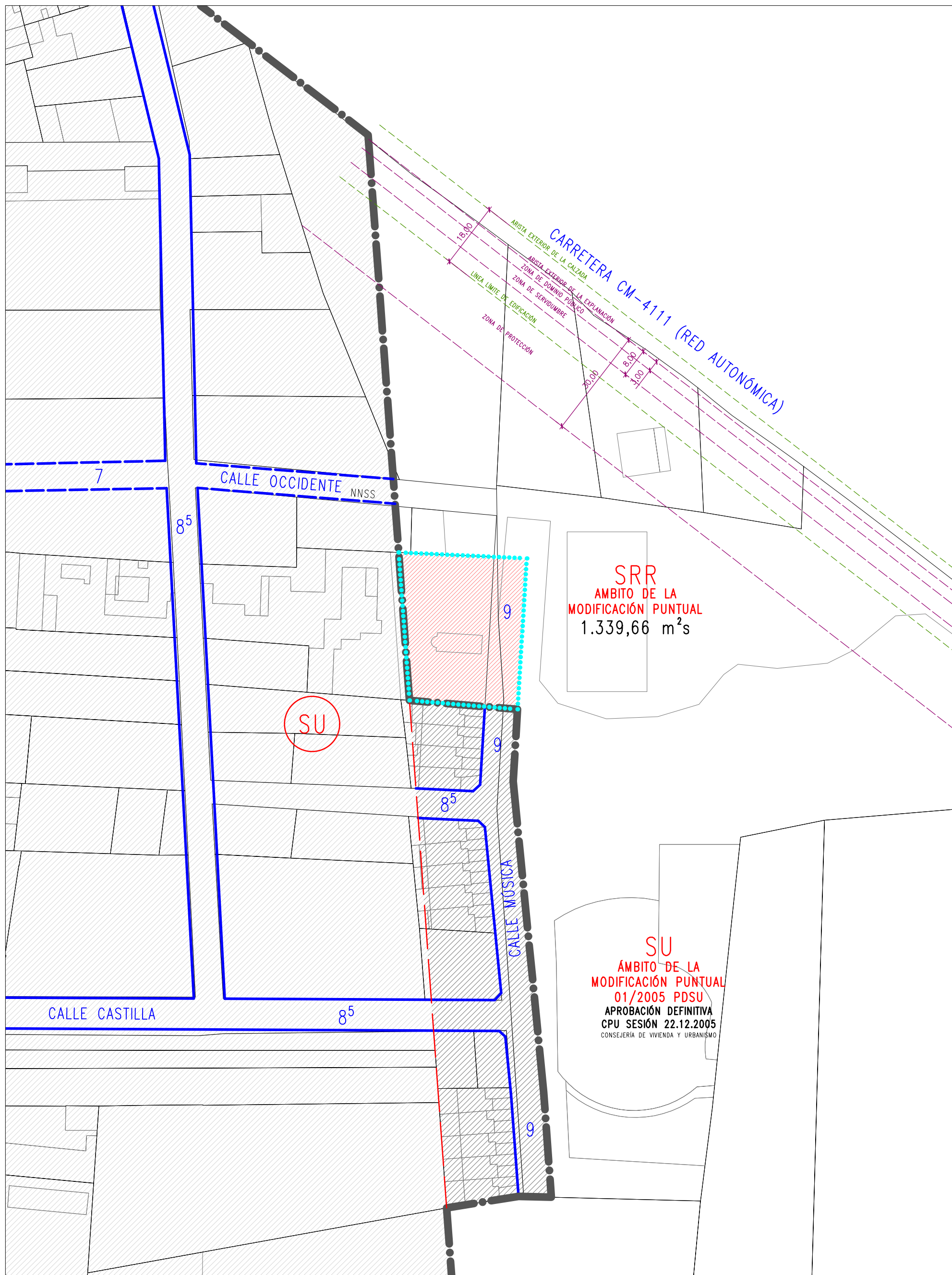
DOCUMENTO
MUNICIPIO
PROMOTOR
REDACTOR

INFORMACIÓN
ESTRUCTURA CATASTRAL DE LA PROPIEDAD

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° **1-02**

ESCALA **1:1.000**
FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- ANCHURA VIALES NNSS



alarak CONSULTORES

PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

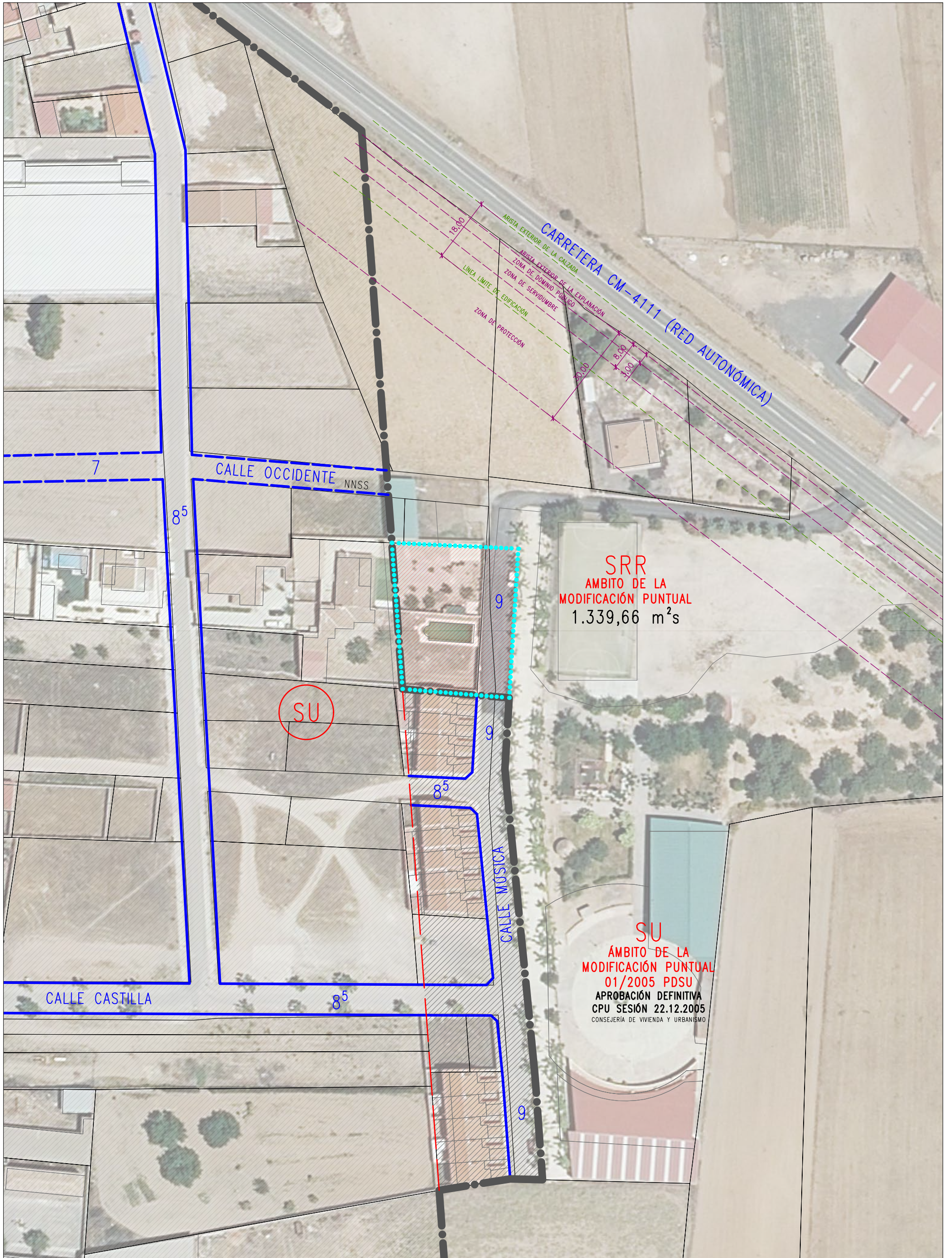
ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIERREZ ORTEGA N°1 - 3ªA . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

INFORMACIÓN
ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° | -03

ESCALA **1:1.000**
FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ⋯ ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- 8⁵ ANCHURA VIALES NNSS



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

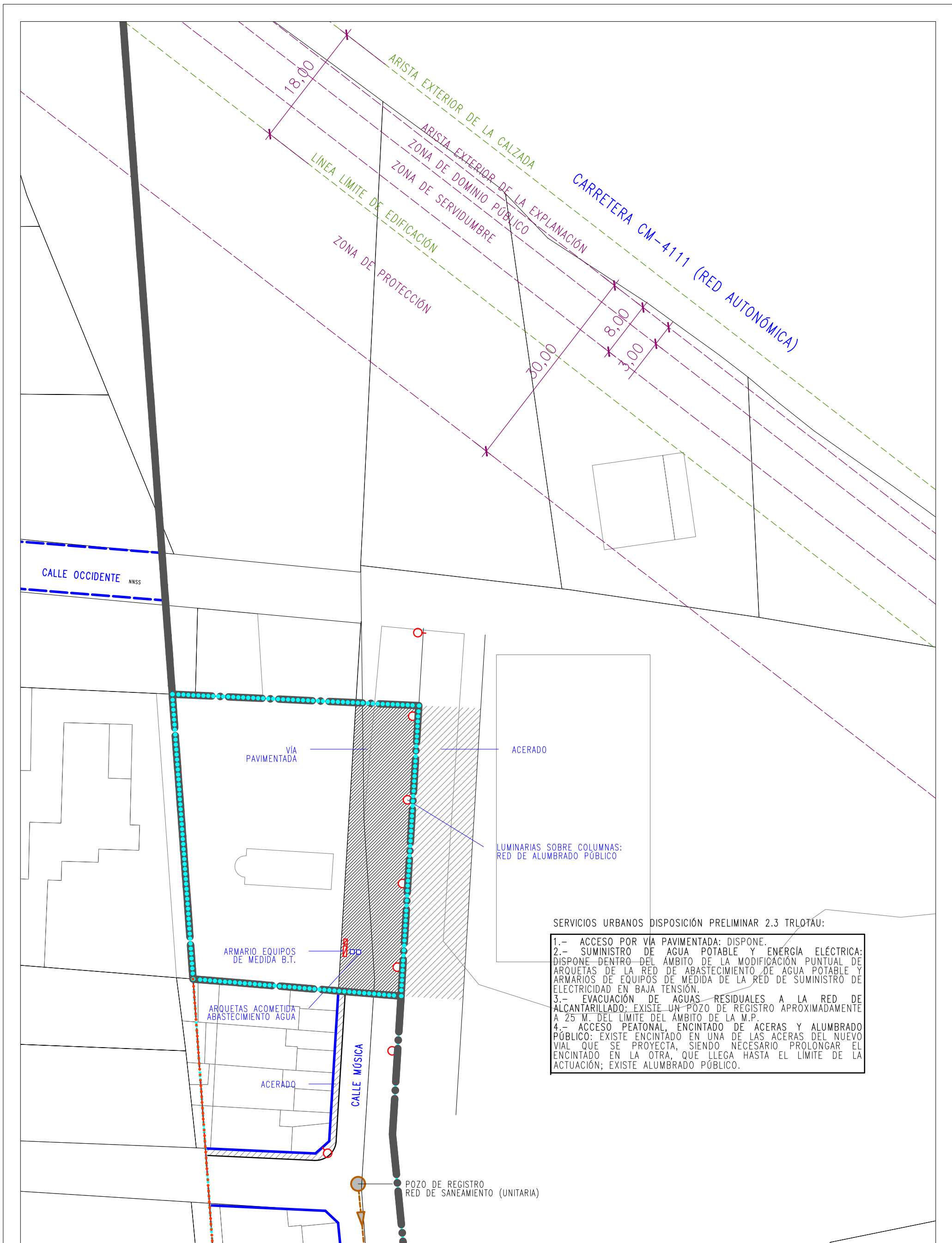
alarak
CONSULTORES

INFORMACIÓN
ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° | -03

ESCALA **1:1.000**
FECHA **ABRIL-2021**



SERVICIOS URBANOS DISPOSICIÓN PRELIMINAR 2.3 TRLOTAU:

- 1.- ACCESO POR VÍA PAVIMENTADA: DISPONE.
- 2.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA: DISPONE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ARQUETAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ARMARIOS DE EQUIPOS DE MEDIDA DE LA RED DE SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN.
- 3.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES A LA RED DE ALCANTARILLADO: EXISTE UN POZO DE REGISTRO APROXIMADAMENTE A 25 M. DEL LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA M.P.
- 4.- ACCESO PEATONAL, ENCINTADO DE ACERAS Y ALUMBRADO PÚBLICO: EXISTE ENCINTADO EN UNA DE LAS ACERAS DEL NUEVO VIAL QUE SE PROYECTA, SIENDO NECESARIO PROLONGAR EL ENCINTADO EN LA OTRA, QUE LLEGA HASTA EL LÍMITE DE LA ACTUACIÓN; EXISTE ALUMBRADO PÚBLICO.

LEYENDA

- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- ANCHURA VIALES NNSS



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

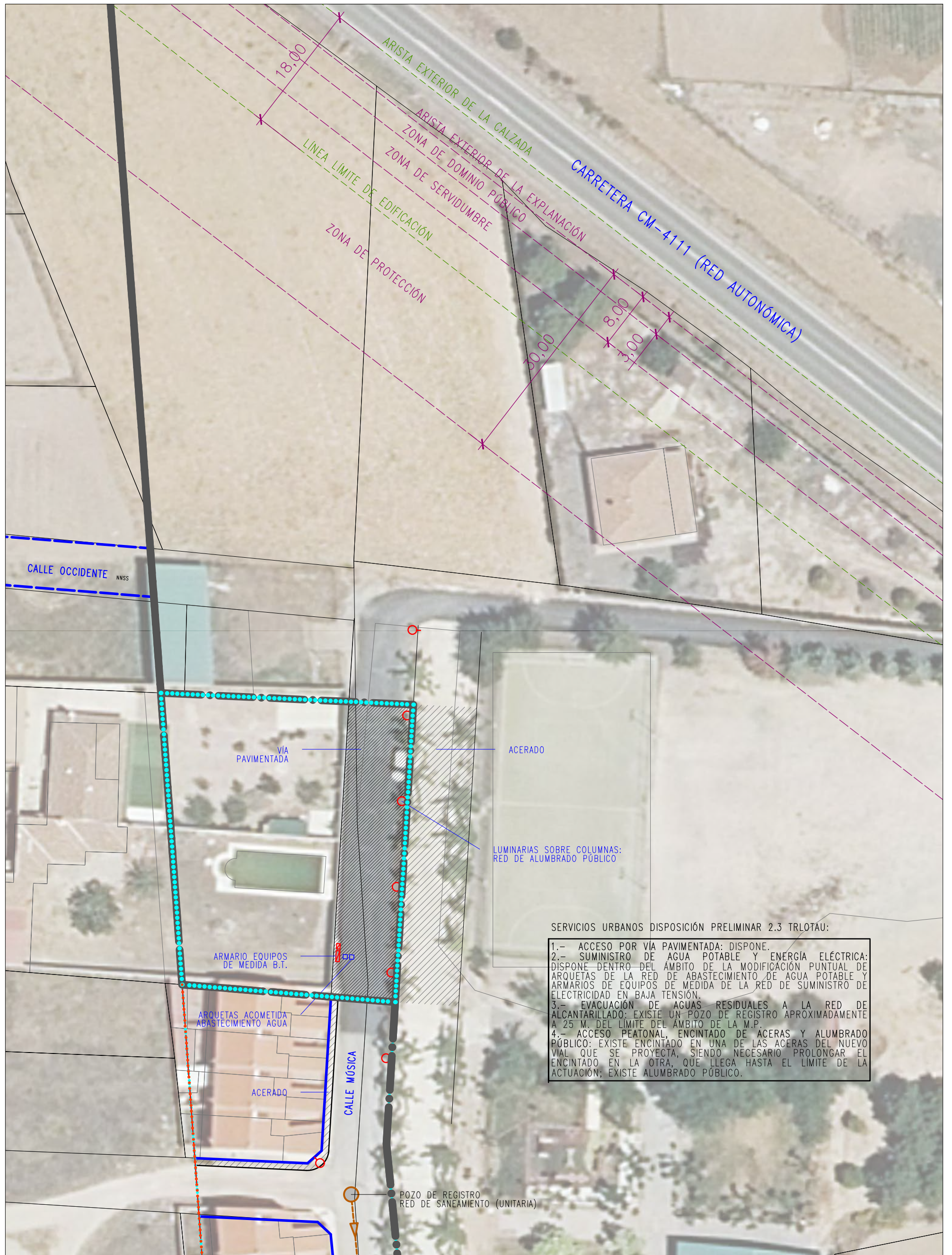
REDACTOR

INFORMACIÓN
REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
 AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
 ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
 AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
 RICARDO MORALED A NOVO . ARQUITECTO

N° | -04







ESCALA 1:500
FECHA ABRIL-2021



SERVICIOS URBANOS DISPOSICIÓN PRELIMINAR 2.3 TRLOTAU:

- 1.- ACCESO POR VÍA PAVIMENTADA: DISPONE.
- 2.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA: DISPONE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ARQUETAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ARMARIOS DE EQUIPOS DE MEDIDA DE LA RED DE SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN.
- 3.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES A LA RED DE ALCANTARILLADO: EXISTE UN POZO DE REGISTRO APROXIMADAMENTE A 25 M. DEL LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA M.P.
- 4.- ACCESO PEATONAL, ENCINTADO DE ACERAS Y ALUMBRADO PÚBLICO: EXISTE ENCINTADO EN UNA DE LAS ACERAS DEL NUEVO VIAL QUE SE PROYECTA, SIENDO NECESARIO PROLONGAR EL ENCINTADO EN LA OTRA, QUE LLEGA HASTA EL LÍMITE DE LA ACTUACIÓN; EXISTE ALUMBRADO PÚBLICO.

LEYENDA

-  ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
-  LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
-  DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE
-  ALINEACIÓN EXISTENTE
-  ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
-  ANCHURA VIALES NNSS



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR



INFORMACIÓN

REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU

AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL

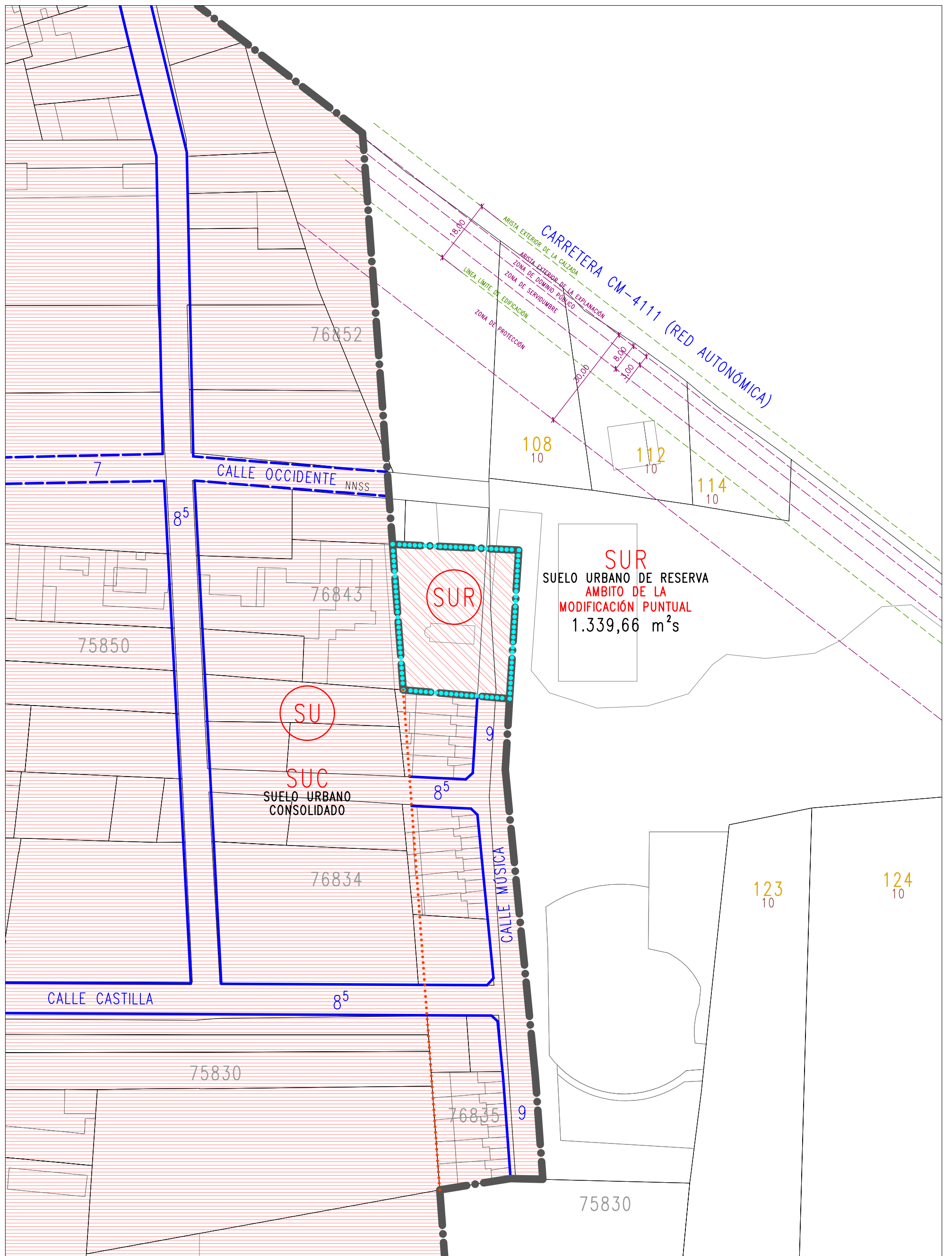
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY

RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO




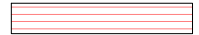

N° | -04

ESCALA 1:500

FECHA ABRIL-2021



LEYENDA

-  ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
-  LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
-  LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
-  SUELO URBANO CONSOLIDADO (DELIMITACIÓN VIGENTE)
-  SUELO URBANO DE RESERVA (AMPLIACIÓN DELIMITACIÓN)



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR



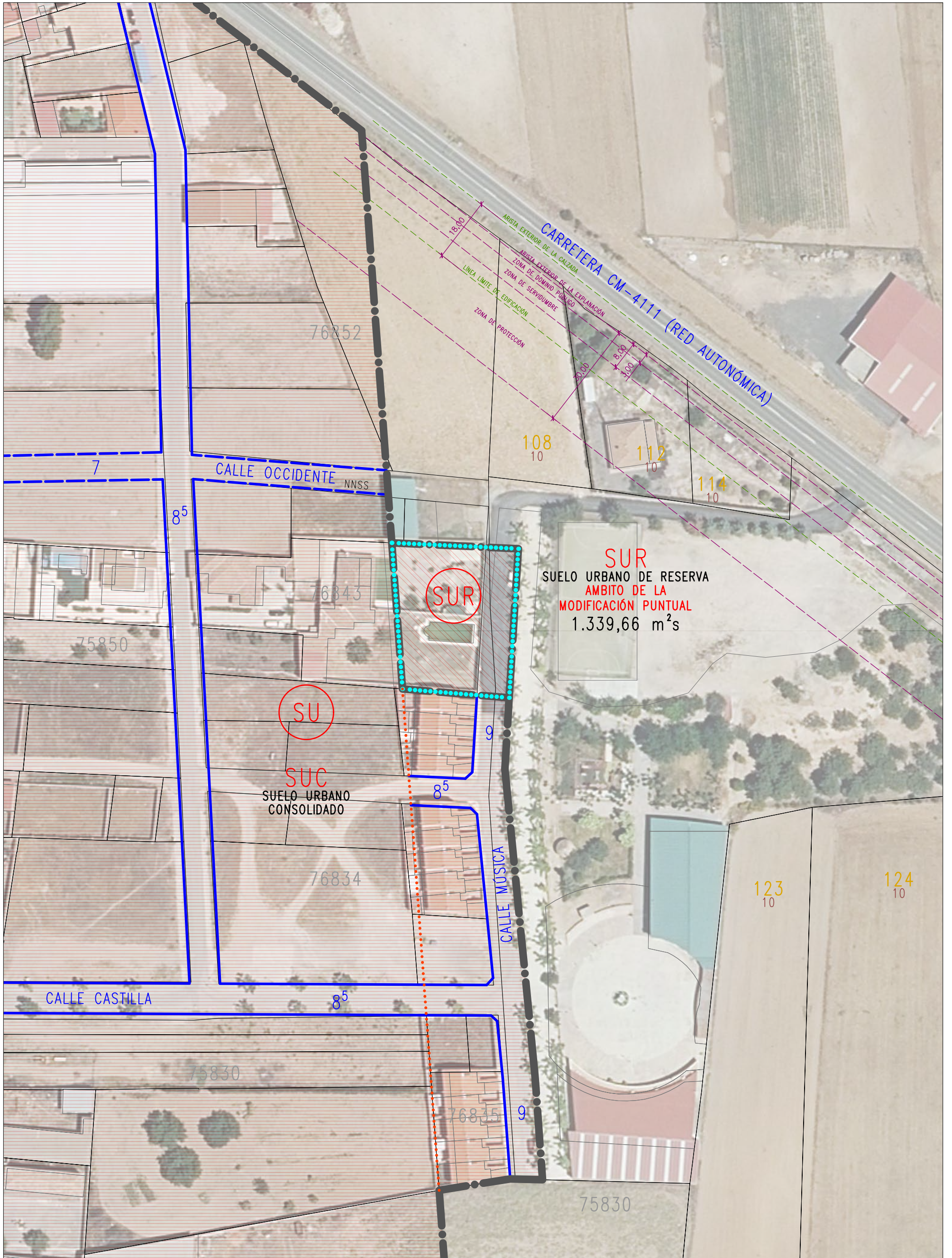
ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIERREZ ORTEGA N°1 - 3ªA . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

ORDENACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

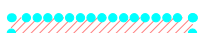


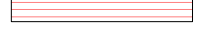

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALED A NOVO . ARQUITECTO

N° **0-01**

ESCALA **1:1.000**
FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

-  ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PSDU
-  LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
-  LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
-  SUELO URBANO CONSOLIDADO (DELIMITACIÓN VIGENTE)
-  SUELO URBANO DE RESERVA (AMPLIACIÓN DELIMITACIÓN)



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

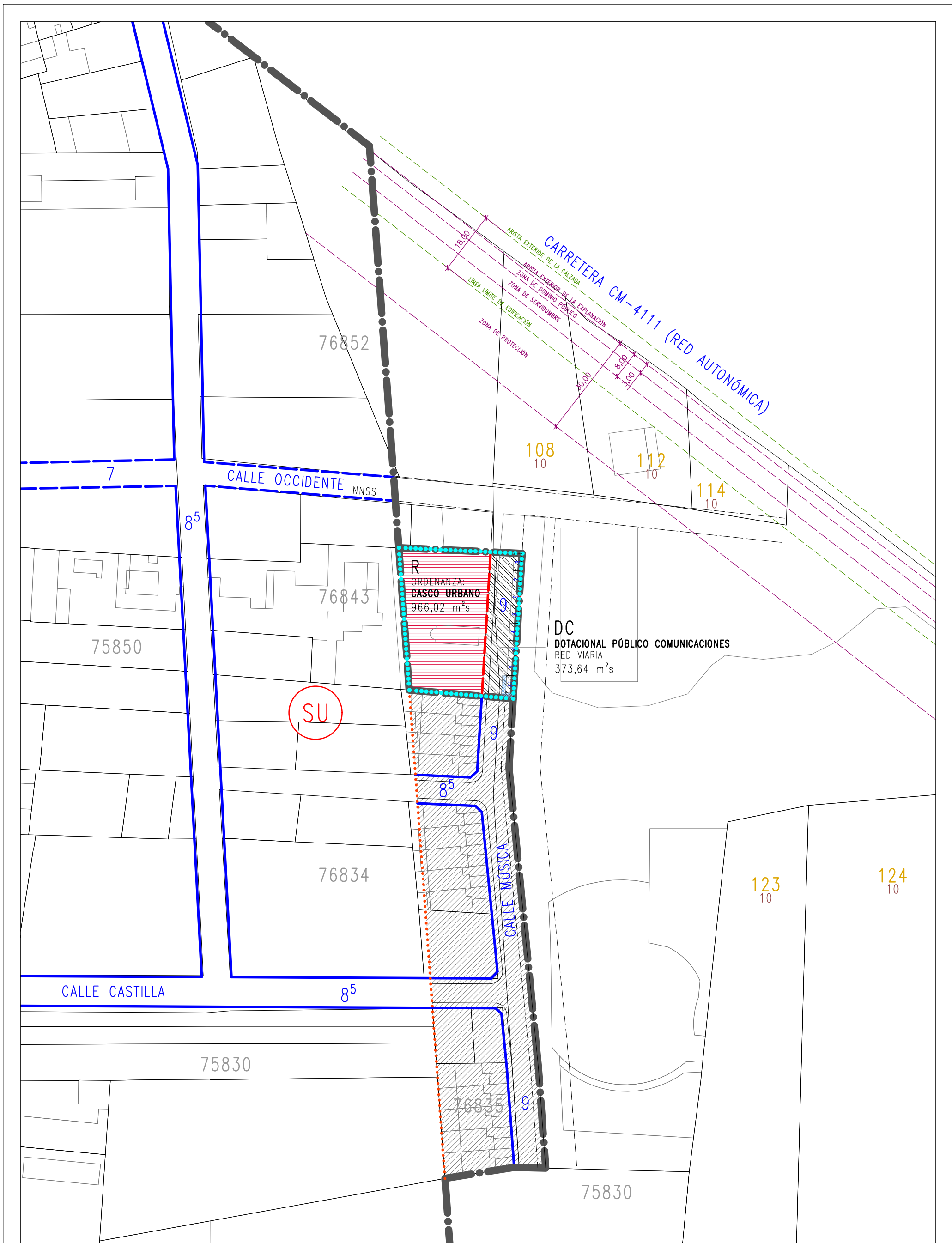
alarak
CONSULTORES

ORDENACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PSDU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° **0-01**

ESCALA **1:1.000**
FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 01/2005 PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
- RESIDENCIAL: ORDZA. CASCO URBANO
- DOTACIONAL PÚBLICO COMUNICACIONES
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- ALINEACIÓN PROYECTADA MP-NNSS



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIERREZ ORTEGA N°1 - 3ªA . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

ORDENACIÓN
ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

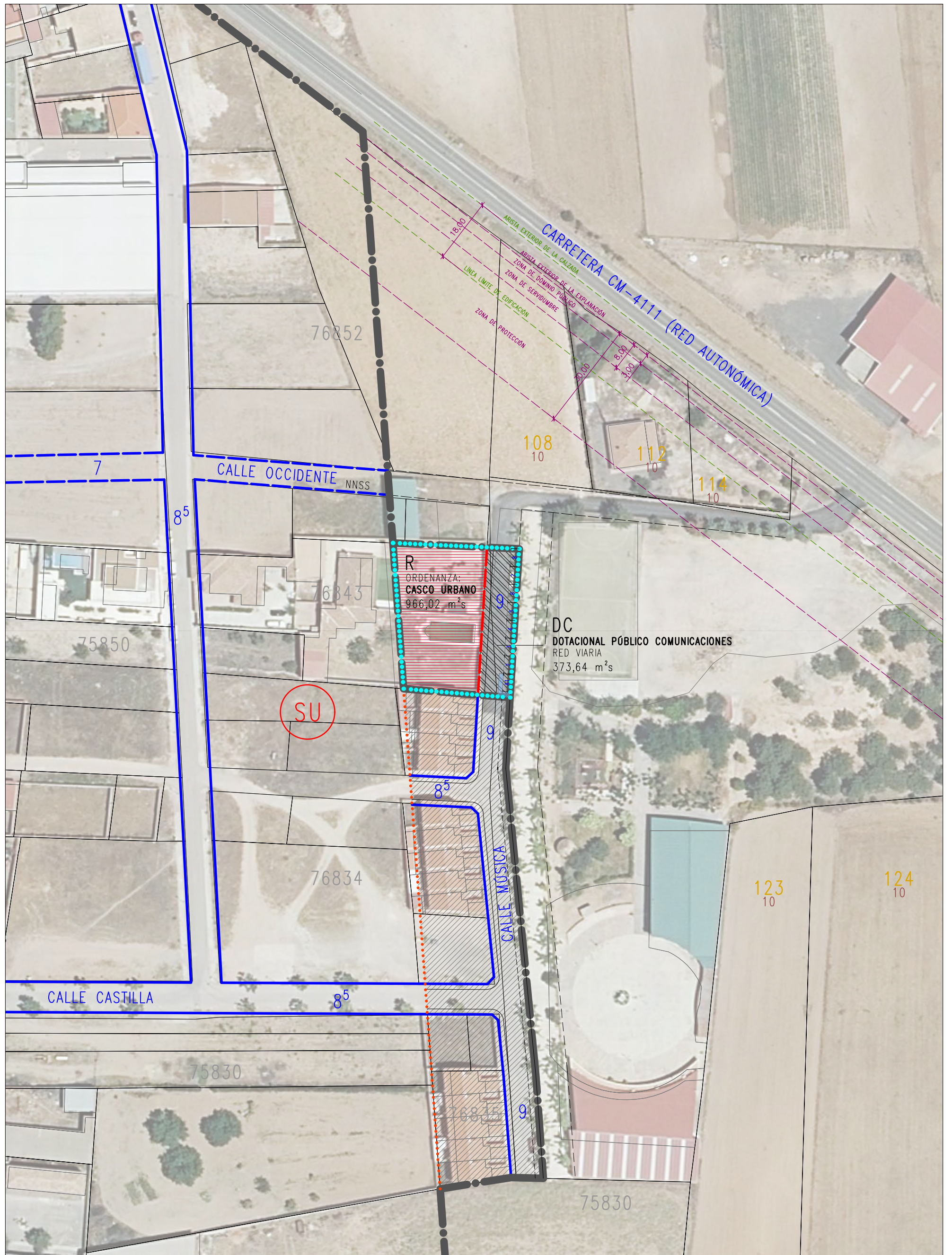
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° **0-02**

ESCALA **1:1.000**

FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 01/2005 PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
- RESIDENCIAL: ORDZA. CASCO URBANO
- DOTACIONAL PÚBLICO COMUNICACIONES
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- ALINEACIÓN PROYECTADA MP-NNSS



PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIÉRREZ ORTEGA N°1 - 3ªA . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

ORDENACIÓN
ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

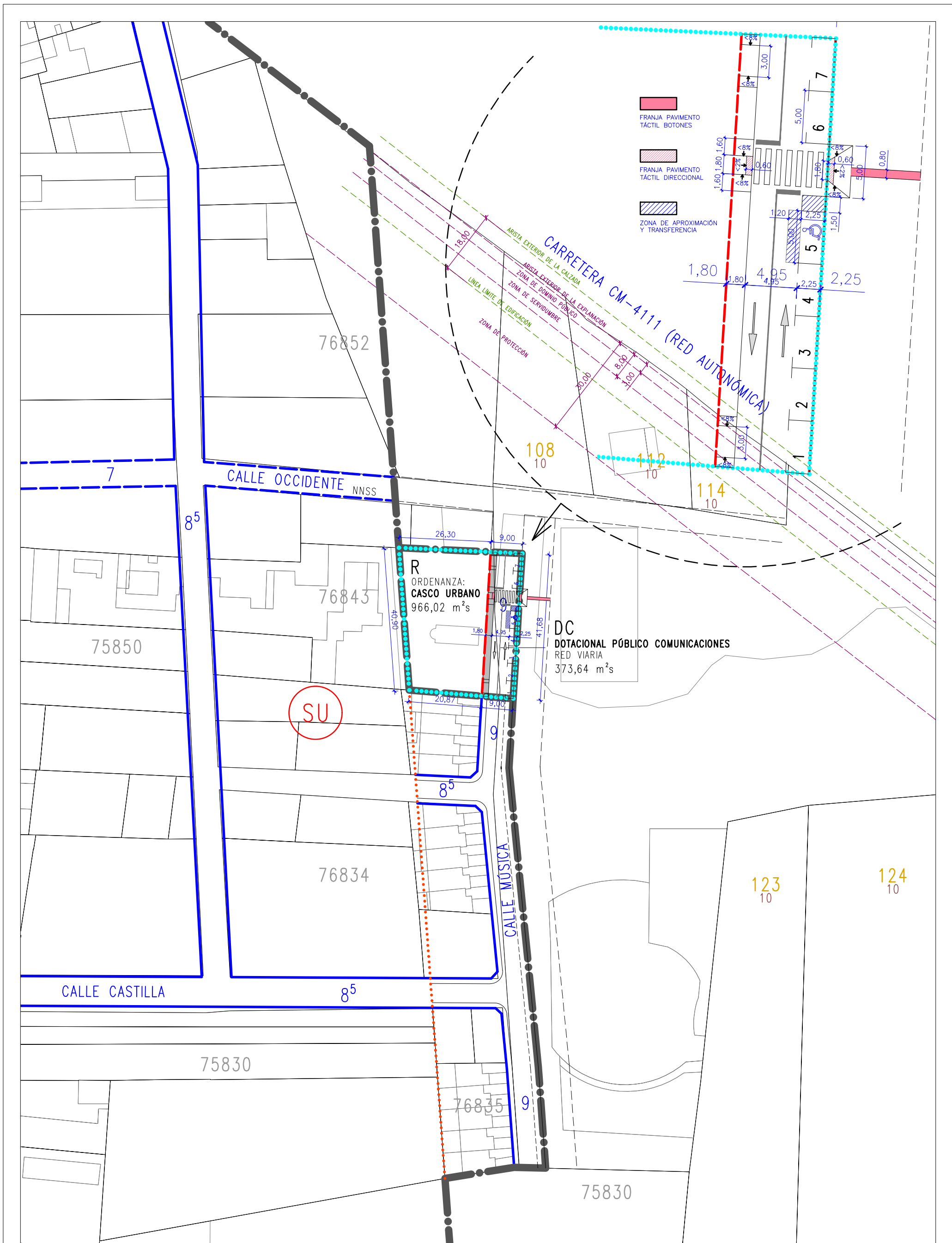
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALEDA NOVO . ARQUITECTO

N° **0-02**

ESCALA **1:1.000**

FECHA **ABRIL-2021**



LEYENDA

- ⋯⋯⋯⋯⋯ ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNSS
- ALINEACIÓN PROYECTADA MP-NNSS (01/2021)
- 8⁵ ANCHURA VIALES NNSS



alarak
CONSULTORES

PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIERREZ ORTEGA N°1 - 3ª A . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

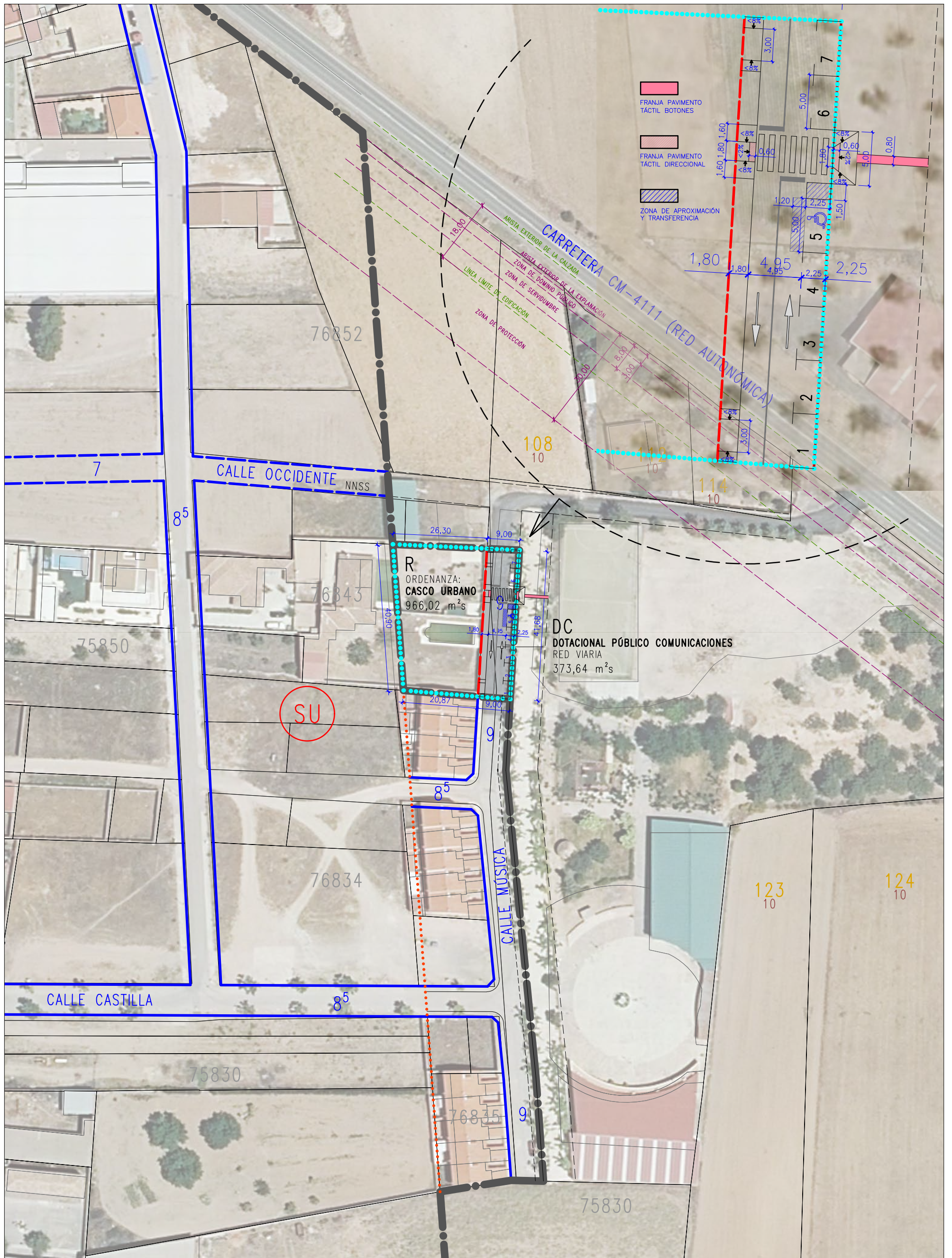
ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y COTAS

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALED A NOVO . ARQUITECTO

N° **0-03**

ESCALA **1:1.000**

FECHA **MARZO-2022**



LEYENDA

- ⋯⋯⋯⋯⋯ ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU
- LÍMITE CLASES DE SUELO (URBANO Y RÚSTICO)
- LÍMITE CATEGORÍAS DE SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y DE RESERVA)
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- ALINEACIÓN PROYECTADA NNS
- ALINEACIÓN PROYECTADA MP-NNS (01/2021)
- 8⁵ ANCHURA VIALES NNS



PLANO

alarak
CONSULTORES

DOCUMENTO
MUNICIPIO
PROMOTOR
REDACTOR

ALARAK CONSULTORES S.L.P.U. . PASAJE GUTIERREZ ORTEGA N°1 - 3ªA . 13001 - CIUDAD REAL . 926 67 41 17 . urbanismo@alarak.es

ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y COTAS

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU
AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL
AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY
RICARDO MORALED A NOVO . ARQUITECTO

N° **0-03**

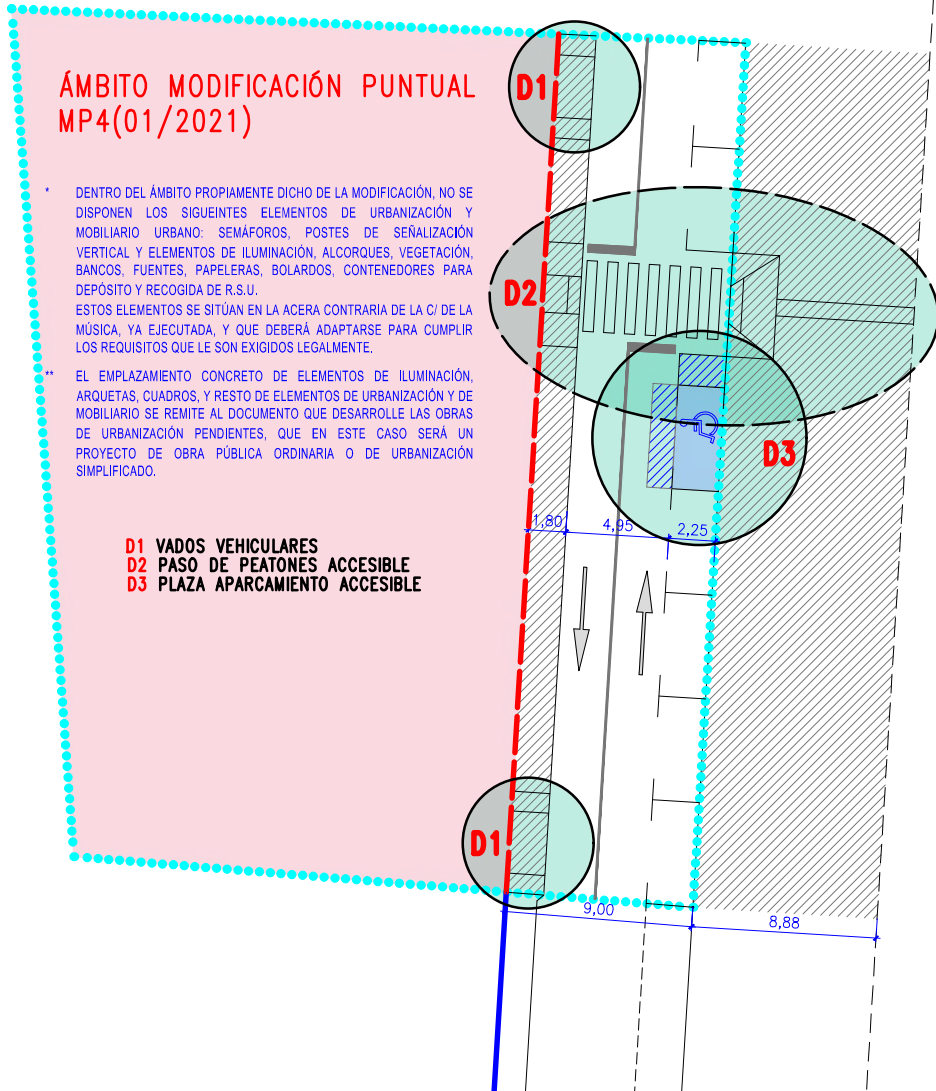
ESCALA **1:1.000**
FECHA **MARZO-2022**

ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL MP4(01/2021)

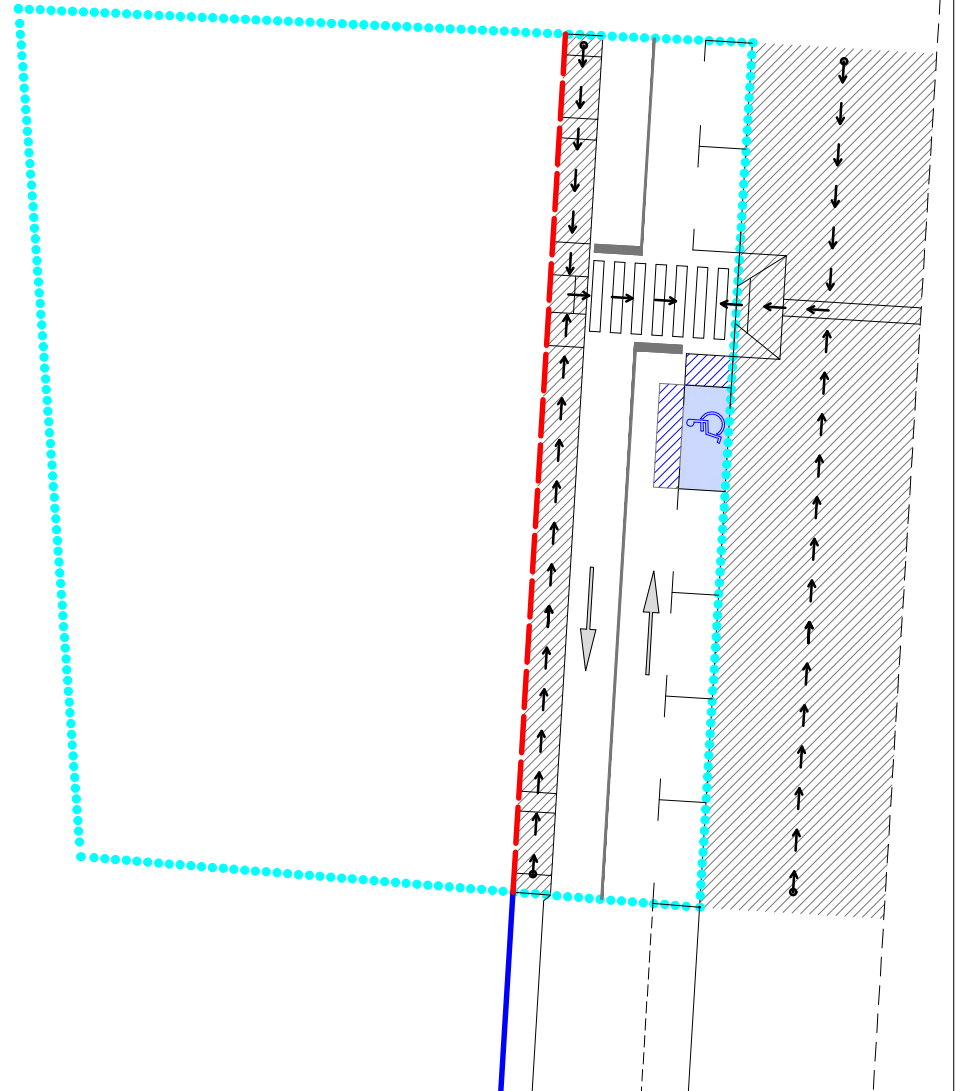
DENTRO DEL ÁMBITO PROPIAMENTE DICHO DE LA MODIFICACIÓN, NO SE DISPONEN LOS SIGUIENTES ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO: SEMÁFOROS, POSTES DE SEÑALIZACIÓN VERTICAL Y ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN, ALCORQUES, VEGETACIÓN, BANCOS, FUENTES, PAPELERAS, BOLARDOS, CONTENEDORES PARA DEPÓSITO Y RECOGIDA DE R.S.U.
ESTOS ELEMENTOS SE SITUAN EN LA ACERA CONTRARIA DE LA C/ DE LA MÚSICA, YA EJECUTADA, Y QUE DEBERÁ ADAPTARSE PARA CUMPLIR LOS REQUISITOS QUE LE SON EXIGIDOS LEGALMENTE.

EL EMPLAZAMIENTO CONCRETO DE ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN, ARQUETAS, CUADROS, Y RESTO DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y DE MOBILIARIO SE REMITE AL DOCUMENTO QUE DESARROLLE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES, QUE EN ESTE CASO SERÁ UN PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA O DE URBANIZACIÓN SIMPLIFICADO.

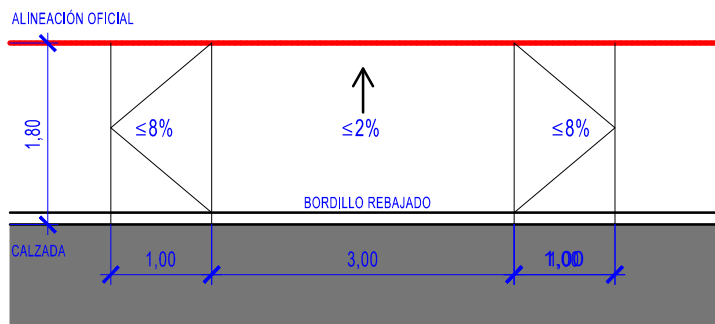
- D1 VADOS VEHICULARES
- D2 PASO DE PEATONES ACCESIBLE
- D3 PLAZA APARCAMIENTO ACCESIBLE



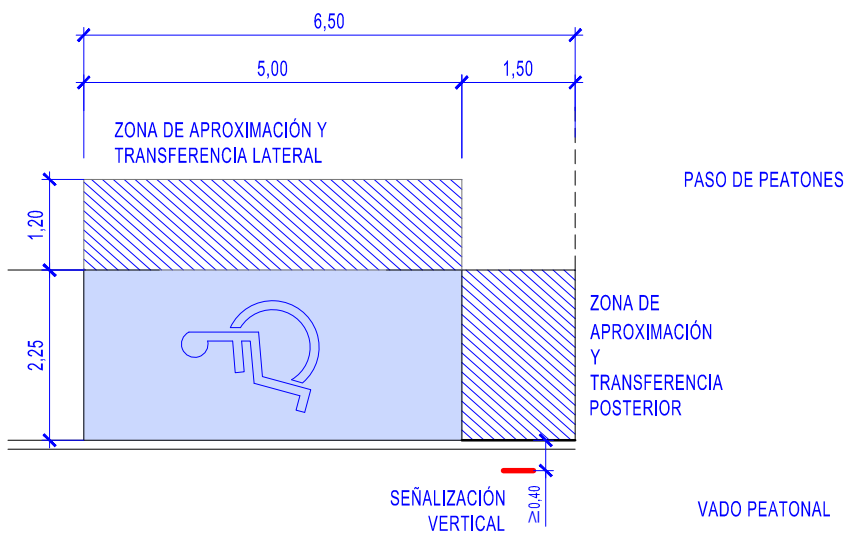
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN ACCESIBLES



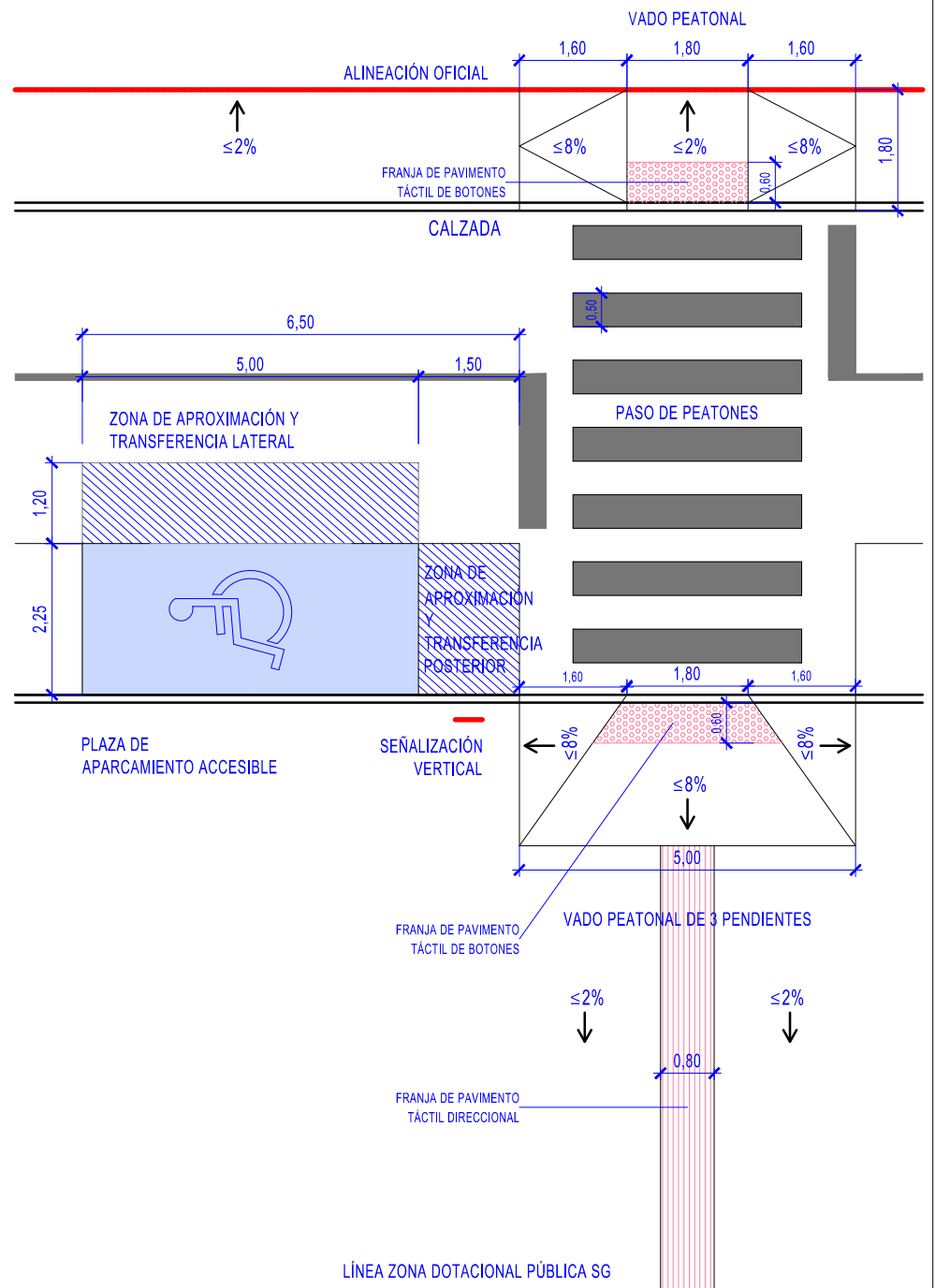
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES



VADOS VEHICULARES



PLAZA APARCAMIENTO ACCESIBLE



PASO DE PEATONES ACCESIBLE

LEYENDA

- FRANJA PAVIMENTO TÁCTIL BOTONES
- FRANJA PAVIMENTO TÁCTIL DIRECCIONAL
- ZONA DE APROXIMACIÓN Y TRANSFERENCIA
- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 (01/2021) PDSU



alarak
CONSULTORES

PLANO

DOCUMENTO

MUNICIPIO

PROMOTOR

REDACTOR

ORDENACIÓN

ACCESIBILIDAD ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 04 -01.2021- PDSU

AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

ALDEA DEL REY . CIUDAD REAL

AYUNTAMIENTO DE ALDEA DEL REY

RICARDO MORALED A NOVO . ARQUITECTO

N° 0-04^R

ESCALA VARIAS

FECHA MARZO-2022

mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real

8 ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Los acerados de la prolongación de la C/ Música, en la misma acera donde se promovieron viviendas de protección pública, incumplen lo establecido para los itinerarios accesibles, tanto en anchura libre de paso como en lo relativo a la disposición de los elementos de urbanización y mobiliario.

**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



El acerado que colinda con el gran espacio dotacional de zonas verdes y equipamientos de la C/ de la Música, incluso en el tramo que se encuentra a la altura del ámbito de la modificación puntual, disponen de anchura suficiente para formar parte de itinerarios accesibles, contemplando arbolado, elementos de urbanización, mobiliario y vegetación como báculos o postes de luminarias de la red de alumbrado público, papeleras, bancos, arbolado, etc.

Deberán introducirse bandas de señalización en el pavimento según precise el paso de peatones que se proyecta para el cruce desde el ámbito de la modificación a la acera contraria de la C/ de la Música.

**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano

Abril 2021

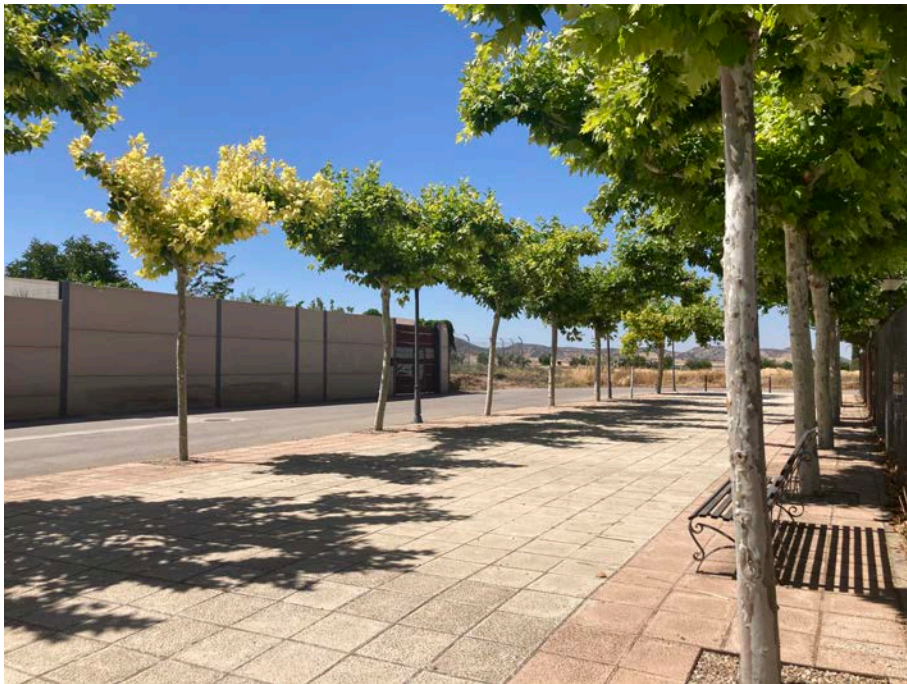
Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

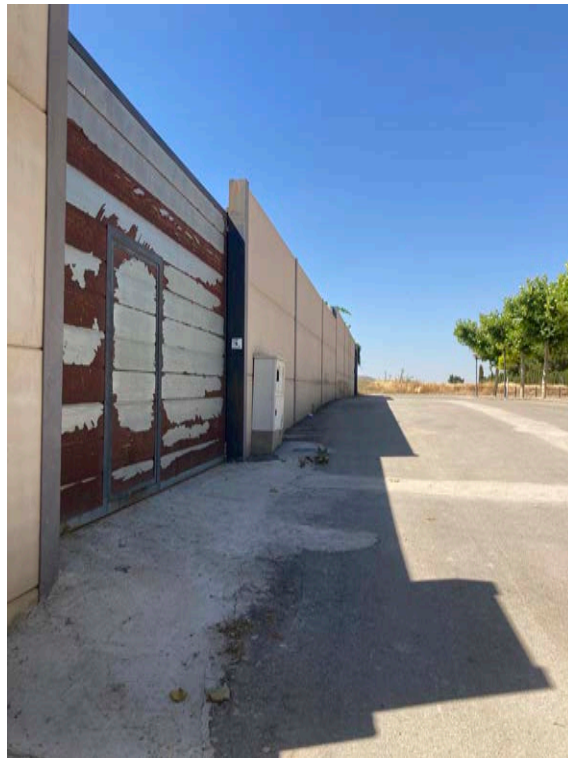
Alarak Consultores . SLPU

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

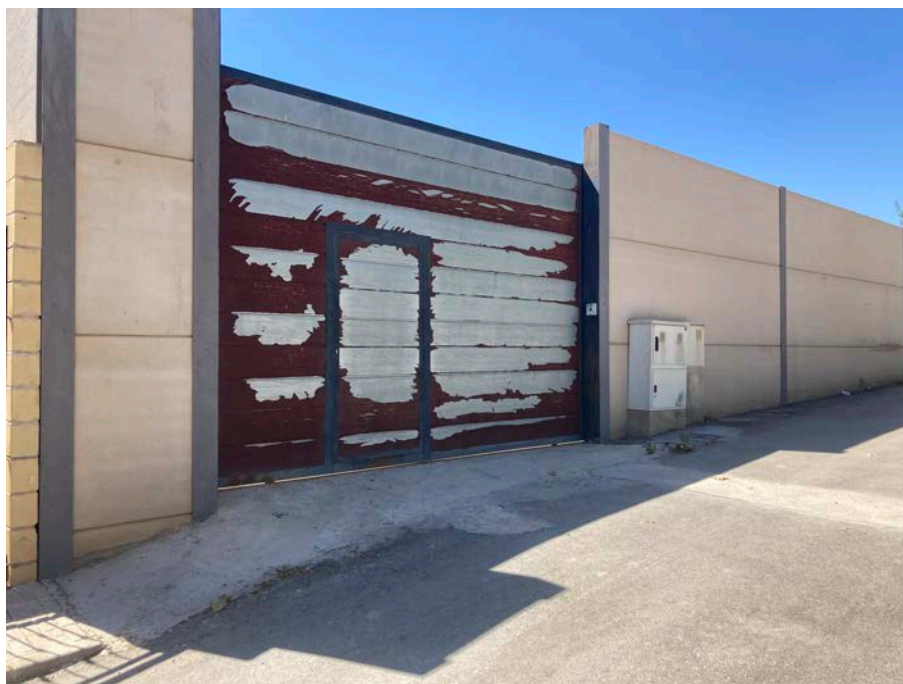
Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista



mp 4 (01/2021) pdsu aldea del rey

Modificación Puntual Nº 4 (01/2021) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano - PDSU - de Aldea del Rey . Ciudad Real



El acuerdo entre el acerado del ámbito de la modificación puntual nº3 PDSU y el de la presente modificación se deberá realizar ensanchando la acera preexistente para disponer una a lo largo del frente de fachada del ámbito a adscribir al suelo urbano, de forma que disponga de la anchura exigida legalmente, tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica.

Este ensanchamiento deberá ir acompañado de una pendiente longitudinal inferior al 6% y transversal del 2% que permita absorber la diferencia de cota entre el límite del suelo urbano actual y la puerta corredera de acceso a la parcela de la ampliación del suelo urbano.

**Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva:
Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano**

Abril 2021

Alarak Consultores . S.L.P.U

Ricardo Moraleda Novo . Arquitecto / Urbanista

