



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CORRAL DE ALMAGUER

Acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y Anteproyecto de Urbanización del Polígono 40, en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

El Pleno del Ayuntamiento de Corral de Almaguer, en sesión celebrada en fecha 31 de marzo de 2016 adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que afecta al Polígono 40 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Corral de Almaguer, de acuerdo a la alternativa técnica presentada por doña Ascensión Lorient Martínez, en nombre y representación de Agrupación de Interés Urbanístico Polígono-40.

Segundo. Adjudicar la ejecución del Programa de actuación urbanizadora aprobado a la propuesta jurídico-económica presentada por doña Ascensión Lorient Martínez, en nombre y representación de Agrupación de Interés Urbanístico Polígono-40, y proceder a la formalización de esta adjudicación mediante Convenio urbanístico entre el urbanizador y el Ayuntamiento, donde se hagan constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar el cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Tercero. Inscribir el presente acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería de Fomento.

Cuarto. Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Quinto. Publicar el texto íntegro del Convenio Urbanístico para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha a los efectos del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Sexto. Dar traslado del Programa de Actuación Urbanizadora, junto con copia del presente Acuerdo de aprobación a la Consejería de Fomento.

Lo que se publica a los efectos previstos en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U, una vez inscrito en el Registro Administrativo de PAUs, con referencia al Libro número 2, Folio número 274, Asiento número 274.

Contra el presente acuerdo, al tratarse de planeamiento, cabe interponer directamente y ante el Tribunal Superior de Justicia con sede en Albacete, Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro recurso o reclamación que estimen pertinente.

NORMAS URBANÍSTICAS

I. Generalidades.

Se aplican las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer, que han sido completadas en aquellos aspectos necesarios por las Ordenanzas que se han detallado en el punto 2.3. Ordenanzas Tipológicas del presente documento.

II. Regulación de los sistemas generales y del dominio público.

No hay Sistemas Generales ni bienes de dominio público en el Polígono P-40.

III. Regulación de los usos del suelo.

Los usos del Polígono P-40 son los establecidos en las NN.SS. y son los siguientes:

-USO MAYORITARIO:

-Uso Global: Residencial.

-Uso Pormenorizado: Unifamiliar, Plurifamiliar, Comunitario, Protección Pública.

-USOS COMPLATIBLES:

-Uso Global: Terciario.

-Uso Pormenorizado: Comercial, Hotelero, Oficinas.

-Uso Global: Garaje.

-Uso Pormenorizado: Garaje.

-Uso Global: Dotacional.

-Uso Pormenorizado: Educativo, Cultural, Administrativo, Sanitario.

-Uso Global: Industrial.

-Uso Pormenorizado: Productivos (existentes), Almacenaje, pequeños talleres.



Se aplican las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer, que han sido completadas en aquellos aspectos necesarios por las Ordenanzas que se han detallado en el punto 2.3. Ordenanzas Tipológicas del presente documento. En ellas se establecen los usos pomenorizados de cada una de las ordenanzas.

IV. Regulación de las edificaciones.

Se aplican las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer, que han sido completadas en aquellos aspectos necesarios por las Ordenanzas que se han detallado en el punto 2.3. Ordenanzas Tipológicas del presente documento. En ellas se establecen los parámetros edificatorios de cada una de las ordenanzas.

Espacios libres privados.

La superficie libre dentro de cada parcela o manzana se obtendrá de la aplicación directa de las Ordenanzas en cada caso. Tendrá carácter privado.

El obligado proyecto de ejecución para la edificación, deberá recoger y definir claramente el tratamiento de los espacios libres interiores de carácter privado.

Existirá un cerramiento que delimite el espacio público privado.

Su diseño, tipología y materiales empleados serán realizados de acuerdo con las especificaciones marcadas en las NNSS

Ordenación de los volúmenes.

La edificabilidad, la altura máxima, la ocupación máxima, el fondo máximo permitido junto con los retranqueos mínimos a fachada y a linderos, determinarán el volumen máximo, sobre rasante, dentro del que puede inscribirse la superficie máxima edificable.

En el proyecto de Reparcelación se establecerán las condiciones particulares para cada parcela edificable con su correspondiente cédula urbanística.

V. Regulación del suelo urbano.

Ordenanzas.

Se aplican las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer, que han sido completadas en aquellos aspectos necesarios por las Ordenanzas que se han detallado en el punto 2.3. Ordenanzas Tipológicas del presente documento. En ellas se establecen las condiciones de la edificación, las condiciones de uso, las condiciones estéticas y compositivas, por sí mismas o por remisión a las NNSS.

Condiciones Particulares de ejecución en el Suelo Urbano no Consolidado.

Se detalla en la Ficha de Gestión Urbanística incluida en el capítulo 4 del presente documento.

VI. Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Se aplican las Ordenanzas Municipales Reguladoras de los Proyectos de Urbanización establecidas en las NNSS.

VII. Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades.

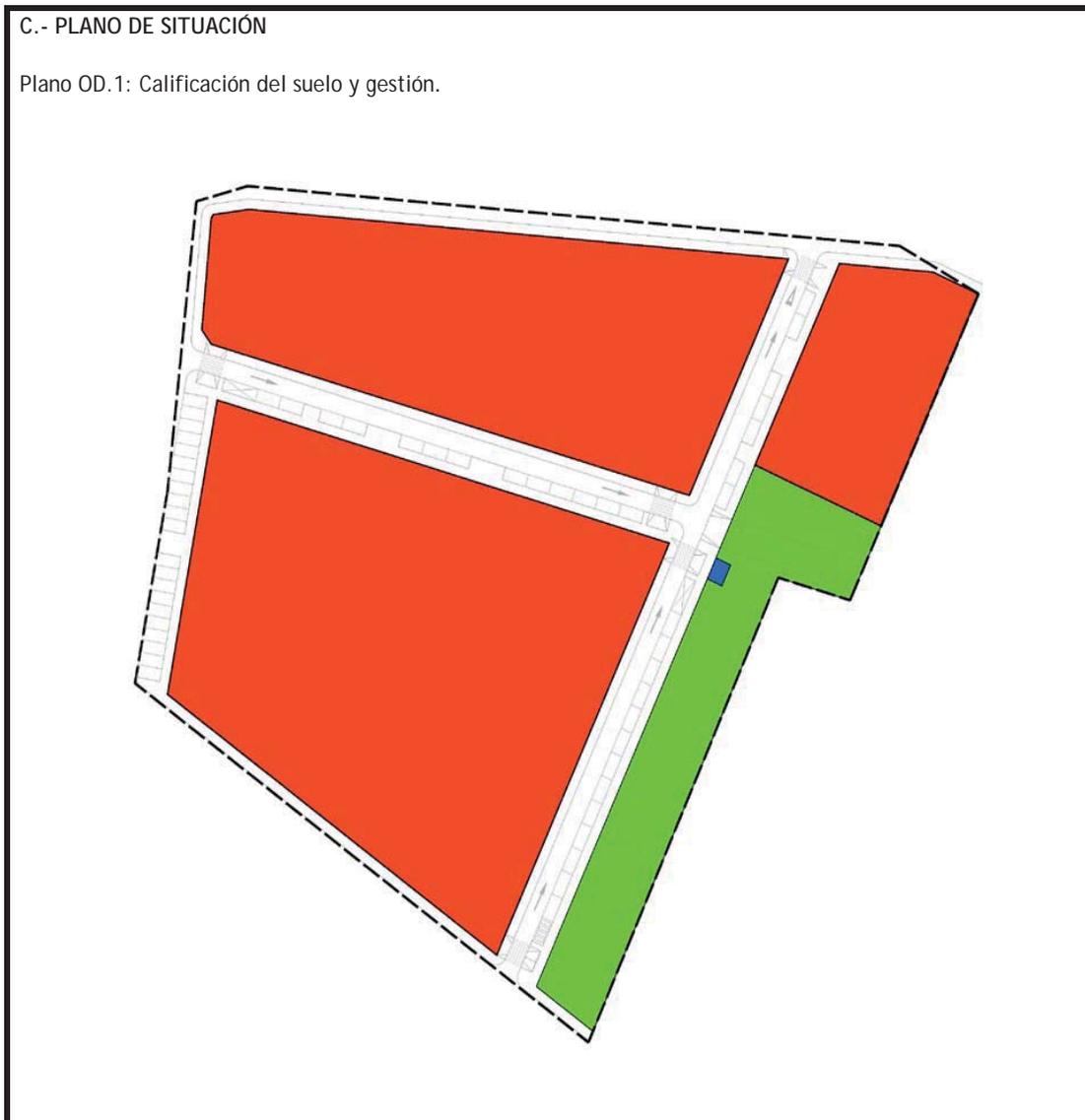
Se aplican las Ordenanzas Municipales Reguladoras de las obras y actividades establecidas en las NNSS.

Anexo

Ficha de gestión urbanística de ámbito del Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TRLOTU).

A. - DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	POLÍGONO P-40
-------------------------------	---------------

B. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) Ámbito sometido a operación de reforma interior (artículo 45.3.A)a) del TRLOTAU)
-------------------------------	--





D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior:

El objeto que persigue el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo que nos ocupa es la asunción de la ordenación detallada de los terrenos citados según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, completando aquellos parámetros que no están fijados en dicha ordenación detallada.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores o exteriores): 14.376,76 m²

D.3.- Superficie total de SG adscritos:

	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes		m ²
D.3.2. Equipamientos:		m ²
D.3.3. Red viaria:		m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): 14.376,76 m²

D.5.- Uso mayoritario: RESIDENCIAL

D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): 0,774 m²c/ m²

D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): 53 hab/ha. BAJA DENSIDAD

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:º 11.128,39 m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: 14.376,76 m² 0,7740

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 0 %

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

En el planeamiento vigente, (las NNSS), no se establecen Áreas de Reparto ni tampoco Aprovechamiento Tipo para ninguno de los Polígonos de Suelo Urbano No consolidado. Con el presente Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo establecemos para el Polígono P-40 un Área de Reparto única, y le asignaremos un Aprovechamiento Tipo.

El Área de Reparto será coincidente con el Polígono P-40, por tanto tendrá 14.376,76 m².

En el cálculo del Aprovechamiento Tipo no establecemos ningún coeficiente de ponderación puesto que:

- El Uso Global Mayoritario es el Residencial.
- Toda la edificación se registrará por una misma ordenanza.

Los coeficientes podrían venir por las diferentes tipologías de vivienda libre y protegida que convivirán en el área de Reparto, y consideramos que en la actualidad el precio de ambas es equivalente, sino más ventajoso incluso el de la vivienda protegida (sobre todo en el caso de Régimen Especial al tener un IVA reducido).

De esta manera, el Plan Especial de Reforma Interior que nos ocupa determina que el Aprovechamiento Tipo se calcula de la siguiente manera:

$$AT = \frac{AO}{AR}$$

Donde:

Aprovechamiento Objetivo (Ao) = 11.128,39 m²

Área de Reparto (AR) = 14.376,76 m²

Aprovechamiento Tipo (AT) = 0,7740

En cumplimiento del art. 32.1 del Reglamento de Planeamiento, en las áreas de reparto (AR) de los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior (...) la diferencia de Aprovechamiento tipo (AT) entre las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%.

Tomando como referencia los Polígonos de Suelo Residencial P-15-B y P-16 del municipio de Corral de Almaguer:

-AT Polígono P-15-B = 0,6 m²/m²

-AT Polígono P-16 = 0,875 m²/m²

Si hacemos la media obtenemos un AT_M = 0,7375 m²/m²

AT Polígono P-40 = 0,7740 m²/m² difiere menos del 15% del AT medio de los Polígonos Residenciales P-15-B y P-16

Régimen urbanístico del SUNC: la cesión de suelo será la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante.

En cuanto a la cesión para suelo de equipamientos, que no se prevé, el Ayuntamiento en casos similares ha tomado el acuerdo de no exigirla, ya que se trata de un polígono de actuación en el suelo urbano, y en las N.N.S.S. vigentes ya fueron cuantificadas y definidas las necesidades dotacionales (lo cual se tuvo en cuenta en el acuerdo de la C.P.U. de 26 de diciembre de 2000, en la aprobación de la Modificación Puntual Nº 4 de las N.N.S.S. Municipales).



Por tanto se concluye que no es obligatoria la cesión para suelo de equipamientos públicos. No obstante, sí es obligatoria la cesión de carácter privado de suelo para ubicar un Centro de Transformación, el cual se sitúa en una parcela de 12,00 m² contigua a la zona verde.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		4.699,99
m ²		
E.1.1. Zonas Verdes		1.437,91 m ²
E.1.2. Equipamientos:		12,00 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:		56 plazas
E.1.4. Red viaria:		3.250,08 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		9.676,77 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		Residencial Unifamiliar RU, Plurifamiliar RP, Comunitario RC, Protección Pública P -ORDENANZA P-40 (OR P-40) -ZV NNSS -EQ NNSS
E.4.- Observaciones:		
<u>USOS COMPATIBLES</u>		
Terciario (T)	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO)	PB PB, o edificio completo PB, Pl. altas, o edificio completo
Garaje (DC)	Garaje (DC)	SOT, o PB, o edificio completo
Dotacional (D)	Educativo (DEDU) Cultural (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA)	PB, Pl. altas, o edificio completo PB, Pl. altas, o edificio completo PB, Pl. altas, o edificio completo PB, Pl. altas, o edificio completo
Industrial (I)	Productivos (IP) Almacenaje (IA) Pequeños talleres artesanales, y similares	Únicamente los existentes SOT, o PB
<i>La tolerancia de un uso compatible, no podrá superar el 40% de la superficie total.</i>		
<u>USOS PROHIBIDOS</u>		
Los no contemplados anteriormente. Los usos industriales productivos (IP)		



Corral de Almaguer 28 de marzo de 2017.-La Alcaldesa-Presidenta, Juliana Fernández Cueva Lominchar.
Nº. I.-1738