

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

MIGUEL ESTEBAN

En relación con la Modificación Puntual número 4 de las NN.SS. del municipio de Miguel Esteban, relativa a la redelimitación del límite de suelo urbano en la zona Norte del municipio (Expte. 041/09 PL), se hace constar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión celebrada en fecha 30 de marzo de 2010, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 4 de las NN.SS. de Miguel Esteban.

Se acompaña anexo haciendo constar Normativa Urbanística según texto refundido de la Innovación aprobado en mayo 2010.

PREAMBULO

Diversos avatares sufridos por la Normativa Urbanística, ocasionados por errores y omisiones en la redacción de las NN.SS., ocasionaron que en el año 1997 la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda se viera forzada a aprobar el Planeamiento pero dejando en suspenso la ordenación de algunas partes del municipio (zonas de expansión urbana en el cinturón natural de crecimiento del casco urbano de la población).

Esta resolución, implica que algunas parcelas de suelo, contenidas dentro del casco de la población hayan quedado sin urbanizar y sin edificar.

La escasez de suelo urbano y la necesaria evolución natural del tejido urbano hacen que sea necesario incorporar estas bolsas de suelo al proceso urbanizador, por lo que en este documento de innovación de las Normas Subsidiarias, es decir, en esta Modificación Puntual de las mismas, se propone la reconsideración de la calificación y que pasen por tanto a la situación de Suelo Urbano de Reserva, en los términos y condiciones establecidos en esta innovación y en el T.R. de la L.O.T.A.U.

MEMORIA DE LA ORDENACION

7.1. MODIFICACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Para complementar las determinaciones de esta Memoria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 del Texto Refundido de la LOTAU, este Documento de Innovación incluye planos denominados «Ordenación estructural» en los que se recogen las modificaciones relativas a éste aspecto. En dichos planos, y de manera gráfica se expresa la nueva clasificación del suelo.

7.2. INNOVACIONES QUE AFECTAN A LA CLASIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

De acuerdo con el artículo 48.2.B del T.R. de la L.O.T.A.U.

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 de esta Ley.

De acuerdo con el artículo anterior, los terrenos delimitados en el ámbito cumplen las condiciones anteriores y son por tanto calificados mediante esta Modificación Puntual como Suelo Urbano de Reserva.

Se justifican las condiciones anteriores ya que:

Los terrenos delimitados en el ámbito son inmediatamente contiguos al suelo urbano, tal y como puede apreciarse en los planos que acompañan esta Memoria.

Los terrenos están servidos por las redes de servicios e infraestructuras, existentes en tanto en la travesía de la carretera de Alcázar de San Juan CM-310 de la Orden como en la travesía de la carretera de El Toboso.

Los terrenos del ámbito, de acuerdo con la ordenación detallada que más adelante se justifica, quedan divididos en «manzanas» de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.

A pesar de estar situados en las inmediaciones de las travesías de las carreteras de El Toboso y Alcázar de San Juan CM-310, se puede afirmar que no suponen la formación de nuevas travesías ya que desde muchos años atrás se encuentran totalmente consolidadas en este tramo urbano. La nueva calificación no supondrá nuevos tramos de travesía.

La nueva calificación dará lugar en el futuro a nuevas parcelas edificables, las cuales serán paulatinamente absorbidas por el desarrollo urbano por lo que la actuación es proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio.

La innovación propuesta no supone ingerencia ni motivo que altere la dinámica urbanística del Municipio ni presupone que la nueva actuación vaya a suponer alteración en las condiciones que motivan la exención del deber de contar con Plan de Ordenación al municipio. Mas adelante en esta memoria se justifica el cumplimiento de las condiciones exigidas en el artículo 24.5 del T.R de la L.O.T.A.U. para que el municipio permanezca exento del deber de contar con Plan de Ordenación.

Por último, como más adelante se justifica, también se cumple la condición de que más de un tercio de la superficie del ámbito es destinada a viario y dotaciones públicas. En concreto en esta innovación, el 33,36 % de la superficie del mismo es destinada a viario, y suelo para dotaciones de equipamiento público. Estas dotaciones se completan con otro 10,31 % de suelo destinadas a los Sistemas Generales

Los terrenos resultantes quedan sujetos al deber de urbanización.

7.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES.

7.3.1. UBICACION DEL AMBITO

Tal como exige el artículo 48.2.B del T.R. de la L.O.T.A.U. y como fácilmente puede comprobarse en la fotografía aérea que acompaña este documento y los planos que se incorporan, los terrenos delimitados en el ámbito, no solo son inmediatamente contiguos al suelo urbano existente, sino que se encuentran totalmente integrados en la trama urbana.

Los terrenos, a pesar de estar situados en las inmediaciones de las travesías de las carreteras de El Toboso y Alcázar de San Juan CM 310, se puede afirmar que no suponen la formación de nuevas travesías ya que desde muchos años atrás se encuentran totalmente consolidadas en este tramo urbano. La nueva calificación no supondrá nuevos tramos de travesía.

7.3.2. INFRAESTRUCTURAS.

Los terrenos están servidos por las redes de servicios e infraestructuras, existentes en tanto en la travesía de la carretera de Alcázar de San Juan de la Orden como en la travesía de la carretera de El Toboso. Las redes de servicios a conectar serán:

REDES DE SERVICIOS	EXISTENTES EN	PUNTO DE ENTRONQUE PREVISTO
Red de evacuación de pluviales	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	Avda. El Toboso
Red de evacuación de fecales (1)	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	Avda. El Toboso
Red de abastecimiento	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan
Red de telecomunicaciones	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	A determinar por las compañías suministradoras
Alumbrado público	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	A determinar por los técnicos municipales.
Red Electrificación Media Tensión	Avda. El Toboso Avda. Alcázar de San Juan	A determinar por las compañías suministradoras

(1) En realidad solo existe una red unitaria.

7.3.3. EXENCIÓN DEL DEBER DE CONTAR CON PLAN DE ORDENACIÓN

El Municipio de Miguel Esteban cuenta con la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal ya que tiene un crecimiento urbano estable y moderado y la política municipal tiende al mantenimiento de ese escenario, ya que el planeamiento vigente (NN.SS.) no prevé grandes zonas de expansión.

Además concurren las circunstancias de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos.

Según datos facilitados por el Ayuntamiento a este equipo redactor, las viviendas construidas en Miguel Esteban durante los últimos cinco años son:

AÑO	VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
2.004	15	Sin datos
2.005	65	Sin datos
2.006	42	Sin datos
2.007	57	Sin datos
2.008	32	Sin datos

Se aprecia claramente que la actividad urbanística media está por debajo de las 50 viviendas/año, con la excepción lógica de los años fuertes del «boom» inmobiliario, que vino a alterar los ritmos habituales edificatorios en los municipio. Teniendo en cuenta los datos de los últimos años se puede claramente apreciar como disminuye paulatinamente la actividad edificatoria y vuelven las cifras de construcción habituales en los años anteriores al «boom».

La Innovación proyectada dará lugar en el futuro a nuevas parcelas edificables, las cuales serán paulatinamente absorbidas por el desarrollo urbano por lo que la actuación es proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio, tal y como se justifica en el apartado siguiente.

7.3.4. SUELO PARA DOTACIONES

7.3.4.1. SUELO PARA SISTEMAS LOCALES.

Como más adelante se justificará con más detalladamente se cumple la condición que establece el artículo 48.2.B del T.R. de la L.O.T.A.U. y dentro del ámbito se han destinado para viario (nuevo y ampliación) y dotaciones públicas una superficie de 10.955,18 m² lo que supone un 33,36 % de la superficie total calificada.

... travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Si desglosamos el suelo destinado a dotaciones públicas de los sistemas locales, separándolo del destinado a usos lucrativos, tendremos:

CUADRO RESUMEN DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES

DESTINO	USO PÚBLICO	SUPERFICIE	%
<i>Dotaciones Publicas</i>	Uso público	3.275,70 m ²	9,97%
<i>Dotación Infraestructuras</i>	Uso público	75,72 m ²	0,23%
<i>Suelo para viario</i>	Uso público	7.603,76 m ²	23,15%
Total sistemas locales		10.955,18 m²	33,36%

7.3.4.2. SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.

De acuerdo con el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU,

5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

En primer lugar, y para calcular las necesidades de suelo para espacios libres, de acuerdo con las premisas anteriores, debemos calcular el incremento de población que supondrá la colmatación de la edificabilidad asignada en este expediente de modificación de Normas.

En total se ha estimado un incremento de población de 666 personas, cifra basada en los criterios de densidad especificados en la nueva redacción del apartado número 13 de la Disposición Preliminar, de la Ley 2 de 2009 que aunque no es de aplicación en este documento por comenzar su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, si que ofrece cierta garantía a la hora de establecer la población estimada:

13. Densidad poblacional: El índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Criterio: 3 personas cada 100 m² de edificabilidad residencial.

22.201,85 m²techo a una media de 3 personas cada 100 m²techo : 666 personas.

Para ese incremento, el suelo necesario para Parques y Jardines públicos, resultan:

$$500 \text{ m}^2 / \frac{200 \text{ habitantes}}{\text{habitante}} = 2,5 \text{ m}^2 / \text{habitante} = 2,5 \times 666 = 1.665,14 \text{ m}^2$$

Además del suelo para las zonas verdes, es preceptivo prever el suelo necesario para la redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal. En este caso, por estar el suelo integrado dentro del casco urbano, no es preciso prever nuevos espacios para redes de infraestructura, sino simplemente la ampliación de la anchura de las dos travesías de las carreteras que delimitan el ámbito calificado. Anchura que por otra parte viene determinada por los planos de alineaciones de las NNSS que aquí se modifican.

En este sentido, se destinan 1.651,00 m² a la ampliación de la anchura de la travesía de la carretera de Alcázar de San Juan.

CUADRO RESUMEN DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

DESTINO	USO PÚBLICO	SUPERFICIE	%
Zona Verde	Uso público	1.736,30 m ²	5,29%
Suelo para ampliación de viario (travesías existentes)	Uso público	1.651,00 m ²	5,03%
Total sistemas generales		3.387,30 m²	10,32%

7.3.5. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA CAPACIDAD EDIFICATORIA Y DE LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY 2/2008.

La Edificabilidad prevista por esta modificación implica la creación de suelo para la construcción de 195 viviendas, con una edificabilidad máxima de 22.201,85 m²techo.

Las NNSS no limitan ni prevén de manera específica ni detallada, especiales condiciones en el número de viviendas a construir. No obstante, si que existe una limitación en tanto que el planeamiento existente son Normas tipo A asimilable a los municipios que como Miguel Esteban cuentan con la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal. En estos casos el crecimiento urbano debe ser estable y moderado y la política municipal debe tender al mantenimiento de ese escenario.

La presente Modificación Puntual implica la construcción de 195 nuevas viviendas, pero en el marco de toda su vigencia, es decir en un horizonte de ocho años, a una media de unas 20-25 viviendas/año, lo cual es compatible con la condición de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos.

Por otra parte, también se justifica el cumplimiento de los umbrales previstos en la disposición transitoria cuarta del RDL 2/2008 (2) Real Decreto Legislativo 2 de 2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. (Legislación del suelo de carácter estatal).

Disposición transitoria cuarta. CRITERIOS MINIMOS DE SOSTENIBILIDAD.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

En este caso, al no haber actuaciones en los dos últimos años y como ya ha quedado acreditado en apartados anteriores, la nueva ordenación propuesta, no implica incremento de población superior al 20 %.

Población según padrón de 2.001: 4.935 habitantes.

Incremento propuesto: 666 habitantes.

Porcentaje de incremento: 13,49 %

Tampoco implica, que se produzcan incrementos de suelo urbanizado superiores al 20 %, ni tampoco en el numero de viviendas.

Superficie de suelo urbanizado: 190,1265 Ha.

(Datos obtenidos del plano catastral)

Incremento propuesto: 3,28 Ha.

Porcentaje de incremento: 1,72 %

Padrón de viviendas en 2.001: 2.163 unidades.

Incremento propuesto: 195 viviendas.

Porcentaje de incremento: 9,01 %

7.4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

El artículo 48.2.B del T.R.L.O.T.A.U. establece en su ultimo párrafo que los terrenos resultantes quedan sujetos al deber de urbanización con el régimen establecido en el artículo 69.2.2. de la misma Ley, en el cual textualmente se establece que « en el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan (a los propietarios) de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.»

En consecuencia con el precepto anterior, esta innovación establece que los terrenos incluidos en el ámbito del SUELO URBANO DE RESERVA quedan sujetos al deber de urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

La ejecución de la urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias, implica:

En primer lugar el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita de sus propietarios.

En segundo lugar, el coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a la Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, en el Proyecto de Urbanización.

El artículo 129 del T.R. L.O.T.A.U. establece en sus apartados 2 y 3 que tanto la cesión de terrenos como el coste de la urbanización que corresponde a los propietarios puede realizarse tanto por reparcelación como en virtud de Convenio Urbanístico.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

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

3. 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 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.

En el presente caso y de manera puntual para los terrenos incluidos en el ámbito de esta innovación, se establece la forma de CONVENIO URBANISTICO como la más adecuada para la rápida ejecución del planeamiento, ya que el suelo afectado pertenece a un solo propietario. Las fincas y parcelas correspondientes, en virtud del Convenio, podrán quedar afectas, con carácter real, al pago efectivo de las cuotas de urbanización.

ORDENACION ESTRUCTURAL.

8.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

De acuerdo con los criterios de ordenación estructural señalados en el artículo 51.b del Reglamento de Planeamiento, se establecen para ámbito los parámetros de aprovechamiento siguientes:

USO MAYORITARIO: RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES: Se declaran como usos compatibles los de:

USOS TERCARIOS.

USOS DOTACIONALES, tanto públicos como privados.

INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN: La edificabilidad máxima será de 22.201,85 m^{2t} para todo el ámbito SUR-01. equivalente a una edificabilidad de 0,676 m^{2techo}/m^{2suelo}.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,657493.

DENSIDAD EDIFICATORIA: Máximo 195 viviendas para todo el ámbito.

DENSIDAD POBLACIONAL: Máximo 666 PERSONAS para todo el ámbito. (3 habitantes cada 100m² edificación, según Se modifica el punto 13 de la Disposición Preliminar de la Ley 2 de 2009)

Los anteriores parámetros de uso, intensidad y densidad han sido estimados en similitud con los terrenos urbanos adyacentes, los cuales en su mayoría están ocupados por edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, algunos con usos comerciales en planta baja, todos de una altura entre una y tres plantas.

En la página siguiente se adjunta ficha urbanística de la unidad teniendo en cuenta todos los parámetros de la ordenación estructural, según lo indicado en los puntos anteriores, incluyendo además el parámetro de densidad poblacional máxima, según se establece en el art. 24.1.d) del TRLOTAU.

ORDENACION DETALLADA

9.1. ORDENACION DETALLADA

La ordenación prevista pretende dotar al municipio de Miguel Esteban de un nuevo espacio urbano moderno, amplio, integrado en el núcleo urbano del municipio, con una oferta de suelo residencial que incorpore la posibilidad de dar servicios terciarios en edificios exclusivos o en planta baja.

Se podría definir como una zona residencial tranquila, familiar y segura, integrada en un entorno paisajístico armónico y ordenado, y respetuosa con el medio ambiente. Para ello, se ha buscado un diseño de urbanización con espacios centrales abiertos, amplias zonas verdes y dotacionales, viales arbolados, etc. La orientación de los usos viviendas y su distribución están pensadas de forma que aseguren la luminosidad y vistas al entorno, característico del área de actuación.

A ordenación del ámbito constituye una unidad funcional, bien integrada y conectada con las áreas colindantes, ya que:

1. Se integra en la trama urbana existente, ampliando y dando continuidad al viario que ya existe.

2. Dispone de zonas verdes y equipamiento público, en lugar totalmente integrado y de máxima accesibilidad, no sólo desde el propio sector, sino sobre todo desde el resto del municipio.

3. Dispone parcelas en las que es posible la creación de conjuntos residenciales.

4. Dispone de usos terciarios y abastecimiento de ciudadanos, donde se permitan además actividades sociales y de relación.

9.1.1. USOS, ORDENANZAS Y VOLUMENES

A tenor de las determinaciones que para la Ordenación Detallada se establecen en el artículo 51.c del Reglamento de Planeamiento, se definen los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, que a continuación se enumeran con detalle sobre número de plantas edificables, volúmenes y edificabilidades, incluyéndose otras determinaciones necesarias para completar la definición del producto inmobiliario.

A continuación se describen las Ordenanzas de aplicación:

Parcelas de Suelo Residencial.- : ORDENANZA 4. de las NN.SS.

Es una ordenanza perfectamente aplicable ya que se define como «Ampliación de Ensanche Residencial», estando el ámbito de la innovación, ubicado precisamente en esa situación de contorno del casco urbano.

A continuación se describen los parámetros de la citada ordenanza definidos en las NN.SS.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima: 250 m².

Ocupación máxima: 60 %.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad: 1.20 m²/m².

Retranqueos: 3 m. al lindero posterior.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal: Residencial unifamiliar, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, o dotacional.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de las NN.SS.

D. especialidades de aplicación en el ambito S.U.R 1:

Respetando las condiciones de volumen, uso y edificabilidad, se modifican las condiciones de parcela mínima, ocupación máxima y tipología.

Parcela mínima: 150 m² para el uso de vivienda unifamiliar.

Ocupación máxima: 60 %, en plantas altas. 100%, en planta baja.

Tipología: Se permite el uso comercial o dotacional en edificio exclusivo.

Parcelas destinadas a Equipamiento Público

Ordenanza de aplicación: ORDENANZA 7. de las NN.SS.

Es una ordenanza perfectamente aplicable ya que se define como «Equipamiento», que es el mismo uso al que se debe destinar la parcela calificada como suelo dotacional público en esta innovación.

A continuación se describen los parámetros de la citada ordenanza definidos en las NN.SS.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: 80 %. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar una ocupación mayor.

Altura máxima: 3 plantas, equivalentes a 12 metros.

Edificabilidad: Se determinará, en cada caso particular con aprobación municipal.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal: Dotaciones y equipamiento.

Tipología: Edificación singular.

C. USOS PROHIBIDOS.

Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, de espectáculos y similares. .

Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.

Parcelas destinadas a Zona Verde.

Ordenanza de aplicación: ORDENANZA 6. de las NN.SS.

Es una ordenanza perfectamente aplicable ya que se define como «Libre destinada a espacios libres o zonas verdes», que es el mismo uso al que se debe destinar la parcela calificada como suelo para Zona Verde en esta innovación.

A continuación se describen los parámetros de la citada ordenanza definidos en las NN.SS.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación mínima: No se establece.

Altura máxima: 3 metros.

Edificabilidad: 0,15 m²/m².

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal: Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público.

Tipología: Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos.

C. USOS PROHIBIDOS.

Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área. que abarquen.

Parcelas destinadas a equipamiento e infraestructuras del ámbito.

No existe en las NN.SS. una ordenanza específica para ordenar estas parcelas destinadas a usos infraestructurales del ámbito, principalmente destinados a ubicar los Centros de Transformación de media tensión.

A continuación se describen los parámetros urbanísticos a aplicar a las parcelas, a falta de la preceptiva ordenanza.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima: 1 planta.

Edificabilidad: La requerida por la infraestructura.

B. TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

Carácter principal: Casetas y edificaciones dotaciones y equipamiento.

C. USOS PROHIBIDOS.

Queda prohibido cualquier uso comercial (salvo el propio de las empresas suministradoras de servicios urbanos), el uso residencial, el uso industrial y el de almacenes.

9.1.2. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA.

9.1.2.1. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACION DE SISTEMAS LOCALES.

La presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias no altera ni la superficie ni la ubicación de los suelos destinados a Zonas Verdes, Equipamientos Públicos y viarios definidos en las NN.SS de Miguel Esteban, salvo que los complementan y mejoran.

Como se citaba en el apartado 7.3.4.1 de este documento de Modificación Puntual, el cálculo de los estándares de dotación pública que han de aplicarse en la ordenación pormenorizada del Ambito SUR-01, de quedar justificado en orden a cumplir con lo previsto en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento del T.R. de la L.O.T.A.U., así como en sus anexos,

Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario y dotaciones, pudiendo, estas últimas, dedicarse a equipamientos o a zonas verdes (ZV) públicas.

Teniendo en cuenta la anterior premisa y que todo el ámbito se agrupa en una sola zona de ordenación urbanística, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público y viario, será:

Superficie del ámbito calificado como Suelo Urbano de Reserva: 32.844,02 m²

Reservas mínimas: 1/3 de la superficie del ámbito: 32.844,02 m² / 3 = 10.948,01 m²

Reservas reales previstas: ver cuadro siguiente:

DESTINO	USO PÚBLICO	SUPERFICIE	%
<i>Dotaciones Publicas</i>	Uso público	3.275,70 m ²	9,97%
<i>Dotación Infraestructuras</i>	Uso público	75,72 m ²	0,23%
<i>Suelo para viario</i>	Uso público	7.603,76 m ²	23,15%
Total sistemas locales		10.959,18 m²	33,36%

9.1.2.2. DESCRIPCION DEL VIARIO.

La red viaria interior de nueva apertura dentro del ámbito del SUR-01 de Reforma Interior ocupa una superficie total de 7.603,76 m², lo que supone un 23,15 % respecto de la superficie del ámbito..

La estructura viaria consta de diversas calles de penetración y de reparto, con sección, servicios y capacidad portante suficiente para que permita el paso de los vehículos que accedan a las parcelas resultantes en el ámbito. Se proyecta un eje transversal de doble sentido que recorre el ámbito, a modo de espina dorsal, facilitando la comunicación interior de todos los espacios residenciales y estableciendo las conexiones exteriores con los accesos periféricos.

Este eje transversal (Vial C), será una calle con una sección de calzada para ambos sentidos de seis metros y cuarenta centímetros (6.40 m.), dos aceras de un metro y ochenta centímetros (2,30 m.) y una franja para el aparcamiento fuera de la calzada por donde discurren los servicios urbanos de dos metros de anchura (2,00 m.), con una sección total de doce metros (12,00 metros) en los puntos más desfavorables, incrementándose considerablemente o prolongándose hacia las zonas verdes en otros casos. Esta vía dispondrá de bolsas de en batería donde su anchura irregular lo permita.

Se establecen vías interiores de un solo sentido de circulación, por todo el ámbito cuya función es conectar la estructura viaria perimetral con el eje principal interior descrito anteriormente y dar acceso a la totalidad de las viviendas. Estas vías que nacen de la vía principal y se ramifican, tendrán tratamiento viario tipo interior. Este viario tipo, estará constituido por vías de tráfico formadas siempre por una calzada de un solo sentido de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m.), dos aparcamientos en línea de dos metros (2,00 m.) de anchura y aceras en ambos lados de un metro y ochenta centímetros (1,80m.) con un ancho total que estará entorno a los once metros (11,00 m.).

Los tipos de secciones de calle diseñados se pueden ver en el plano de definición del viario y perfiles tipo en Plano O-4.

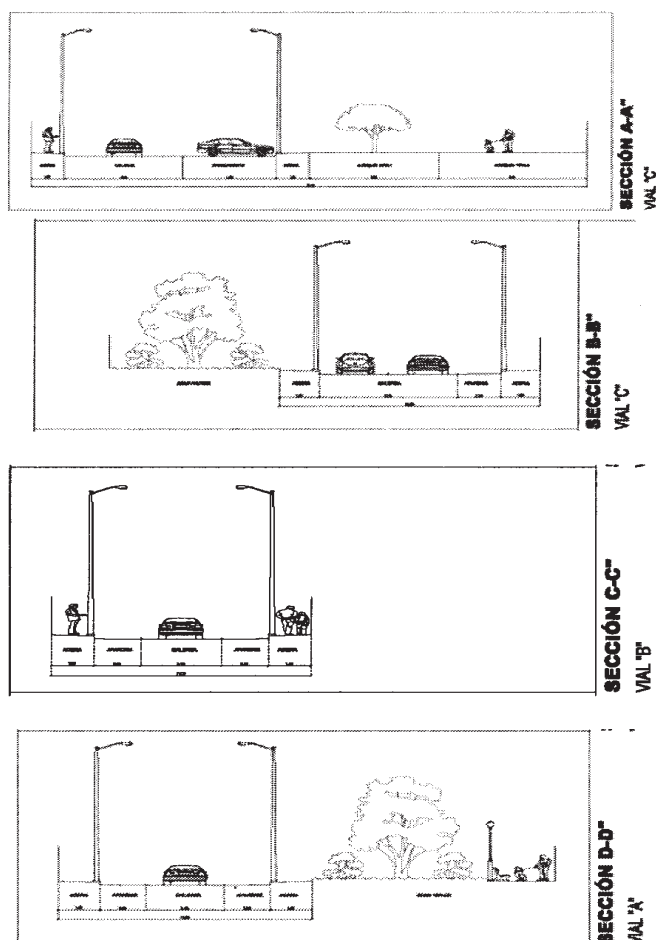
El diseño del viario no viene regulado entre los preceptos de las Normas Subsidiarias por lo que las estipulaciones que aquí se realizan, se hacen en base a guías de buena práctica y como soluciones universalmente aceptadas como satisfactorias para este tipo de edificación y de densidad de población.

A pesar de que las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban no realizan recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos, el viario que se desarrolla en el presente ámbito S.U.R.-01 se considera todo él con una intensidad media diaria (I.M.D.) menor de 1.000 vehículo/día, por lo que no debe tenerse en cuenta ningún tipo de restricción en cuanto a usos colindantes y distancias mínimas entre viario rodado y edificación.

"DE PENETRACIÓN Y DISTRIBUCIÓN"	Vial C	
Ancho calzada		6,40 m
Ancho cada sentido		3,20 m
Ancho calzada + aparcam.		Cumple
Para aceras < 2,5 m		cumple
Ancho acera pavimentada		2,30 m
Ancho Total		13,00 m
"DE DISTRIBUCIÓN GENERAL"	Viales A y B	
Ancho calzada		3,40 m
Ancho cada sentido		3,40 m
Ancho calzada + aparcam.		
Para aceras < 2,5 m		cumple
Ancho acera pavimentada		1,80 m.
Ancho Total		11,00 m.

De la normativa de accesibilidad se extrae que para permitir el ajardinamiento de calles debe establecerse una anchura mínima de aceras de 2,50 metros, para poder albergar arbolado de pequeño porte, debiendo ocupar la parte de acera pavimentada, al menos, la mitad de la acera y en ningún caso una anchura superior a 1,0 metros. Al no ser posible la ampliación de las aceras hasta ese ancho, se ha previsto la adecuación de alcorques y guardas en la banda de aparcamiento, de manera que además de contribuir a un mejor ordenamiento del tráfico y el uso de aparcamiento, permite la disposición de todo su viario con alineaciones de árboles. Con esta solución se permite que todas las aceras tengan un ancho de 1,80 metros, respetando igualmente el resto de determinaciones.

Se definen las siguientes secciones de viario:



9.1.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

La previsión de plazas de aparcamiento con carácter público a localizar en espacios anejos al viario no viene fijada en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento del T.R. de la L.O.T.A.U., por lo que el número de plazas se ha estimado a razón de una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, que serán independientes de las previstas con carácter privado en el ámbito, en el caso de este ámbito será:

Sup. Edificable $22.201,85 \text{ m}^2_{\text{techo}} / 200 \text{ m}^2 = 111,01$ plazas de aparcamiento público.

Por lo tanto, se deben situar en espacios públicos anejos al viario en torno a 111 plazas de aparcamiento público como mínimo.

La ordenación del ámbito S.U.R. 01 se ha diseñado con una previsión de 161 plazas de aparcamiento, otras 31 en el suelo destinado a ampliación de viario de sistemas generales, más las previstas en el interior de las edificaciones. Las plazas situadas en el espacio público estarán situadas en línea o en batería en bandas anejas al viario, pero fuera del espacio destinado a aceras o calzadas; por lo que se encuentra sobradamente cumplida la exigencia del Reglamento de Planeamiento.

Dentro de las vías de circulación, sólo se permitirá el aparcamiento en zonas específicas a uno o a ambos lados, pero siempre fuera de las zonas de calzada. En función de la anchura total de la calle, y sin detrimento de calzadas ni aceras, se permitirá el aparcamiento en batería en un lado o el aparcamiento en fila en ambos lados, siempre que las bandas de aparcamiento establecidas así lo permitan.

En el plano O.4 quedan reflejadas las plazas de aparcamiento proyectadas, las cuales serán de los dos tipos siguientes:

Aparcamiento en línea, 132 plazas, grafiadas en el plano con una líneas de trazos, y plazas numeradas.

Aparcamiento en batería, 60 plazas, grafiadas en el plano con una líneas de trazos, y plazas numeradas.

En total se han ubicado 10 plazas de aparcamiento accesible, lo que supone un 5,00 % de las totales proyectadas en el espacio público del ámbito, cifra superior a la mínima exigida del 3% para viviendas adaptadas, aplicable subsidiariamente al no especificar nada en concreto el Código de Accesibilidad.

9.1.2.4. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS DE EQUIPAMIENTO

El suelo destinado a equipamiento público se prevé en una parcela de gran tamaño, incorporada en la trama urbana desarrollada para el Ambito. En concreto, se destinan para dotaciones y equipamientos públicos un total de 3.275,70 m², agrupados en una sola parcela.

Se prevé una parcela de aproximadamente 3.275,70 m², cuya ubicación ha venido determinada, en primer lugar, por ser el punto más accesible, no sólo para las personas que vayan a habitar en la superficie ordenada, sino por el resto de vecinos de Miguel Esteban. La ubicación de la misma, con fachada a dos calles, en la esquina de las calles Viena y C de nueva apertura, hace que esté perfectamente comunicada con el actual Centro Urbano de Miguel Esteban, situado apenas a 200 metros, lo que facilitará el acceso a dichos equipamientos a cualquier vecino de Miguel Esteban, incluso andando.

Para establecer el destino público de cada parcela de suelo de suelo dotacional, de acuerdo con el artículo 24.3 del R.P., tendremos que aplicar usos y criterios previstos en el ANEXO I punto 2.4. del Reglamento de Planeamiento.

Dado que la previsión de esta Modificación implica la construcción de 195 viviendas, atendiendo al Anexo IV del Reglamento de Planeamiento del T.R. de la L.O.T.A.U., no es necesario que se califiquen expresamente parcelas para USO EDUCATIVO, sin embargo se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva definitiva necesaria en función de las características de la población. El informe de la Consejería será recogido como Anexo en este documento de innovación.

En el caso de que el destino no fuera educativo, podríamos calificar el suelo como «equipamiento de contingencia», pues al no calificar expresamente su uso, se permite la posterior adscripción al uso educativo o a cualquier otro que se considerase conveniente el Ayuntamiento de Miguel Esteban, disponiendo la parcela, por sus características, de una gran facilidad para su segregación en varios usos.

De esta forma, la superficie total de suelo dotacional público quedaría distribuida de la siguiente forma, tal y como queda reflejado en el plano O-3

Z	SUPERFICIE (m ²)	USO	USO PORMENORIZADO	SITUACIÓN	ACCESOS
EQ	3.275,70	DOTACIONAL PUBLICO	NO DEFINIDO	En esquina de las calles Viena y C de nueva apertura.	Acceso por C/ Viena y por el vial C.

9.1.2.5. RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PARA INFRAESTRUCTURAS DEL AMBITO

Además de los suelos dotacionales de uso público y carácter reglamentario justificados en el apartado anterior, existen en el ámbito SUR-01 otros 75,72 m² de suelo destinado a usos dotacionales de infraestructuras propias del ámbito. Dichos suelos son necesarios para la implantación de infraestructuras tales como transformadores de media tensión, y carecen de

aprovechamientos urbanísticos como tales. Estas parcelas, ubicadas en función de las necesidades de implantación de la infraestructura así como de la posibilidad de abastecimiento en media tensión, tienen la especificidad de albergar un uso público y/o privado pero de cesión obligatoria para la implantación de infraestructuras en el ámbito. Carecen de aprovechamiento lucrativo salvo la lógica explotación comercial de la electricidad.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	USO DOTACIONAL	SITUACIÓN	ACCESOS
CT-1	28,75 m ²	TRANSFORMADOR	Junto a calle Viena	Por la calle Viena
CT-2	46,97 m ²	TRANSFORMADOR	Junto a la zona verde	Por el vial C por la C/ 2.B
TOTAL	75,72 m²			

9.1.2.6. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES.

La presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias no altera ni la superficie ni la ubicación de los suelos destinados a Zonas Verdes, Equipamientos Públicos y viarios definidos como Sistemas Generales en las NN.SS de Miguel Esteban, salvo en lo que aquí se amplía, complementa y mejora.

En el apartado 7.3.4.2 de este documento de Modificación Puntual, se justificaba de manera exhaustiva el cálculo de los estándares de dotación pública de acuerdo con el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El suelo para espacios libres, ha sido calculado en base al incremento de población del ámbito, además se ha previsto el suelo necesario para la ampliación de la anchura de las dos travesías de las carreteras que delimitan el ámbito calificado.

En resumen, las reservas de suelo previstas para los Sistemas Generales:

DESTINO	USO PÚBLICO	SUPERFICIE	%
<i>Zona Verde</i>	Uso público	1.736,30 m ²	5,29%
<i>Suelo ampliación de viario (Travesía carretera Alcazar)</i>	Uso público	1.651,00 m ²	5,03%
Total sistemas generales		3.387,30 m²	10,32%

9.1.2.7. ZONA VERDE

El artículo 24 del Reglamento de Planeamiento dispone que las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

De conformidad con estos requisitos y de acuerdo con los criterios de diseño adoptados para el desarrollo de la urbanización, en aras de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano y que la capacidad de servicio de estas zonas verdes sean accesibles y cercanas a todos los posibles usuarios. Se ha diseñado una zona verde ubicada en el centro del ámbito con una superficie de 1.736,30 m².

El espacio verde, se encuentran ubicado en relación directa con las diferentes manzanas de uso residencial, intercalado entre los suelos edificables, separada tan sólo por un viario que hace que estas zonas verdes se puedan percibir como una prolongación de los espacios comunes de los edificios, buscando la «identificación» por parte de los futuros habitantes de algo «suyo», con lo que esto reporta para la identidad de la zona y el cuidado y mantenimiento de estos espacios. Lo que no es incompatible con los amplios accesos previstos en cada uno de ellos, para el disfrute público y general.

La zona verde tiene garantizado su soleamiento, por estar situada de forma autónoma sin separada de las edificaciones por viales de anchura en torno a los 12 metros, y por otros linderos, aun estando rodeadas de viviendas, dado que las mismas serán en un futuro viviendas unifamiliares, su escasa altura permite que prácticamente, durante las horas de sol, todas las zonas verdes disfruten de soleamiento de una forma racional a lo largo del día, no existiendo ninguna zona en «sombra» constante.

En cualquier caso, a la hora de diseñar los espacios verdes, tratándose de un espacio abierto y no estando en riesgo el soleamiento, se determinó que la ubicación de los edificios con respecto a dichas zonas verdes fuera tal que se protegiera a los usuarios de los espacios verdes de los vientos fríos de NW predominantes en Miguel Esteban.

Tanto por las condiciones expuestas de soleamiento como por la capacidad del propio terreno permiten la plantación de especies vegetales con las labores que para ello fueran necesarias, que junto con el mobiliario urbano y ajardinamiento se desarrollan en el correspondiente proyecto de jardinería.

La zona verde cumple, a su vez, con los requisitos dimensionales establecidos por el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, reuniendo los requisitos para clasificarse dentro de categorías: de «jardines» y «áreas de juego», al tener las superficies mínimas y diámetros

inscritos en su interior legalmente exigidos, como se puede comprobar a continuación y como queda reflejado en el plano O-3:

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	DIAM. (m)	TIPO (Art.24 R.P.)	SITUACIÓN	ACCESOS
ZV	1.736,30	>30	Plaza pública Jardines	Centro de la urbanización, fachada a dos calles.	Viales con A y C

9.1.2.8. AMPLIACION DE ANCHURA DE VIARIO.

La red viaria exterior que delimita el ámbito del SUR-01 en sus linderos Oeste y Sur está constituido por las travesías de las carreteras de Alcázar y El Toboso respectivamente.

El Plano de Alineaciones de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban prevé, dentro de la zona afectada por este ámbito de innovación SUR 01, para estas travesías, la ampliación de su sección, es decir una anchura superior a la realmente. En la travesía de El Toboso se prevé la ejecución de una vía de servicio para las parcelas, por lo que la superficie de suelo cedida de 521,7 m² ha sido considerada como vial se los sistemas locales, mientras que la ampliación de la travesía de Alcázar, por incrementar directamente la sección prevista, se ha considerado como cesión de suelo para los sistemas generales.

En el marco de la recalificación operada mediante esta Modificación Puntual de las Normas, se proyecta la ordenación detallada de las parcelas colindantes con estas travesías en el ámbito afectado, y por tanto se procede a la regularización de la anchura, respetando las previsiones de las NNSS y retranqueando la línea de edificación hasta la posición prevista en el Plano de Alineaciones.

Con este planteamiento resulta una cesión de suelo para ampliación de la anchura del viario en la travesía de las carretera de Alcázar de 1.651,10 m², lo que supone un 5,03 % respecto de la superficie del ámbito.

9.1.2.9. CESION DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

De acuerdo con el artículo 111.B del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo. Además, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2009 que tata sobre el Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías, se establece que «... 2. En tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación: a) En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, industrial o terciario, y del 15% para aquellos que superen la media. ...»

En este caso, estamos en un supuesto de que el planeamiento no se ha adaptado a a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por la Ley 2 de 2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por lo que es de aplicación la citada Disposición Transitoria.

Además, nos encontramos con un ámbito de Suelo Urbano de Reserva, asimilable al suelo urbanizable de los municipios con planeamiento, por lo que estaremos en el caso a) de dicha transitoria, y por último, el aprovechamiento propuesto para el ámbito de esta modificación puntual es exactamente igual que el propuesto por las NNSS para los ámbitos colindantes (Ordenanza de edificación número 4), cuyos parámetros se describen reiteradamente en este documento. Por tanto nos encontramos en el caso de que el porcentaje de participación pública en las plusvalías es del 10% del aprovechamiento, libre de cargas, ya que la actuación tiene un aprovechamiento igual o inferior a la media del calculado para las unidades de actuación.

En este caso, se concreta, en el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo, el cual es a su vez con destino residencial, libre de cargas, que debe ser destinado obligatoriamente para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Como en este caso tenemos diferentes coeficientes correctores para los aprovechamientos destinados a usos residenciales de vivienda libre (Coef. 1,00) y usos residenciales de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública (Coeficiente 0,88), a la hora de calcular el 10 % del aprovechamiento tendremos que efectuar una corrección en el mismo sentido, es decir que para que a la administración le corresponda el 10% del aprovechamiento, le debe corresponder en la realidad más del 10 % de la edificabilidad, ya que el aprovechamiento para VPO que se le entrega, tiene un valor inferior a la edificabilidad residencial libre. Después calcularemos en función de la edificabilidad de las parcelas la superficie de suelo a ceder para que la Administración pueda materializar ese aprovechamiento.

En este sentido y partiendo de los siguientes parámetros (cuyo cálculo se explica en el anexo donde se calcula el AT del ámbito):

Edificabilidad total: 22.201,85 m²techo

Aprovechamiento lucrativo ponderado: 21.594,71

Porcentaje de cesión: 10%

Coefficiente de ponderación VPO: 0,88

Coefficiente de edificabilidad: 1,20 m²techo/m²suelo

Operando, tendremos:

Edificabilidad lucrativa	Cesión de aprovechamiento 10%	Coef. Ponderación 0,88	Superficie de suelo para materialización de la cesión.
22.201,85	2.220,18	2.522,94	2.102,45 m ² suelo

Esta cesión se materializará mediante la Cesión al Ayuntamiento de Miguel Esteban de parcelas de Suelo Residencial de la manzana M5. Dicha cesión se definirá y materializará en virtud del CONVENIO URBANISTICO a que hace referencia el artículo 129 del T.R. L.O.T.A.U. establece en sus apartados 2 y 3 y al que se ha hecho referencia en el apartado 7.4 de esta Memoria.

Miguel Esteban 4 de agosto de 2010.-El Alcalde, Pedro Casas Jiménez.

N.º I.- 8793