



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILLATOBAS

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 1 DEL P.O.M. DE VILLATOBAS

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el artículo 157 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación del contenido íntegro de los acuerdos de aprobación para la eficacia y producción del P.O.M. con el objeto de cumplir con la puntualización expresa del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2009 y en consecuencia, a la publicación del contenido normativo de la modificación puntual para su entrada en vigor, teniendo vigencia indefinida desde ese mismo momento.

I. Aprobación inicial de la modificación puntual número 1 del P.O.M. El pleno municipal, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2014, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual número 1 del P.O.M. de Villatobas.

II. Acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2015, acordó la aprobación definitiva de la modificación puntual número 1 del P.O.M. para cumplir con la puntualización expresa del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2009, habiendo sido publicada tal resolución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 251, de fecha 28 de diciembre de 2015.

Objeto y alcance de la presente modificación.

El presente documento tiene por objeto la introducción de la siguiente modificación puntual en el P.O.M. de Villatobas: Delimitar un Plan Especial de Reforma Interior, como instrumento urbanístico que permita a través de su desarrollo la legalización de los ámbitos delimitados en el P.O.M. como pendientes de legalizar, en cumplimiento de la puntualización expresa del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2009.

Se adjuntan a continuación las Normas Urbanísticas introducidas por la Modificación Puntual al P.O.M.



VILLATOBAS	AR-21
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION DETALLADA	

DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	(OE)	36.090
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (m ²)	(OE)	0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	(OE)	0
SUPERFICIE BRUTA (m ²)	(OE)	36.090
SISTEMAS GENERALES A OBTENER (m ²)	(OE)	0
SUPERFICIE NETA (m ²)	(OE)	36.090
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ²)	(OE)	0,51
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA (m ² /m ²)	(OE)	1,00
OCUPACIÓN MÁXIMA:	(OD)	(*)
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m):	(OD)	20,00
ALTURA MÁXIMA (m): <i>ver limitaciones en norma zonal corresp.</i>	(OD)	B+1
PARCELA MÍNIMA (m ²):	(OD)	160,00
FACHADA MÍNIMA (m):	(OD)	8,00
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² techo)	(OE)	18.304
SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	(OE)	18.304
SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA PROPIETARIOS (m ² techo)	(OE)	16.473
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² /m ²)	(OE)	0,507176
DENSIDAD (viv/ha)	(OE)	30
Nº DE VIVIENDAS	(OE)	108

(*) Según Norma zonal correspondiente

CALIFICACIÓN Y GESTIÓN		
USO CARACTERÍSTICO	(OE)	Residencial
TIPOLOGÍA	(OD)	Viviendas unifamiliares adosadas (SU-3)
PLANES DE DESARROLLO O COMPLEMENTARIOS		Plan parcial de desarrollo o mejora / Asunción de la Ordenación Detallada
FORMA DE GESTIÓN		Directa / Indirecta / Programa de Actuación Urbanizadora

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

De los datos de aprovechamiento urbanístico tendrán el carácter de máximo no rebasable la edificabilidad bruta del ámbito y la densidad y de mínimos de obligado cumplimiento la superficie destinada a dotaciones (equipamientos y espacios libres), si bien éstas podrán recalcularse en el caso de que el ámbito se quiera desarrollar con unos aprovechamientos inferiores a los máximos permitidos y/o que un levantamiento topográfico de mayor detalle que la documentación gráfica de este P.O.M. arroje variaciones en la superficie del ámbito respecto a la consignada en esta ficha, ajustando entonces las superficies de cesión para dotaciones a las que se fijan en los artículos 31 y 68 del TRLRLOU, el 10% de la superficie ordenada descontados los sistemas generales si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 m² construibles por hectárea y 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa si la edificabilidad es superior a la precedente para espacios libres y 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables para otras dotaciones, además del suelo urbanizado necesario para albergar el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito.

Se urbanizará el ancho completo de los de la calzada de los caminos exteriores colindantes (en caso de pertenecer a otra área de reparto o unidad de actuación se realizarán completos por la primera que se desarrolle, repercutiendo el coste proporcional a las unidades o áreas correspondientes).

ORDEN BASICO DE PRIORIDADES Y CONDICIONES QUE HA DE SATISFACER PARA QUE SEA POSIBLE SU PROGRAMACIÓN (OE)

Se realizará en la tercera fase de ejecución del POM tras la realización de AR-19 para consolidar el suroeste de la población. En el caso que el Ayuntamiento decidiese alterar el orden de ejecución, el urbanizador deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias.

Para que sea posible la programación de este Área de Reparto deberá incluirse dentro del Programa de Actuación Urbanizadora la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del Área de Reparto que dan servicio a sus sistemas interiores.

OBSERVACIONES

No existe ninguna carretera que afecte a la ejecución del Área de Reparto ni por la que se deba pedir autorización alguna a las administraciones.

PARCELA

SU-3 ADOSADA posterior

160 m²

104 m²

fondo

20 m

8 m

frontal

3 m

A B C

SITUACION

AR-22 S-1

AR-21 S-1

S-1

P.E.R.I.-1

Secciones SLV - K

NOMBRE	ANCHO (m)
SLV21-1	10,00
SLV21-2	10,00
SLV21-3	12,00
SLV21-4	10,00
SLV21-5(*)	10,00

(*) :viene de S.Urbano



VILLATOBAS
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

AR-23

DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE TOTAL (m²)	(OE)	24.344
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (m²)	(OE)	0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	(OE)	0
SUPERFICIE BRUTA (m²)	(OE)	24.344
SISTEMAS GENERALES A OBTENER (m²)	(OE)	2.520
SUPERFICIE NETA (m²)	(OE)	21.185
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)	(OE)	0,50
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA (m²/m²)	(OE)	1,00
OCUPACIÓN MÁXIMA:	(OD)	(*)
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m):	(OD)	20,00
ALTURA MÁXIMA (m): ver limitaciones en norma zonal corresp.	(OD)	B+I
PARCELA MÍNIMA (m²):	(OD)	160,00
FACHADA MÍNIMA (m):	(OD)	8,00
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m² techo)	(OE)	11.220
SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO (m²)	(OE)	11.220
SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA PROPIETARIOS (m² techo)	(OE)	10.098
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m²/m²)	(OE)	0,473317
DENSIDAD (viv/ha)	(OE)	30
Nº DE VIVIENDAS	(OE)	73

(*) Según Norma zonal correspondiente

CALIFICACIÓN Y GESTIÓN

USO CARACTERÍSTICO	(OE)	Residencial
TIPOLOGÍA	(OD)	Viviendas unifamiliares adosadas (SU-3)
PLANES DE DESARROLLO O COMPLEMENTARIOS		Plan parcial de desarrollo o mejora / Asunción de la Ordenación Detallada
FORMA DE GESTIÓN		Directa / Indirecta / Programa de Actuación Urbanizadora

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

De los datos de aprovechamiento urbanístico tendrán el carácter de máximo no rebasable la edificabilidad bruta del ámbito y la densidad y de mínimos de obligado cumplimiento la superficie destinada a dotaciones (equipamientos y espacios libres), si bien éstas podrán recalcularse en el caso de que el ámbito se quiera desarrollar con unos aprovechamientos inferiores a los máximos permitidos y/o que un levantamiento topográfico de mayor detalle que la documentación gráfica de este P.O.M. arroje variaciones en la superficie del ámbito respecto a la consignada en esta ficha, ajustando entonces las superficies de cesión para dotaciones a las que se fijan en los artículos 31 y 68 de la LOTAU, el 10% de la superficie ordenada descontados los sistemas generales si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 m² construíbles por hectárea y 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa si la edificabilidad es superior a la precedente para espacios libres y 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables para otras dotaciones, además del suelo urbanizado necesario para albergar el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito.

Se urbanizará el ancho completo de los de la calzada de los caminos exteriores colindantes (en caso de pertenecer a otra área de reparto o unidad de actuación se realizarán completos por la primera que se desarrolle, repercutiendo el coste proporcional a las unidades o áreas correspondientes).

ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES Y CONDICIONES QUE HA DE SATISFACER PARA QUE SEA POSIBLE SU PROGRAMACIÓN

Se realizará en la tercera fase de ejecución del POM tras la realización de AR-21 para consolidar el suroeste de la población. En el caso que el Ayuntamiento decidiese alterar el orden de ejecución, el urbanizador deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias.

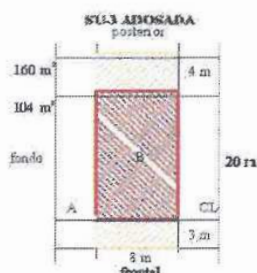
Para que sea posible la programación de este Área de Reparto deberá incluirse dentro del Programa de Actuación Urbanizadora la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del Área de Reparto que dan servicio a sus sistemas interiores.

OBSERVACIONES

En esta área de reparto queda excluida del suelo la zona de dominio público y servidumbre, si empre y cuando no merezcan la consideración de travesías, en cumplimiento de la disposición adicional segunda del Reglamento del Suelo Rústico.

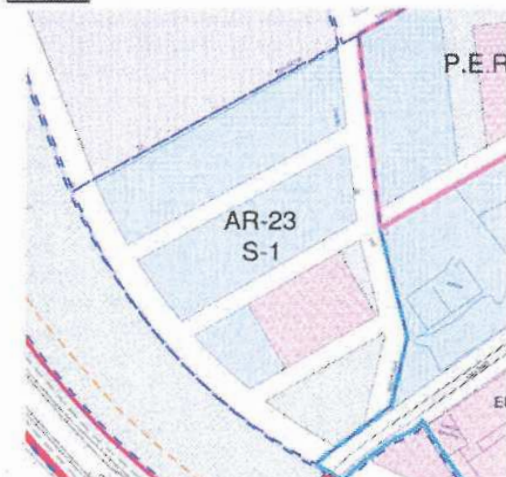
Se exige autorización de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como organismo titular de la carretera CM-3001.

PARCELA



NOTA: Las superficies de las cesiones se indican en las tablas anexas al plano 4.9

SITUACIÓN



Secciones SLVI - K

NOMBRE	ANCHO (m)
SLV20-1(*)	14,00
SLV20-2	10,00
SLV20-3(*)	10,00
SLV20-4	10,00
SLV20-5	12,00

Secciones SGVI - K

SGV1-1	14
--------	----

(*) Viene de S. Urbano



VILLATOBAS	PERI 1
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	

DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	(OE)	28.339
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (m ²)	(OE)	0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	(OE)	0
SUPERFICIE BRUTA (m ²)	(OE)	28.339
SISTEMAS GENERALES A OBTENER (m ²)	(OE)	0
SUPERFICIE NETA (m ²)	(OE)	28.339
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ²)	(OE)	0,67
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA (m ² /m ²)	(OE)	1,02
OCCUPACIÓN MÁXIMA:	(OD)	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m):	(OD)	
ALTURA MÁXIMA (m):	(OD)	B+H
PARCELA MÍNIMA (m ²):	(OD)	160,00
FACHADA MÍNIMA (m):	(OD)	8,00
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² t)	(OE)	18.936
SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA PROPIETARIOS (m ² t)	(OE)	17.042
AUMENTO SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² techo)	(OE)	12.150
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² /m ²)	(OE)	0,668224
DENSIDAD (viv/ba)	(OE)	50
Nº DE VIVIENDAS	(OE)	142
NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES	(OD)	102
NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS	(OD)	40

CESIONES		
SUELO PARA EQUIPAMIENTO SEGÚN POM (m ²)	(OD)	2.430
SUELO PARA ESPACIOS LIBRES SEGÚN POM (m ²)	(OD)	2.187
SUELO PARA VIARIO SEGÚN POM (m ²)	(OD)	5.190
10% APROVMTO LUCRATIVO A FAVOR DEL AYTO. (m ² techo)		1.215

Para la previsión de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento.

Para la provisión de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el art. 22.5 del Reglamento de Planificación.

En los planes de desarrollo o complementarios se adaptarán las reservas de suelo para dotaciones (equipamientos y espacios libres) fijadas en el art. 31.1.c) LOTAU, en relación a la superficie de suelo y a los m² edificables fijados en dichos planes.

En cumplimiento del art. 68 de la TRL-OTAU, se cederá a favor del Ayuntamiento el suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del AR. Esta cesión se adaptará al aprovechamiento fijado en los planes de desarrollo o complementarios que desarrollen este ámbito. En los supuestos previstos en la LOTAU, esta cesión podrá sustituirse por abono en dinero a la Administración Municipal de su valor, tasado en la aplicación de las reglas legales pertinentes.

En base a la edificabilidad neta planteada, y a la edificabilidad preexistente materializada en cada uno de los ámbitos a legalizar, el instrumento del PERI identificará si alguno de los ámbitos debe quedar en régimen de fuera de ordenación y establecer las condiciones de dicho régimen en cada uno de los casos.

CALIFICACIÓN Y GESTIÓN		
USO CARACTERÍSTICO	(OE)	Residencial
TIPOLOGÍA	(OD)	Cerrada plurifamiliar (SU-1), Unifamiliares en manzana cerrada (SU-2), y adosadas (SU-3)
PLANES DE DESARROLLO O COMPLEMENTARIOS		Plan Especial de Reforma Interior
FORMA DE GESTIÓN		Directa / Indirecta / Programa de Actuación Urbanizadora

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

De los datos de aprovechamiento urbanístico se deducirá el carácter de máximo no rebasable la edificabilidad bruta del ámbito y la densidad y de mínimos de obligado cumplimiento la superficie destinada a dotaciones (equipamientos y espacios libres), si bien éstas podrán recalcularse en el caso de que el ámbito se quiera desarrollar con usos aprovechamientos inferiores a los máximos permitidos y/o que un levantamiento topográfico de mayor detalle que la documentación gráfica de este P.O.M. arroje variaciones en la superficie del ámbito respecto a la consignada en esta ficha, ajustando entonces las superficies de cesión para dotaciones a las que se fijan en los artículos 31 y 68 de la LOTAU, el 10% de la superficie ordenada descontados los sistemas generales si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 m² construibles por hectárea y 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa si la edificabilidad es superior a la precedente para espacios libres y 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables para otras dotaciones, además del suelo urbanizado necesario para albergar el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito.

Se urbanizará el ancho completo de los de la calzada de los caminos exteriores colindantes (en caso de pertenecer a otra área de reparto o unidad de actuación se realizarán completos por la primera que se desarrolle, repercutiendo el coste proporcional a las unidades o áreas correspondientes).

ORDEN BASICO DE PRIORIDADES Y CONDICIONES QUE HA DE SATISFACER PARA QUE SEA POSIBLE SU PROGRAMACIÓN

Se realizará en la primera fase de ejecución del POM tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº1, para consolidar el ámbito de actuación. En el caso que el Ayuntamiento decidiese alterar el orden de ejecución, el urbanizador deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias.

Para que sea posible la programación de este Área de Reparto deberá incluirse dentro del Programa de Actuación Urbanizadora la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del Área de Reparto que dan servicio a sus sistemas interiores.

OBSERVACIONES

SITUACION

Secciones SLVI - K	
NOMBRE	ANCHO(m)

Secciones SGVI - K	
SGV ₂ -1	14
[*]: viene de S.Urbano	

Villatobas 29 de junio de 2016.-La Alcaldesa, Gema Guerrero García.

Nº. 1.-4053