

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

AYUNTAMIENTOS

ESQUIVIAS

Anuncio sobre aprobación definitiva y adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora «Camino de Valdemoro», situado en los polígonos 15 y 17 del Catastro de Rústica

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 42.2 y 124.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, así como en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de Bases de Régimen Local, se hace público el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluye alternativa técnica de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Estudio de Impacto Ambiental sobre suelo rústico de reserva, denominado «Camino de Valdemoro», situado en los polígonos 15 y 17 del Catastro de Rústica, adoptado por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2010.

Con fecha 11 de noviembre de 2010, el Agente Urbanizador depositó en la Tesorería del Ayuntamiento la garantía financiera por importe de 98.980,00 euros, correspondiente al siete por cien de los costes de urbanización previstos.

Con fecha 9 de junio de 2011 se suscribió por la representación del Ayuntamiento y por el agente urbanizador Hita Torrejón Promociones, S.L., adjudicatario del PAU «Camino de Valdemoro», el convenio urbanístico para la ejecución del mismo.

Con fecha 25 de julio de 2011 se ha elevado el Programa de Actuación Urbanizadora, junto con el acuerdo de aprobación y Convenio suscrito, a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

TEXTO DE LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE 29 DE ABRIL DE 2010

Primero: Aprobar con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial de Mejora, Proyecto de Urbanización y Estudio de Impacto Ambiental denominado «Camino de Valdemoro», situado en los polígonos 15 y 17 del Catastro de Rústica, conforme a la alternativa técnica presentada por el agente urbanizador Hita Torrejón Promociones, S.L.

Segundo: Adjudicar la ejecución del citado Programa de Actuación Urbanizadora a la entidad mercantil Hita Torrejón Promociones, S.L., representada por don Rafael Sánchez Hita, como agente urbanizador en régimen de gestión indirecta, en las condiciones señaladas en la correspondiente proposición jurídico-económica, y convenio urbanístico, única plica aportada durante el preceptivo período de presentación de proposiciones.

Tercero: La presente adjudicación deberá formalizarse mediante Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador, y de otra, por este Ayuntamiento, sobre la base de lo ofertado en la proposición jurídico-económica y borrador de convenio redactado, debiendo aportar la empresa adjudicataria garantía por importe del 7 por 100 de los costes de urbanización, estimados en 1.413.988,57 euros, conforme la reseñada proposición.

Cuarto: Dar traslado del acuerdo adoptado a la Consejería de Obras Públicas, con remisión de un ejemplar completo del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) al objeto de su inscripción en el Registro de Programas dependiente de dicho organismo.

Quinto: Realizados los trámites anteriores, deberá procederse a la publicación del Programa y del acuerdo de adjudicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, desplegando éste sus efectos una vez se haya procedido a su publicación oficial, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 2 de 1998, de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR DENOMINADO «CAMINO DE VALDEMORO»

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA (del Plan Parcial)

2.5. Resumen de ordenación.

La ordenación prevista se resume en el siguiente cuadro:

Uso	Superficie en m ²
Residencial	22.604,16
Viario	8.834,71
Sistema general de espacios libres	1.265,00
Espacios libres locales	4.278,03
Dotacional público	3.181,63
Infraestructura	24,00
Total	40.187,53

Se cede al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, dotaciones públicas e infraestructuras, así como el necesario para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento del sector, que se localizará, en principio, en los lugares señalados en el plano de parcelación orientativa, concentrando las cesiones para facilitar la futura gestión pública del suelo.

En las parcelas residenciales se aplica una ordenanza de edificación de contenido muy similar a las del resto de los sectores y unidades de actuación destinados a vivienda adosada en Esquivias, con el fin de homogeneizar el desarrollo local. De acuerdo con esta Ordenanza, los parámetros básicos de la edificación serán:

- Uso residencial unifamiliar en tipología adosada.
- Dos plantas y siete metros de altura máxima.
- Parcela mínima de 250 metros cuadrados.
- Edificabilidad neta de 38.922,53 metros cuadrados x 0,4 / 22.604,16 = 0,688 metros cuadrados/metro cuadrado, equivalente a una bruta de 0,4 aplicada a la superficie neta del sector.
- Retranqueo mínimo de 3 metros en fachada.

Por el mismo motivo, en las zonas verdes, dotaciones y viario también se aplican las ordenanzas equivalentes de las Normas Subsidiarias vigentes.

2. NORMATIVA

1. Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras.

1.1. La ordenación prevista en este Plan Parcial se desarrollará mediante un único programa de actuación urbanizadora de gestión indirecta, a ejecutar en una única fase.

1.2. La obligación de urbanizar comprende los conceptos señalados en el artículo 115 de la LOTAU. Las obras se ejecutarán con las calidades mínimas señaladas en las Normas Subsidiarias

vigentes, o en su defecto, con las que utiliza habitualmente el Ayuntamiento en circunstancias similares.

2. Ordenación estructural y detallada.

2.1. El contenido de la ordenación estructural en el ámbito del sector está definido mediante las siguientes determinaciones:

–La delimitación del sector.

–El uso global residencial.

–La intensidad bruta máxima, que se fija en 0,4 metros cuadrados/metro cuadrado aplicable a la superficie neta del sector sin sistemas generales.

–La densidad máxima, fijada en 87 viviendas para la totalidad del sector.

–El aprovechamiento tipo, que en nuestro caso resulta ser 0,3874 ua/metro cuadrado.

–El señalamiento y cuantificación del sistema general de espacios libres para las nuevas viviendas, delimitado en el plano de zonificación.

3. Ordenación de volúmenes y desarrollo urbanístico.

3.1. La ordenación de volúmenes que se deduce de la aplicación directa de la ordenanza puede modificarse mediante estudios de detalle que afecten a manzanas completas, siempre que respeten el volumen edificable, número de viviendas y alturas máximas.

4. Ordenanzas de edificación para las distintas zonas.

4.1. Sistema general y local de espacios libres (zonas verdes): Se aplicará directamente la ordenanza de zonas verdes de las Normas Subsidiarias de Esquivias, o Plan de Ordenación Municipal que las sustituya.

4.2. Infraestructura (transformadores): El uso previsto para estas parcelas es la instalación de transformadores eléctricos u otros elementos de las instalaciones urbanas. Se admiten los cambios de ubicación de estas reservas en función de las necesidades definitivas de potencia que se pongan de manifiesto al ejecutar el proyecto de urbanización. En el caso de que no sean finalmente necesarias, podrán agregarse a las parcelas colindantes sin aumentar su edificabilidad.

4.3. Zona dotacional pública: En la zona dotacional se autorizan usos dotacionales públicos, de acuerdo con las definiciones del Reglamento de Planeamiento. La edificabilidad neta máxima se fija en 1 metro cuadrado/metro cuadrado. Para el resto de las condiciones se aplicará la ordenanza de la zona residencial.

4.4. Zona residencial:

4.4.1. Para todos los aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicará subsidiariamente la de la zona residencial extensiva del suelo urbano de las Normas Subsidiarias Municipales de Esquivias.

4.4.2. El uso previsto en esta zona es la vivienda unifamiliar adosada. Se admiten usos no molestos complementarios del principal, siempre que se mantenga la unidad registral de toda la edificación. La superficie construida destinada a estos usos no podrá superar el 50 por 100 del total de la edificada sobre cada parcela.

4.4.3. La edificabilidad neta máxima en la zona residencial es de 0,688 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.4.4. La parcela mínima se establece en 250 metros cuadrados.

4.4.5. La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas y siete metros medidos según los criterios generales de las Normas Subsidiarias o POM que las sustituya. Se admiten aprovechamientos bajo cubierta en la forma definida con carácter general en las Normas Subsidiarias vigentes.

4.4.6. La posición de las edificaciones en el interior de las parcelas respetará las siguientes condiciones:

a) Se retranquearán un mínimo de tres metros de las fachadas. En las parcelas en esquina, este retranqueo será obligatorio únicamente en una de las fachadas, que coincidirá con la del acceso principal salvo justificación razonada.

b) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 metros de los fondos de parcela, entendiendo como tales los linderos interiores opuestos a la fachada principal. En las parcelas en esquina no se aplica esta condición.

c) Los retranqueos desde el resto de los linderos son voluntarios pero, en caso de existir, serán como mínimo de tres metros.

4.4.7. No se limitan directamente la ocupación y el fondo edificable, que están condicionados indirectamente mediante la edificabilidad y los retranqueos obligatorios.

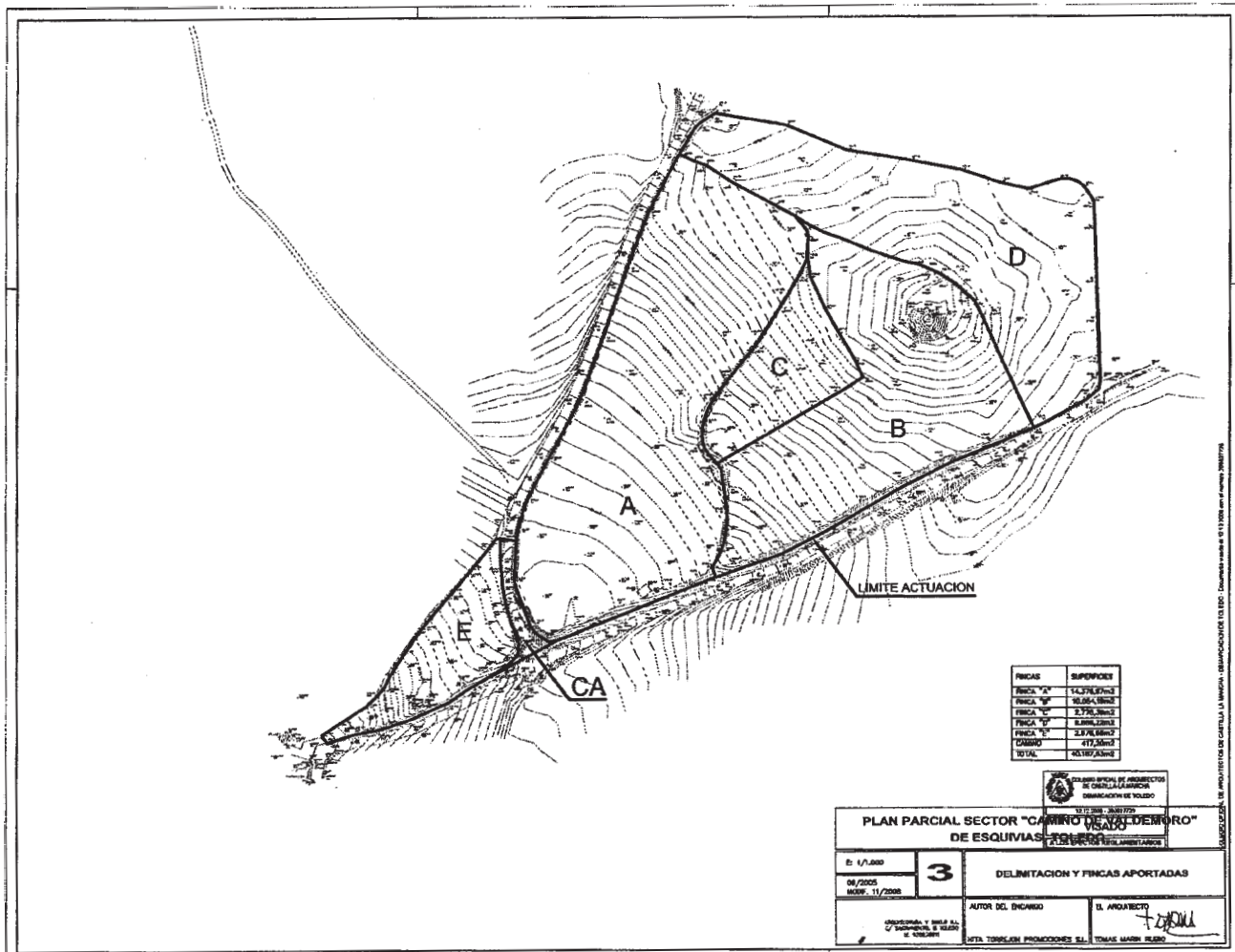
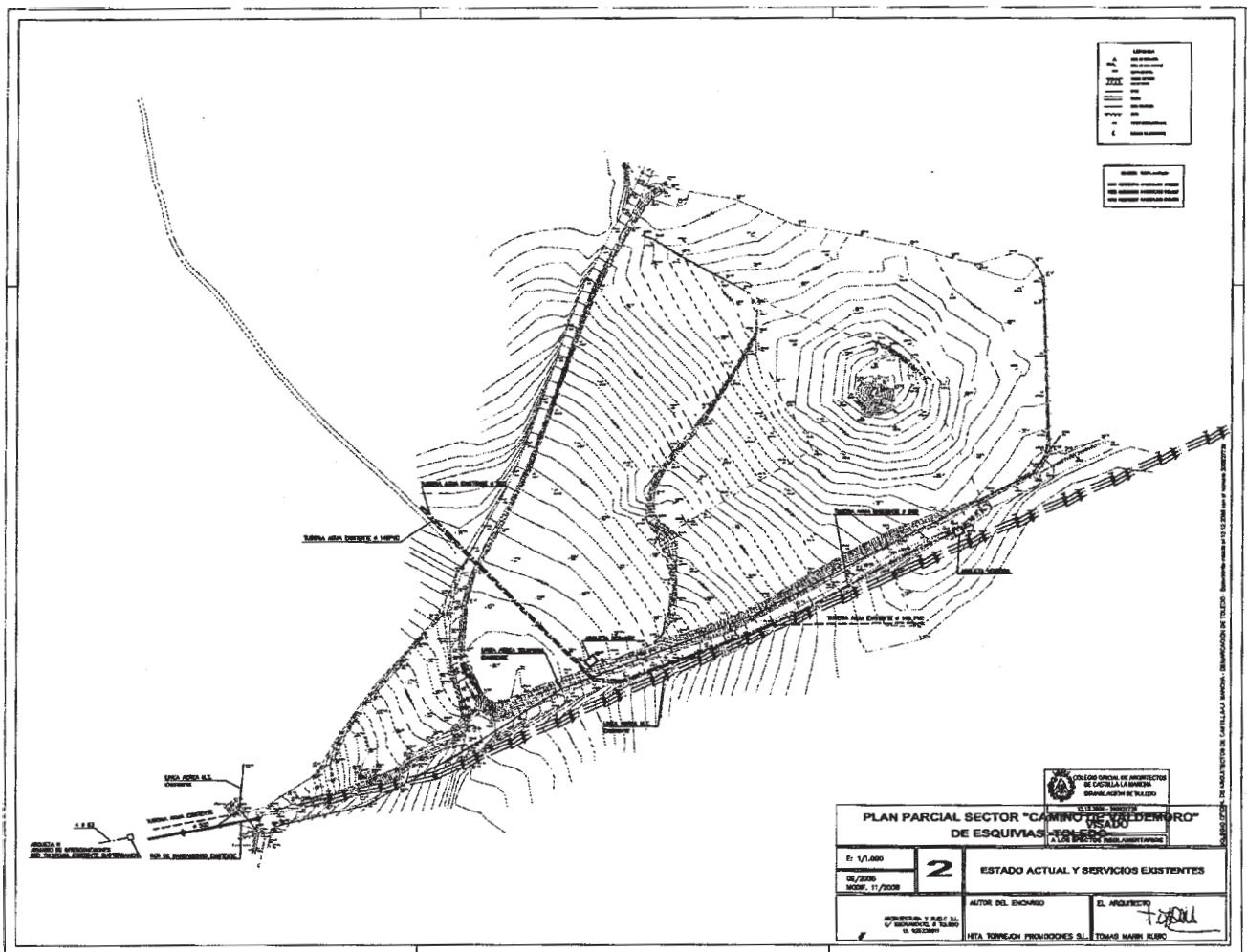
4.4.8. Las vallas situadas en las alineaciones, o en los linderos con espacios libres públicos, respetarán el carácter abierto del conjunto. En consecuencia, la altura máxima de la obra de fábrica opaca será 1,2 metros, medidos desde la rasante de la acera, resolviendo el resto con rejería, cerca metálica o cierre vegetal.

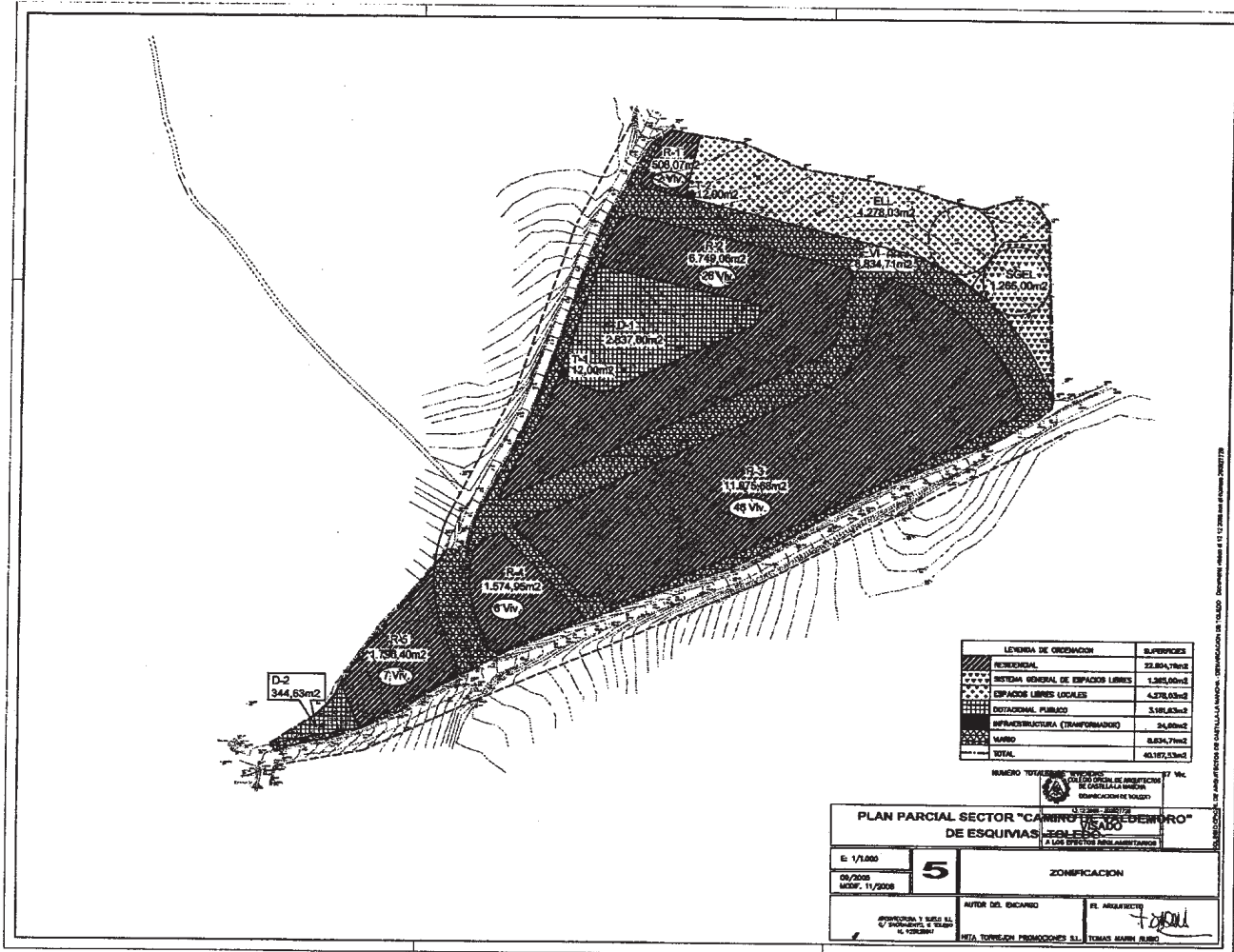
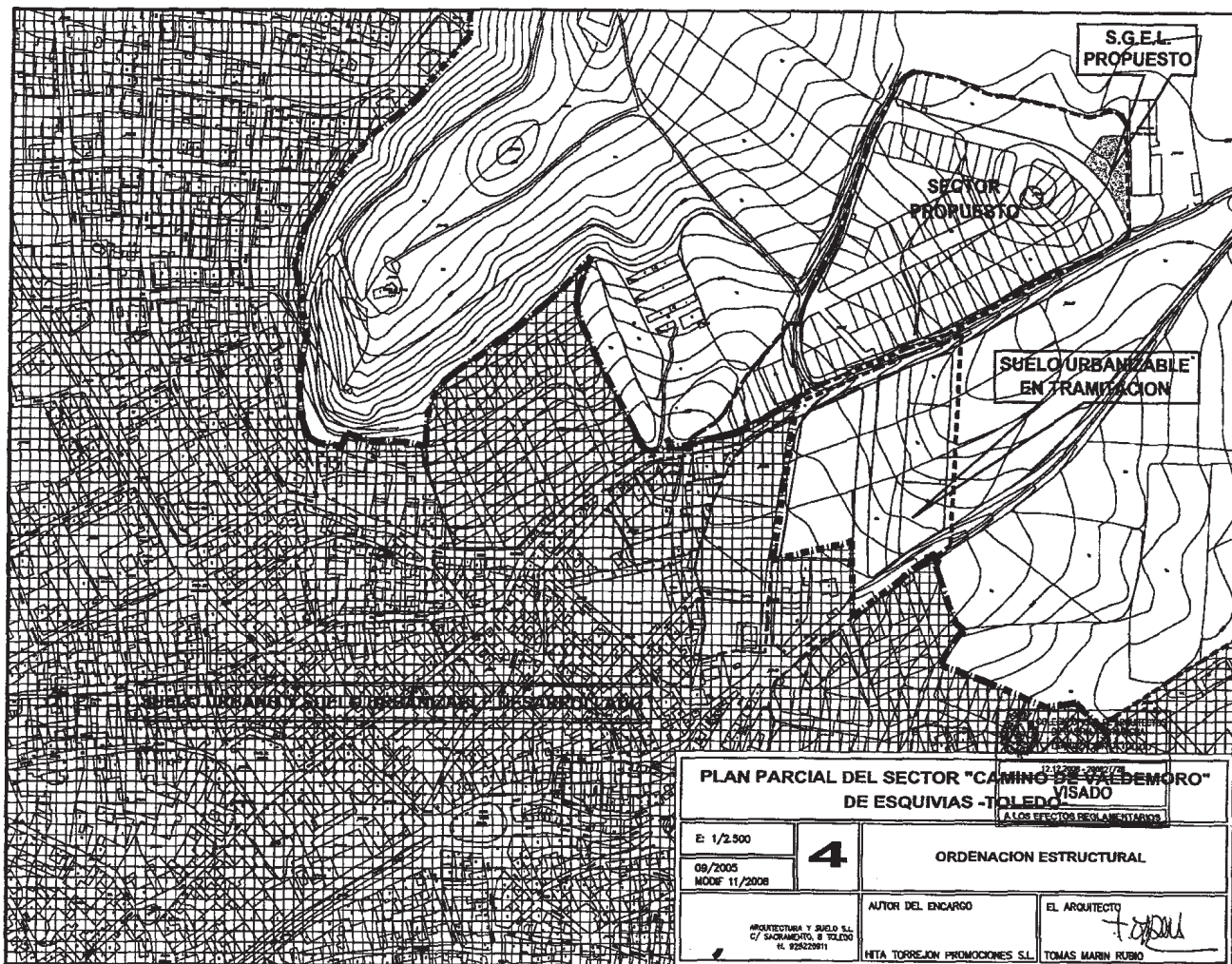
4.4.9. Será obligatorio reservar, en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 66,6 metros cuadrados de edificación destinada a otros usos. Las dimensiones mínimas de estas plazas serán 2,5 x 5 metros cuadrados.

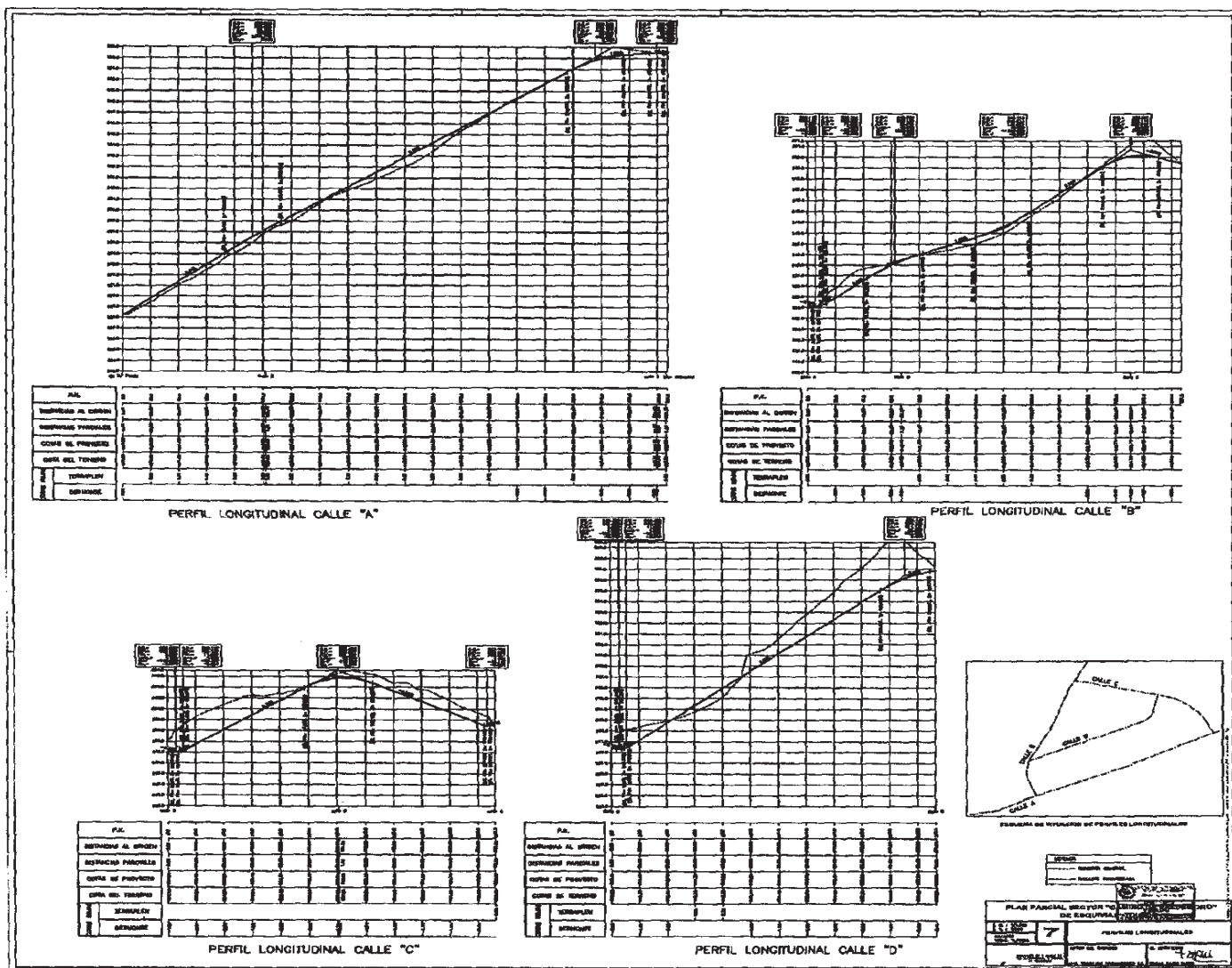
PLANOS

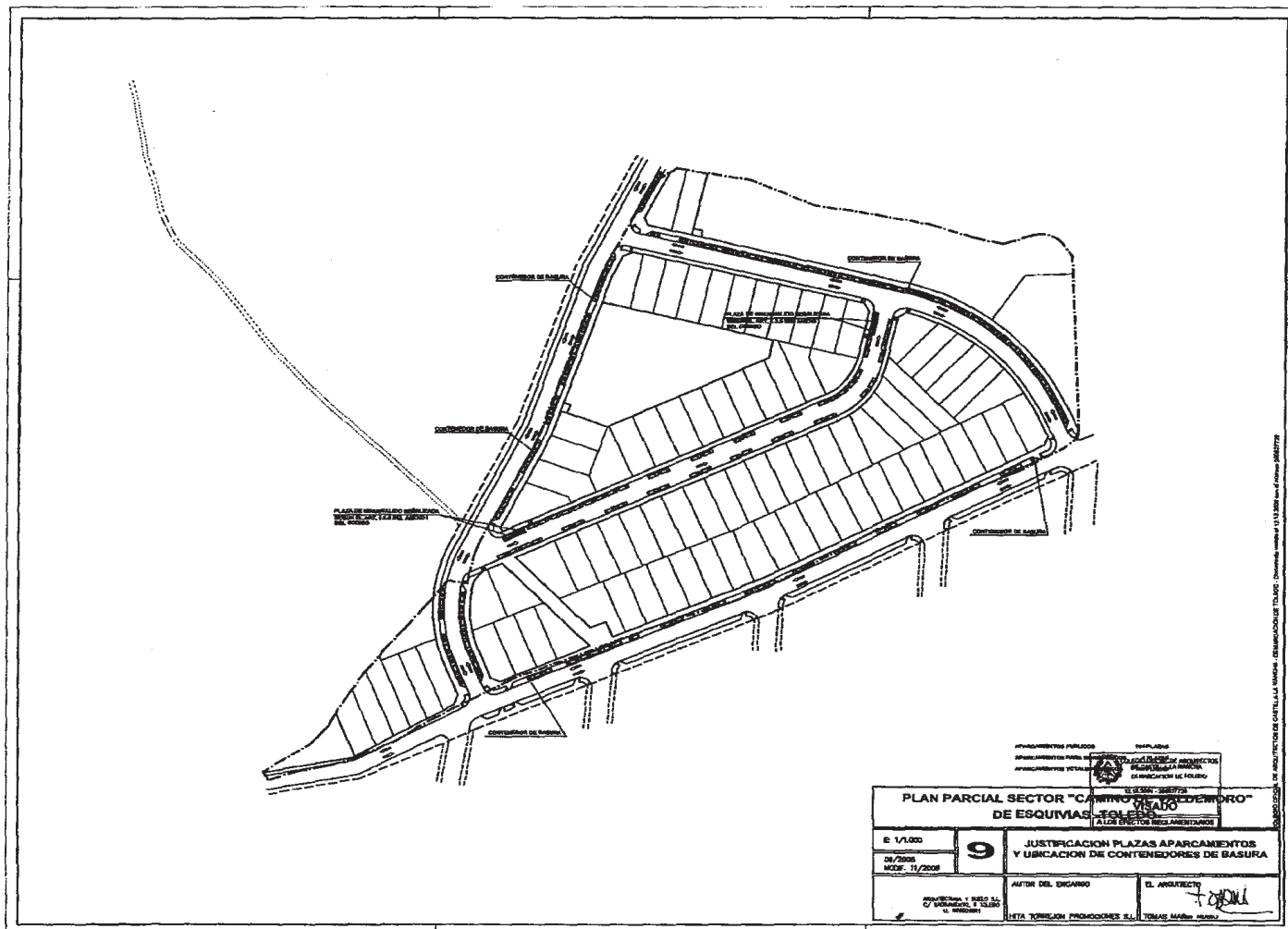
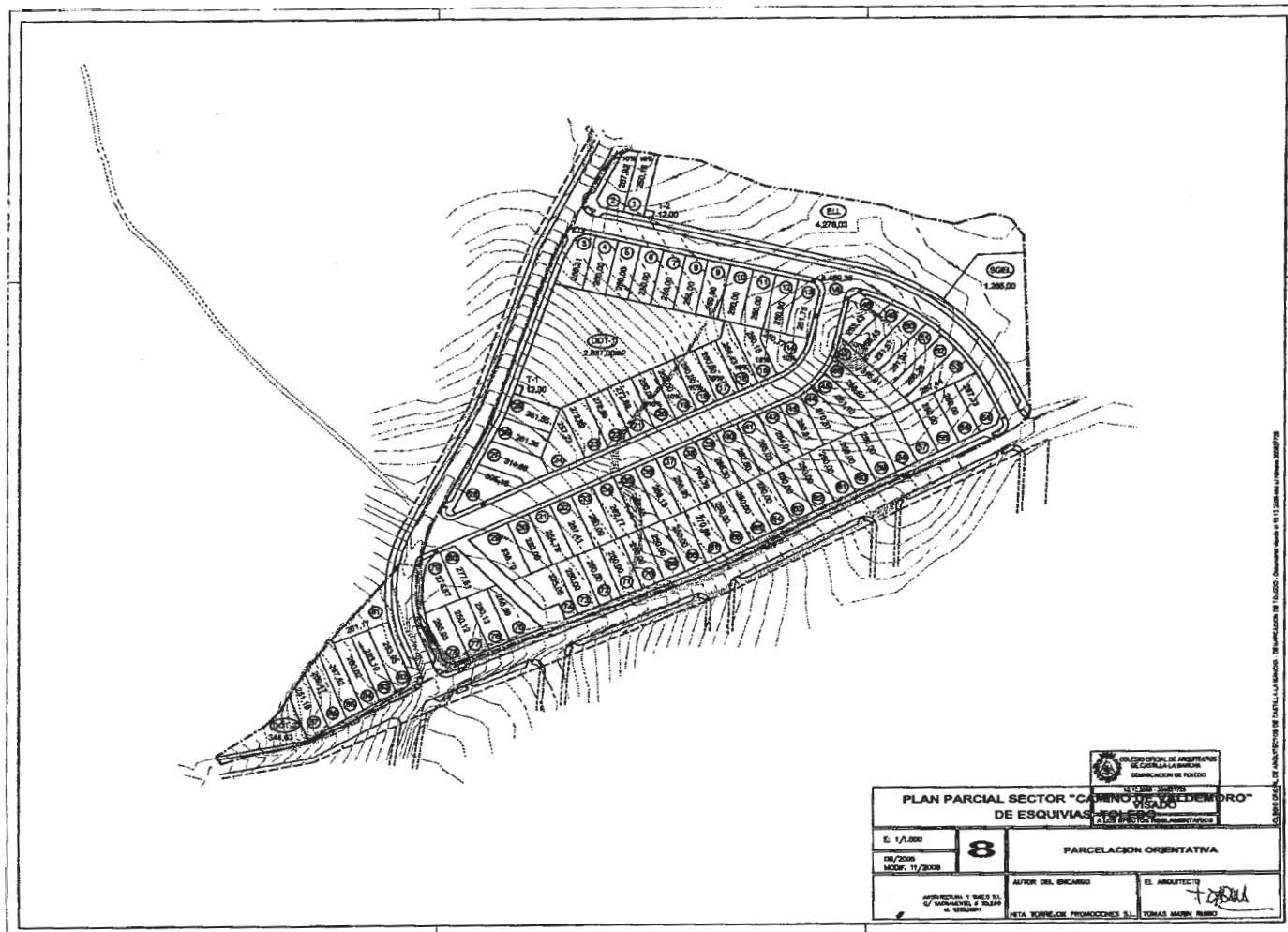


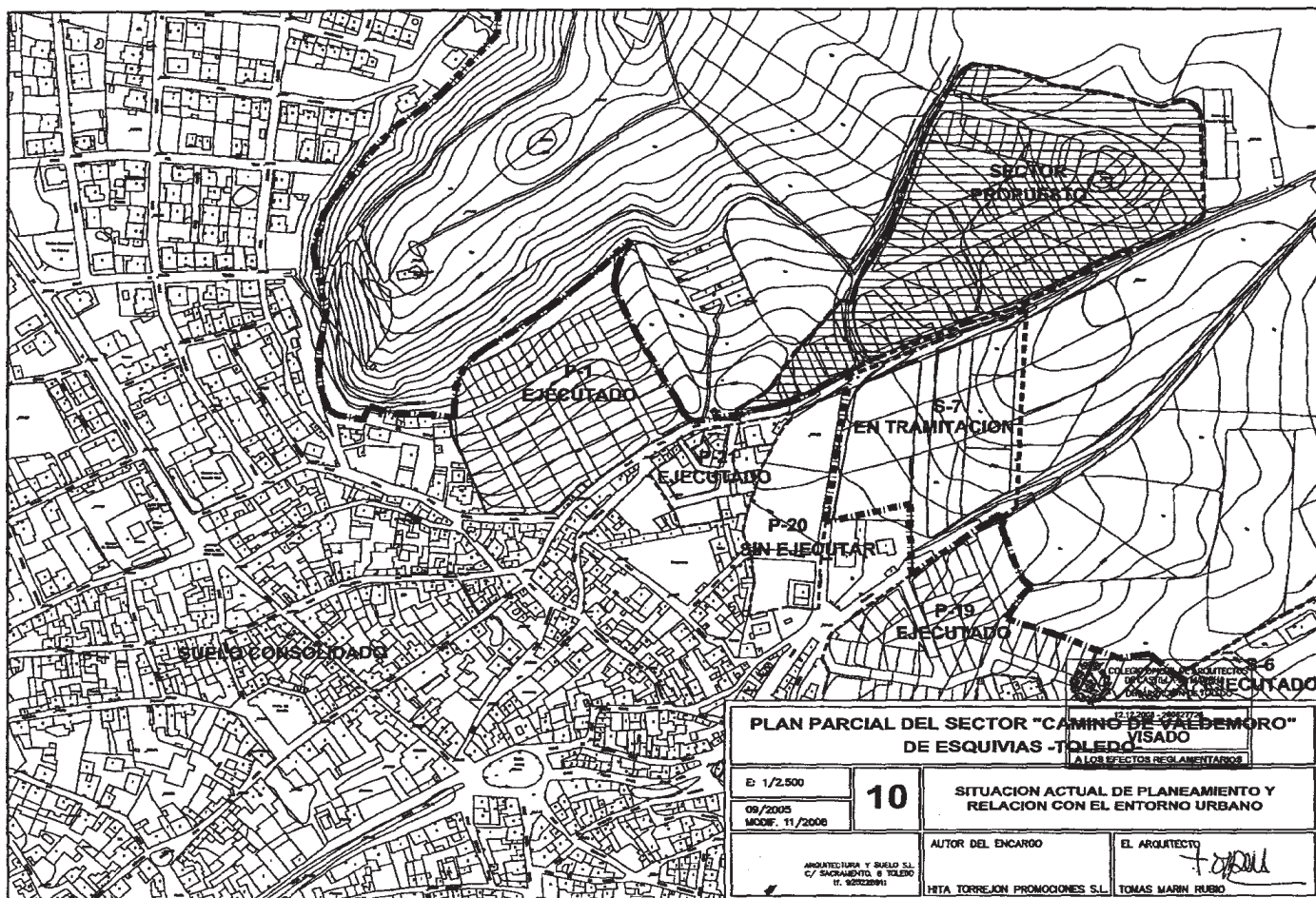
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CAMINO DE VALDEMORO" DE ESQUIVIAS - TOLEDO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS		
E: 1/4.000 09/2005 MODIF 11/2008	1	SITUACION
ARQUITECTURA Y SUELO S.L. C/ SACRAMENTO, 8 TOLEDO T. 925228911	AUTOR DEL ENCARGO HITA TORREJON PROMOCIONES S.L.	EL ARQUITECTO T. MARIN RUBIO











El acuerdo aprobatorio pone fin a la vía administrativa, conforme lo regulado en el artículo 52.2 de la Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, y contra el mismo podrá interponerse:

–Recurso potestativo de reposición conforme lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ante el mismo órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el D.O.C.M.

–Recurso contencioso-administrativo, conforme al artículo 25 de la Ley 25 de 1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante de Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el D.O.C.M., o en su caso, a contar desde la notificación expresa del recurso potestativo de reposición, o en que este debe entenderse presuntamente desestimado, conforme al artículo 46 de la citada Ley 25 de 1998, sin que puedan simultanearse ambos recursos.

Esquivias 30 de septiembre de 2011.–La Alcaldesa, Elena Fernández de Velasco Hernández.

N.º I.-9222