



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SONSECA

Anuncio relativo a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de Desarrollo de las NNSS de Sonseca que afecta a los terrenos situados a los lados de la calle de los Pozos y delimitados perimetralmente por las medianerías existentes y por la calle Hernando Soto, de la localidad de Sonseca (Toledo) delimitando 3 Unidades de Actuación, la U.A. X, la U.A. Y y la U.A. Z; que desarrolla y complementa ellas NNSS de Sonseca (Toledo).

Por acuerdo del pleno de fecha 30 de noviembre de 2010 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior que afecta a los terrenos situados a los lados de la calle de los Pozos y delimitados perimetralmente por las medianerías existentes y por la calle Hernando Soto, de la localidad de Sonseca (Toledo) delimitando 3 Unidades de Actuación, la U.A.X, la U.A.Y y la U.A.Z, que desarrolla y complementa el Plan de Ordenación Municipal, lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

En dicho acuerdo se aprobó igualmente el Programa de Actuación Urbanizadora de Gestión Indirecta de la Unidad de Actuación "X" de dicho PERI, promovido por don Rodrigo Bustos Antona, en representación de Bustos Antona, S.L., que integra alternativa técnica (incluyendo PERI, Proyecto de Urbanización y proyecto de Reparcelación) y proposición jurídico-económica.

La transcripción del citado acuerdo es la siguiente:

«9. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE GESTIÓN INDIRECTA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "X" "DE LOS POZOS" DEL SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SONSECA

Con fecha 26 de marzo de 2010 (Registro de Entrada número 1418), don Rodrigo Bustos Moreno, con D.N.I número 70.333.281-V, en nombre y representación de la sociedad urbanizadora Bustos Antona, S.L., formula Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "X DE LOS POZOS" del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Sonseca, solicitando se someta a información pública la alternativa técnica presentada compuesta por los siguientes documentos (documento expresivo de asunción de la ordenación vigente, o Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación) y, previos los trámites legales pertinentes, se proceda a adjudicar a Bustos Antona, S.L., con carácter preferente la ejecución del citado Programa de Actuación Urbanizadora, aportando en su momento la documentación correspondiente en plica cerrada.

El Sr. Alcalde, por anuncio de 21 de junio de 2010, resuelve someter dicha alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora a información pública por un periodo de veinte días hábiles, contados desde el siguiente a su publicación en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" y en uno de los diarios de mayor difusión, para la presentación tanto de alegaciones como de alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, previas a la adjudicación ya la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.4 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. Igualmente el Sr. Alcalde resuelve con esa misma fecha notificar a quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, con remisión del contenido del anteriormente citado anuncio.

Se publican los edictos correspondientes en el DOCM número 136, de 16 de julio de 2010 y en el periódico "El Día de Toledo" de 6 de julio de 2010 y tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Durante la información pública de veinte días no se presentaron alegaciones contra el proyecto de urbanización y programa de actuación de urbanizadora, ni alternativas técnicas en competencia a la expuesta al público. Asimismo, durante los primeros diez días de información pública ninguna persona se comprometió a presentar alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial.

El día 13 de septiembre de 2010 se procedió a la apertura de la única plica presentada y suscrita por la sociedad Bustos Antona, S.L., que se compone de los siguientes documentos: propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios interesados, que se presenta en plica cerrada; y proposición jurídico-económica igualmente en plica cerrada. Asimismo se presenta junto con la documentación anterior, y en el mismo sobre cerrado, anexo a la proposición jurídico-económica, donde se recogen los convenios suscritos con los propietarios.

Los gastos totales previstos de la obra de Urbanización de la unidad de actuación "X LOS POZOS" del suelo urbano de las NN.SS. de Sonseca, ascienden a un total de ochocientos quince mil cuatrocientos cincuenta y un euros y cuarenta y un céntimos (815.451,41 euros), IVA incluido. Durante los diez días siguientes a la apertura de plicas teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU el expediente instruido no ha sido objeto de consulta ni alegaciones por los interesados.

Con fechas 11 y 19 de noviembre de 2010 se emiten respectivamente los informes técnicos y jurídicos previos y necesarios a la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora.



Visto el Programa de actuación urbanizadora de la Unidad de Actuación "X" del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Sonseca promovido por don Rodrigo Bustos Moreno, en representación de Bustos Antona, S.L., se propone del pleno municipal la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero: Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "X DE LOS POZOS" del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Sonseca promovido por D. Rodrigo Bustos Moreno, en representación de Bustos Antona, S. L., que integra alternativa técnica con la siguiente documentación (documento expresivo de asunción de la ordenación vigente, o Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación), y Propuesta Jurídico-Económica, con plena sujeción al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe técnico, emitido con fecha 11 de noviembre de 2010.

Segundo: Adjudicar la gestión del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "X LOS POZOS" del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Sonseca, a la alternativa presentada por don Rodrigo Bustos Moreno, en representación de Bustos Antona, S.L.

Tercero: Aprobar, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 122.9 del TRLOTAU, Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, por la Administración actuante y autorizar al Alcalde-Presidente, a la firma del mismo.»

Asimismo, en cumplimiento de los establecido en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento se publica íntegramente la ordenación detallada de dicho PERI:

«1.2.3. Descripción y justificación de la Ordenación detallada.

–Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

Los usos pormenorizados del P.E.R.I.D. son Vivienda unifamiliar libre (ordenanza 3), equipamiento y espacios libres distribuidos en superficies según los planos que acompañan al presente documento y cuyas características de altura, número de plantas, retranqueos etc. se concretan en la distintas ordenanzas según uso que se enumeran a continuación.

Estos usos se disponen tal y como marcan las N.N.S.S. de la localidad de Sonseca.

ORDENANZAS REGULADORAS:

DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito de desarrollo del presente P.E.R.I.D.; quedando complementadas por los contenidos de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento y por las determinaciones del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Artículo 2. En el ámbito de desarrollo del presente P.E.R.I.D. se adoptan la Ordenanza 1 y la Ordenanza 3 de las Normas Subsidiarias de Sonseca, de acuerdo con los siguientes parámetros:

Ordenanza 1: Edificación cerrada.

–Condiciones de uso:

Uso preferente: Vivienda multifamiliar, unifamiliar aislada o agrupada.

Deberá de preverse, en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda.

Uso compatible:

Equipamiento: Se admiten todos los usos de equipamiento en edificios exclusivos o en las plantas bajas de los edificios de vivienda, con acceso independiente. Todas aquellas actividades desarrolladas por los propietarios de las viviendas, catalogadas como compatibles o sin molestias para las viviendas.

Deberá preverse, en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Industria: Únicamente se admiten las industrias no molestas para la vivienda en edificios exclusivos con una plaza de aparcamiento interior por cada 100 m² construidos.

Agropecuarias: Únicamente de admiten las compatibles con la vivienda.

Usos Prohibidos: Industrias e instalaciones agropecuarias molestas e incompatibles con la vivienda.

–Condiciones de volumen:

Parcela mínima 100 m².

Frente mínimo de fachada 7 m.

Altura de la edificación 3 plantas (baja + dos) 10 metros.

Pendiente máxima de la cubierta 40%.

Altura máxima del caballete 3,50 m.

–Retranqueo: La edificación deberá de elevarse en la alineación oficial.

No obstante, se permite la edificación retranqueada siempre que el cerramiento sea opaco con tratamiento de fachada y con altura mayor de 2 m, salvo en las ordenaciones de conjunto en las que este cerramiento podrá ser de menor altura.

La parcela mínima sólo se tendrá en cuenta a los efectos de nuevas parcelaciones y no a los efectos del uso sobre las parcelas existentes. Por otra parte, podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas unidades de actuación que propongan agrupación de viviendas.

El vuelo máximo de los balcones será de 30 cm.

Recomendaciones: Se recomienda el uso de materiales y soluciones constructivas y estéticas tradicionales que guarden mayor continuidad y respeto con la edificación colindante. Deberá tenerse



especial cuidado en la forma y tamaño de los huecos y en los niveles de forjados en especial los de planta baja.

Ordenanza 3: Edificación unifamiliar.

–Condiciones de uso:

Uso preferente: Vivienda.

Deberá de preverse, en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda.

Uso compatible: Todas aquellas actividades desarrolladas por los propietarios de las viviendas, catalogadas como compatibles o sin molestias para las viviendas.

Usos Prohibidos: Todos los no señalados.

–Condiciones de volumen

150 m² como parcela mínima.

Altura de la edificación: 2 plantas (baja + una)

Retranqueo: No se fijan.

Pendiente máxima de cubierta 40%.

En cuanto al resto de condiciones generales y particulares de la edificación no mencionadas en este apartado, se adoptan aquéllas que aparecen contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales.

No se reserva suelo destinado a ningún régimen de protección pública.

DE EQUIPAMIENTO

Artículo 1. Ámbito de aplicación: La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que en planos aparezcan grafiados con este nombre.

Artículo 2. Condiciones de uso:

A.- Uso característico: Equipamiento, el asignado a cada una de las zonas. En el caso de que figurase como indefinido podrá ubicarse cualquiera de los equipamientos.

B.- Usos complementarios: Residencial, una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie. Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 1ª.

C.- Usos prohibidos: Los no mencionados en los apartados anteriores.

Artículo 3. Condiciones de volumen:

A.- Tipología de la edificación: Edificación aislada; podrá prescindirse de los retranqueos en aquellos terrenos que lindan con fincas de tipología de edificación cerrada o agrupada.

B.- Altura máxima de la edificación: 3 plantas, 10 metros.

C.- Edificabilidad neta: 1,5 m²/m² s/ parcela edificable.

DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 1. Ámbito de aplicación: La presente ordenanza será de aplicación en los espacios libres o zonas verdes de uso y dominio público, grafiadas como tales en planos.

Artículo 2. Condiciones de uso:

A.- Uso característico: Parques y jardines.

B.- Usos compatibles: Áreas infantiles, áreas de juego, quioscos C.- Usos prohibidos : Los no señalados.

Artículo 3. Condiciones de volumen.

A.- Edificabilidad: No podrá edificarse mas de 30 m² por zona ajardinada.

B.- Altura: Una planta.

–Previsión de viviendas de protección pública:

Como previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública no se reserva suelo para tal fin, dado que no lo especifican las N.N.S.S. que desarrollan el presente documento, dejando que sea la demanda de estas viviendas la que haga que finalmente se construyan estas tipologías.

–Edificabilidad del Plan:

Como se ha mencionado anteriormente las N.N.S.S. no marcan un máximo de edificabilidad, estando esta condicionada por los siguientes parámetros de las Normas:

Nº de plantas = 2 o 3 (dependiendo de las zonas)

Profundidad edificable en viviendas 18m.

Con estos parámetros resulta complicado realizar el cálculo de la edificabilidad de la U.A. y se ha realizado teniendo en cuenta una ocupación total en pl. baja (por el uso compatible de local que permiten las Normas) y una ocupación hasta 18m. de fondo en pl. primera dando como resultado 30.562,32 m².

Este cálculo tiene un carácter de máximo en el sentido de que no se ha tenido en cuenta los patios que necesariamente se deberán de dejar dentro de cada parcela para cumplir con las normativas de salubridad vigentes.

Dado que no existe una edificabilidad máxima este parámetro solo se ha utilizado para el cálculo de la cesión dotacional marcada por la T.R.L.O.T.A.U. careciendo de importancia, ya que la cesión propuesta por el PAU sobrepasa ampliamente este parámetro.

–Edificaciones fuera de ordenación

En la U.A. X, puesto que no existen edificaciones no ha lugar. En la U.A. Y y en la U.A. Z quedarían edificaciones fuera de la alineación en el tramo final de la calle 2 que se deberán resolver en el momento de la ejecución de dichas unidades de actuación.



–Red Viaria y pavimentación

El sistema viario propuesto se ha diseñado dando respuesta a las previsiones de las Normas Subsidiarias y a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales. Está compuesto fundamentalmente por:

-Calle de los Pozos: Forma parte de la red fundamental del municipio, y se constituye eje del área de actuación. Dispone de 11 m de anchura total, y está formada por 1,50 m de acerado, 2,00 m de aparcamiento en un lateral y calzada de 6,00 m de anchura para doble sentido de circulación.

-Calle Duque de Alba: que continúa un vial existente y le conecta con la calle de los Pozos. Dispone de 10,50 m de anchura total, y está compuesta por 1,50 m de acerado, 2,00 m de aparcamiento en línea en los dos bordes y calzada de 3,50 m para un sentido de circulación.

-Calle 1: vial interior de la U.A.X conectando la calle Hernando de Soto con la calle Duque de Alba. Se diseña igualmente que la anterior con 10,50 m de anchura total, y está compuesta por 1,50 m de acerado, 2,00 m de aparcamiento en línea en los dos bordes y calzada de 3,50 m para un sentido de circulación.

Calle 2: vial que limita el borde este de la U.A.X continuando la calle Hernando de Soto. Se diseña igualmente que las anteriores con 10,50 m de anchura total, y está compuesta por 1,50 m de acerado, 2,00 m de aparcamiento en línea en los dos bordes y calzada de 3,50 m para un sentido de circulación. Esta calle al limitar con la U.A. Y y la U.A Z tendrá un carácter especial, ya que se ejecutará la calzada por parte de la U.A. que se realice primero, quedando el resto del perfil de la calle a ejecutar por el agente urbanizador de las otras unidades de actuación.

Esta cuestión se realizará de esta manera siguiendo las directrices del Ayuntamiento de Sonseca.

La red viaria se remata en su extremo Suroeste, con amplia isleta de zona verde de carácter general, rodeada por vial de 12,00 m de anchura total, formada por acerado de 2,00 m, 2,25 m de aparcamiento en línea en su lado derecho y 5,75 m de calzada para doble carril y único sentido de circulación.

Toda la red viaria se apoya en las rasantes de las calles perimetrales al área de actuación, y discurren por su interior según perfiles adaptados a la mínima pendiente posible, con inclinaciones aptas para posibilitar la evacuación de las redes de saneamiento y pluviales.

Todos los viales descritos presentan aceras de 1,50 m de anchura mínima, diseñándose de acuerdo a los contenidos de la Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas y del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Sus características y trazado permiten con facilidad dar respuesta al tráfico interior requerido por los usuarios de los terrenos ordenados, así como el tráfico que soportará debido a su situación dentro del sistema viario de la localidad

Se ha previsto que las 115 plazas de aparcamiento público diseñadas se ubiquen en línea en los márgenes de los viales y siempre en lugares que no obstaculicen la entrada de vehículos a los solares resultantes de la reparcelación. Las plazas para minusválidos quedan reservadas señaladas en los planos, aunque debido a la distribución de la red viaria se pueden reubicar de acuerdo con los deseos municipales.

Constructivamente, la calzada se resolverá con 20 cm de zahorra grava-cemento y 5 cm de aglomerado asfáltico, y acerado a base de 10 cm de hormigón sobre tierra natural compactada y baldosa de mortero prensado con bordillo prefabricado de hormigón de remate.

Se prevé señalización horizontal sobre calzadas, y vertical en aceras, pero siempre cumpliendo el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirán detalladamente sus características constructivas.

–Red de abastecimiento de agua:

Se diseña red subterránea bajo aceras, a base de tubería de polietileno reforzado para 10 atm. de presión con 100 mm de diámetro, Los tramos que discurran bajo calzadas, se reforzarán con hormigón en masa.

El suministro queda garantizado desde la red municipal que discurre perimetralmente al área que nos ocupa, disponiendo de diámetro, caudal y presión suficientes para garantizar el abastecimiento al área de actuación que nos ocupa. Sus puntos de conexión con la red municipal existente se realizarán en los dos extremos de la calle de los Pozos, en la calle Hernando de Soto y en la calle de la Salud, ejecutándose una red anillada, con llaves de corte en sus extremos y en sus cruces para posibilitar su funcionamiento en ambos sentidos.

Su trazado y características técnico-constructivas, se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

–Red de saneamiento

Se diseña red separativa de evacuación de aguas fecales y pluviales, en tubería de Polietileno reticulado reforzado, discurriendo subterránea bajo calzada, con pendiente menor o igual al 3%. En aquellos tramos de la red que se supere dicha pendiente se colocarán pozos de resalto.

Se dotará de acometida de aguas residuales a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, e igualmente se colocarán imbornales de recogida de pluviales en ambos lados de la calzada, en el inicio y final de cada vial y cada un máximo de 30m.

Se colocarán pozos de registro prefabricados de hormigón de 80 cm de diámetro en la ejecución de acometidas, cambios de dirección y conexión, con separación máxima de 50,00 m.

En tanto en cuanto no se de solución generalizada para la red de aguas pluviales en todo el municipio, el vertido de todas las aguas pluviales y residuales se realizará en la red de saneamiento municipal



existente, la cual presenta diámetros y características suficientes para soportar los efluentes previstos en el Plan. Hay que señalar que la calle de los Pozos forma parte de un ramal principal del municipio lo que se tendrá en cuenta en su dimensionamiento en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los puntos de vertido a la red municipal, se ejecutarán en la calle de los Pozos y en la calle de la Salud.

El trazado y características de la red quedarán claramente definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

–Red de suministro de electricidad:

Se proyecta una red de suministro de electricidad en baja tensión, discurriendo subterránea bajo aceras ó calzadas y formada por circuitos con cableado de aluminio autoprotegido en esquema de malla ramificada y un armario doble de acometida para cada dos parcelas.

Se prevee la colocación de un centro de transformación para la unidad de actuación que tratamos, situado en el extremo norte de la calle de los Pozos, faltando el dato por confirmar por la compañía suministradora del punto de conexión en media tensión.

El trazado y características de la red quedarán claramente definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

–Red de alumbrado público:

Se proyecta red enterrada bajo aceras, formada por cableado de cobre autoprotegido en esquema de malla ramificada y farolas con báculos de 7,00 m, del modelo que especifique por el Ayuntamiento y que se definirá en el Proyecto de Urbanización garantizándose un nivel de iluminación media igual a 20 lux.

El control y mando de la instalación se garantizará mediante cuadro colocado junto al centro de transformación mencionado, para lo cual se dispondrá célula fotoeléctrica y reloj.

El trazado y características de la red quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

–Red de telefonía:

Se proyecta preinstalación subterránea de telefonía bajo aceras, formada por tubos de P.V.C. de 60 mm de diámetro y arquetas tipo H y M de conexión y distribución.

Se prevé conexión general en la calle de los Pozos y calle Hernando Soto, en los puntos que designe la compañía suministradora.

El trazado y características de la red quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

–Ajardinamiento y mobiliario urbano:

Debido a que la zona verde incluida en la U.A. X se encuentra utilizada desde hace años como tal por parte del Ayuntamiento y a que se ha reformado recientemente la actuación en cuanto a ajardinamiento se reduce a al colocación de arbolado en las calles Duque de Alba, calle 1 y calle 2 según lo especificado por el Ayuntamiento. Para las zonas verdes de las unidades de actuación Y y Z se seguirán las directrices marcadas en el plano correspondiente a desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización.

Se colocarán bancos y papeleras de acuerdo a los criterios del Reglamento de Planeamiento

Se reservarán igualmente zonas para la colocación de los contenedores de basuras en los puntos que designe el Ayuntamiento».

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.1.b de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que cualquier interesado pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Sonseca, 14 de septiembre de 2018.–El Alcalde, Juan Carlos Palencia Sánchez.

N.ºI.-4561