



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE SONSECA

Por acuerdo del pleno de fecha 29 de marzo de 2019 se aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial que afecta al sector San Gregorio II de las NNSS de Sonseca, 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.

#### **Modificación Puntual de Plan Parcial San Gregorio II**

Considerando que por resolución de Alcaldía número 2018-0934, de fecha 9 de agosto de 2018, se aprobó inicialmente la modificación del Plan Parcial del sector San Gregorio II, que desarrolla y complementa las NNSS de Sonseca. Asimismo se sometió a información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" número 166, de fecha 24 de agosto de 2018, y en el periódico La Tribuna de Toledo, de fecha 12 de septiembre de 2018.

Considerando que durante la información pública se requirió la evacuación de informes de las Consejerías de Fomento, Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, así como de la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Considerando que durante el período de información pública se han presentado las alegaciones que constan en el certificado de Secretaría de fecha 23 de octubre de 2018.

Considerando que, al respecto de las alegaciones, se ha informado por los Servicios Técnicos de esta Corporación, concluyendo que dichas consideraciones vienen incluidas e incorporadas en la propuesta de modificación.

Visto el informe favorable de la CROTU de 17/12/2018 y el Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de 12 de febrero de 2019.

Visto el informe de los Servicios Técnicos de fecha 14 de marzo de 2019.

Realizada la tramitación legalmente establecida y visto el informe-propuesta de Secretaría de fecha 15 de marzo de 2018, y el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el pleno de la Corporación adopta el siguiente acuerdo:

Primero: Considerar cumplidas las consideraciones señaladas en el informe de Fomento de 19 de octubre de 2018.

Segundo: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector San Gregorio II que desarrolla y complementa las NNSS de Sonseca.

Tercero: Publicar el presente acuerdo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, así como las Normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado. Adicionalmente se publicará el presente acuerdo en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha".

Cuarto: A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Quinto: Facultar al Alcalde para la firma de los documentos necesarios para la consecución del presente acuerdo.

Asimismo se adjunta la Memoria, comprensiva de las Normas urbanísticas, del Plan Parcial aprobado:

### I. MEMORIA INFORMATIVA

#### **1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

La Modificación Puntual del Plan Parcial de "San Gregorio II" tiene por objeto:

1. Adaptar el planeamiento aprobado a la obra realmente ejecutada:
  - Redistribución de las zonas verdes.
  - Modificación de la trayectoria del tramo oeste de la calle 4 (calle 4').
  - Modificación de la ubicación de los servicios de infraestructuras (D.O.T.2).
  - Reajuste de las superficies del suelo Dotacional Público, del viario y de los usos y superficies de las parcelas residenciales.
2. Modificar la Ordenanza reguladora del Uso Residencial Unifamiliar Libre (ORD. 2. VUL), en lo siguiente:
  - Reducir la distancia mínima de separación al testero o lindero posterior obligatoria.

#### **2. AUTOR DEL ENCARGO**

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Excmo. Ayuntamiento de Sonseca, con domicilio social en plaza de la Constitución, número 1, de Sonseca.



### 3. ANTECEDENTES

En la zona oeste de la localidad de Sonseca, don Benito Yunta Sepúlveda, en representación de la Sociedad Cooperativa de Viviendas Peña Miel II, presentó el 5 de junio de 2002 en el Ayuntamiento de Sonseca, un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación PP.1 San Gregorio II de las NN.SS. de Sonseca.

El 10 de abril de 2003, el Pleno Municipal aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para el desarrollo de la Unidad de Actuación PP.1 San Gregorio II de las NN.SS. de Sonseca y adjudica la gestión del mismo a la alternativa técnica presentada por la Sociedad Cooperativa de Viviendas "Peña Miel II". Se inscribe en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora el 25 de octubre de 2006.

La actuación Urbanizadora "San Gregorio II" se completó con la correspondiente redacción del Proyecto de Reparcelación Urbanística Forzosa de la Unidad de Actuación, su aprobación por Decretos de Alcaldía de 21 de abril de 2004 y de 24 de junio de 2004, y su posterior inscripción registral.

Se realizaron las obras de urbanización y se recepcionaron, por parte del Ayuntamiento, con fecha 22 de febrero de 2008.

### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación urbanística y las figuras de planeamiento que afectan al ámbito de la Modificación Puntual son:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Plan Parcial para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la calle San Gregorio de Sonseca, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2003.
- Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadora para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la Calle San Gregorio de Sonseca, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2003.

### 5. DETERMINACIONES DEL ESTADO ACTUAL

En este apartado se adjuntan las principales determinaciones del Plan Parcial aprobado, recogidas en el Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadores (P.A.U.) para el desarrollo de los terrenos situados en el camino de San Gregorio de Sonseca, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2003 por el pleno del Ayuntamiento.

#### "1.2. Cuadro de características

Las características cuantitativas detalladas de superficies, edificabilidades número de viviendas y régimen de usos del Plan Parcial, se recoge en los siguientes cuadros comparativos de cifras:

Superficie del Sector: 52.484,24 m<sup>2</sup>s

USOS LUCRATIVOS	CARACTERÍSTICAS USOS LUCRATIVOS				CESIONES	
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas	Índice Edific. Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)	Según Ley 2/1998	Según Plan Parcial (Aprovech. u.a.)
Residencial unifamiliar (V.P.P.)	14.900,07	98	1,00	14.900,07	10% Aprov. Tipo (Art. 68)	10% s/A.T. A.T.=0,4596 <u>Cesión: 2.243,93</u>
Residencial unifamiliar (Libre)	6.274,21	29	0,80	5.019,37		
Residencial colectiva comercial	529,98	10 (previsible)	-----	1.100,00		
Residencial existente	1.674,54	1 (actual)	-----	387,59 (Existente)		
<b>Totales</b>	<b>23.378,80</b>	<b>127 (unifam.)</b> <b>10 (colectiva)</b> <b>1 (actual)</b>		<b>21.019,44</b> <b>(prevista)</b> <b>387,59</b> <b>(existente)</b>		<b>2.243,93</b>

USOS DOTACIONALES	CARACTERÍSTICAS USOS DOTACIONALES	CESIONES	
	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	Según Ley 2/1998 (m <sup>2</sup> s)	Según Plan Parcial (m <sup>2</sup> s)



<i>Dotacional Público (Equipamiento alternativo)</i>	4.281,51	20 % s/ 21.407,03 m <sup>2</sup> t 4.281,40	4.281,51
<i>Servicios Infraestructurales (Dotacional)</i>	114,05		114,05
<i>Zona verde-espacios libres (Uso y dominio público)</i>	5.650,28	10 % s/52.484,24 m <sup>2</sup> s 5.248,42	5.650,28
<i>Viarío público (Dominio público)</i>	18.729,60		
<i>Paso peatonal (Viarío-dominio público)</i>	330,00		
<b>TOTALES</b>	<b>29.105,44</b>	<b>9.529,82</b>	<b>10.045,84</b>

Pormenorizadamente, según la propuesta parcelaria incluida en Plan Parcial:

	<b>SUPERFICIE PARCIAL (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>s)</b>
<b>USOS LUCRATIVOS</b>		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.P.P.)		
Manzana V.P.P.1	3.000,00	
Manzana V.P.P.2	2.414,79	
Manzana V.P.P.3	2.342,64	
Manzana V.P.P.4	2.400,00	
Manzana V.P.P.5	2.342,64	
Manzana V.P.P.6	2.400,00	<b>14.900,07</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.C.L.)		
Manzana V.U.L.1	683,62	
Manzana V.U.L.2	857,20	
Manzana V.U.L.3	2.222,16	
Manzana V.U.L.4	2.511,23	<b>6.274,21</b>
RESIDENCIAL COLECTIVA Y COMERCIAL (V.C.C.)		
Parcela V.C.C.1	529,98	<b>529,98</b>
RESIDENCIAL EXISTENTE (V.U.E.)		
Parcela V.U.E.	1.674,54	<b>1.674,54</b>
<b>TOTAL</b>		<b>23.378,80</b>
<b>USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</b>		
Parcela D.O.T.1	4.281,51	
Parcela D.O.T.2	114,05	
<b>TOTAL</b>		<b>4.395,56</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		
Parcela Z.V.1	2.189,29	
Parcela Z.V.2	396,29	
Parcela Z.V.3	1.521,69	
Parcela Z.V.4	1.132,73	
Parcela Z.V.5	205,14	
Parcela Z.V.6	205,14	
<b>TOTAL</b>		<b>5.650,28</b>

### 1.3. Número de viviendas.

La tipología de uso lucrativo residencial que se propone y califica en el ámbito del Plan Parcial PP.1 "San Gregorio II", es el siguiente: Residencial unifamiliar de Protección Pública; Residencial unifamiliar en régimen de Vivienda libre; Residencial colectiva en régimen de Vivienda Libre y Vivienda unifamiliar aislada preexistente.

El Plan Parcial establece de forma vinculante la edificabilidad máxima posible para cada una de esas tipologías. En el caso de la parcela destinada a vivienda colectiva libre, se incluye, dentro de la edificabilidad máxima, el uso comercial en la planta baja.

Esta intensidad máxima edificatoria es la siguiente según la tipología del uso residencial:



- Residencial unifamiliar (V.P.P.): 14.900,07 m<sup>2</sup>.
- Residencial unifamiliar (Libre): 5.019,37 m<sup>2</sup>.
- Residencial colectiva y comercial: 1.100,00 m<sup>2</sup>.
- Residencial existente: 387,59 m<sup>2</sup>.

Con relación al número de viviendas del Sector PP.1, se consideran, a los efectos del cálculo y determinación de las dotaciones y equipamientos de carácter local, así como para la justificación de los sistemas generales existentes según el apartado 1.1 de esta Memoria, las siguientes:

- Residencial unifamiliar (V.P.P.): 98 viv.
- Residencial unifamiliar (Libre): 29 viv.
- Residencial colectiva y comercial: 10 viv.
- Residencial existente: 1 viv. (la existente).

No obstante hay que precisar la vinculación o no de estas determinaciones a tenor de la tipología y tamaño que se puede dar a las viviendas. En este sentido se considera que el número de viviendas determinado para las Viviendas Unifamiliares de promoción privada y Protección Pública (98) es vinculante. El número de Viviendas Unifamiliares de promoción privada en Régimen Libre (29) se establece como número máximo. El número de Viviendas Colectivas de promoción privada en Régimen Libre (10) es no vinculante y en cuanto a la Vivienda unifamiliar existente es vinculante."

A continuación se recogen las determinaciones de la Ordenanza que se pretende modificar.

#### **"B. ORDENANZA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE (ORD. 2. VUL)**

...

#### **Artículo 4. Separación a linderos.**

...

Al testero o lindero posterior deberán separarse obligatoriamente una distancia mínima de seis (6) metros..."

## **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Se ha realizado un levantamiento topográfico, con posterioridad, del Sector San Gregorio II, y se puede observar en el Plano que se adjunta de "PO-0 SUPERPOSICIÓN PLANEAMIENTO APROBADO Y OBRA REALMENTE EJECUTADA", lo siguiente:

-El tramo del vial, que se corresponde con la "calle 3", se ha ejecutado, por el agente urbanizador, desplazado hacia el norte, reduciéndose la superficie de la manzana 7. En esta manzana, en el Planeamiento aprobado, se ubicaba lo siguiente:

- DOT 2 (Infraestructuras). Superficie: 114,05 m<sup>2</sup>s.
- V.U.E. (Vivienda unifamiliar existente): Superficie: 1.674,54 m<sup>2</sup>s.
- Z.V.4 (Zona Verde 4): 1.132,73 m<sup>2</sup>s.
- Superficie total manzana 7 del planeamiento aprobado: 2.921,32 m<sup>2</sup>s.
- Superficie total manzana 7 del planeamiento ejecutado: 2.686,57 m<sup>2</sup>s.

-Como consecuencia de la ejecución desplazada del tramo este de la "calle 3", las parcelas de resultado que quedan al sur de dicho tramo tienen un fondo real superior al previsto en el planeamiento aprobado.

-No se ha ejecutado el centro de transformación (DOT 2) de la urbanización en la manzana 7, si no en la manzana 11.

-En el límite suroeste de la urbanización, el Plan Parcial aprobado no daba continuidad al camino del Encañado dentro del suelo urbano, situando la zona verde Z.V.2 en esa zona. Esto supone que el agua que discurre por el camino no siga su cauce natural y se produzcan encharcamientos en esa zona.

-En la manzana 3, la superficie real de la parcela V.C.C.1 es inferior a la superficie prevista en el planeamiento aprobado.

-La separación al testero o lindero posterior mínima obligatoria establecida en 6 metros, se considera desproporcionada para el tamaño y forma de las parcelas propuestas.

### **2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Tras el análisis de la situación existente y en base a las motivaciones enumeradas en el punto anterior, el Ayuntamiento de Sonseca valora como la mejor opción modificar el Plan Parcial aprobado en lo siguiente:

-Redistribuir las zonas verdes para que cumplan los estándares establecidos en el Plan Parcial aprobado, mejorando la calidad y continuidad espacial de las mismas y ajustando el planeamiento a la obra realmente ejecutada.

- En la Zona verde 1 no se modifica su ubicación. Su superficie real, de acuerdo al plano topográfico que ha servido de base, es de 2.189,41 m<sup>2</sup>s, que es la misma prevista por el planeamiento aprobado.
- Se modifica la trayectoria del tramo oeste de la calle 4 (calle 4'), para dar continuidad al camino. De esta manera, la Zona Verde 2 del planeamiento aprobado se divide en dos teniendo finalmente una superficie de 297,65 m<sup>2</sup>s la nueva zona verde 2 y 217,49 m<sup>2</sup>s la nueva zona verde 4. Cumplen



ambas, con las características establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, para las Áreas de juego.

- La Zona Verde 4 del planeamiento aprobado, se ve reducida por el trazado ejecutado en el tramo este de la calle 3. Se considera que en el planeamiento aprobado hay demasiadas parcelas de Zonas Verdes, separadas espacialmente, teniendo en cuenta la superficie total de actuación. Se propone unificar la Zona Verde 3 y la 4 del planeamiento aprobado, en una sola parcela (la nueva Zona Verde 3), ampliándola hasta una superficie de 2.535,45 m<sup>2</sup>s. De esta manera se obtiene una zona verde continua, más funcional y aprovechable y se cumple con los estándares establecidos en el Plan Parcial aprobado.
- Las Zonas Verdes 5 y 6 del planeamiento aprobado no se modifican.
  - Se recoge la ubicación real de los servicios de infraestructuras (D.O.T.2) en la manzana 11.
  - Se reajustan las superficies y ubicación del suelo Dotacional Público, del viario y de las parcelas residenciales para que cumplan los estándares establecidos en el Plan Parcial aprobado y se correspondan con las superficies reales según el planeamiento ejecutado y con las demás modificaciones explicadas.
  - Se reduce la separación obligatoria al testero o lindero posterior a una distancia mínima de tres (3) metros.

### 3. DETERMINACIONES DEL ESTADO RESULTANTE

A continuación se adjuntan las principales determinaciones del Plan Parcial una vez aprobada la modificación propuesta.

#### 1.2. Cuadro de características.

Las características cuantitativas detalladas de superficies, edificabilidades número de viviendas y régimen de usos de la Modificación Puntual del Plan Parcial, se recoge en los siguientes cuadros comparativos de cifras:

Superficie del Sector: 52.484,24 m<sup>2</sup>s.

USOS LUCRATIVOS	CARACTERÍSTICAS USOS LUCRATIVOS				CESIONES	
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas	Índice Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)	Según Ley 2/1998	Según Plan Parcial (Aprovech. u.a.)
Residencial unifamiliar (V.P.P.)	14.900,07	98	1,00	14.900,07	10% Aprov. Tipo (Art. 68)	10% s/A.T. A.T.=0,4596 Cesión: 2.243,93
Residencial unifamiliar (Libre)	6.274,21	29	0,80	5.019,37		
Residencial colectiva comercial	508,96	10 (previsible)	-----	1.100,00		
Residencial existente	1.674,54	1 (actual)	-----	387,59 (Existente)		
<b>Totales</b>	<b>23.357,78</b>	<b>127 (unifam.) 10 (colectiva) 1 (actual)</b>		<b>21.019,44 (prevista) 387,59 (Existente)</b>		<b>2.243,93</b>

USOS DOTACIONALES	CARACTERÍSTICAS USOS DOTACIONALES	CESIONES	
	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	Según Ley 2/1998 (m <sup>2</sup> s)	Según Plan Parcial (m <sup>2</sup> s)
Dotacional Público (Equipamiento alternativo)	4.410,25	20% s/ 21.407,03 m <sup>2</sup> t 4.281,40	4.410,25
Servicios Infraestructurales (Dotacional)	25,35		25,35
Zona verde-espacios libres (Uso y dominio público)	5.650,28	10% s/52.484,24 5.248,42	5.650,28
Viario público (Dominio público)	18.710,58		
Paso peatonal (Viario-dominio público)	330,00		
<b>TOTALES</b>	<b>29.126,46</b>	<b>9.529,82</b>	<b>10.085,88</b>

Pormenorizadamente, según la propuesta parcelaria incluida en la Modificación Puntual del Plan Parcial:



	<b>SUPERFICIE PARCIAL m2s</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL m2s</b>
<b>USOS LUCRATIVOS</b>		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.P.P.)		
Manzana V.P.P.1	3.000,00	
Manzana V.P.P.2	2.414,79	
Manzana V.P.P.3	2.342,64	
Manzana V.P.P.4	2.400,00	
Manzana V.P.P.5	2.342,64	
Manzana V.P.P.6	2.400,00	<b>14.900,07</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.C.L.)		
Manzana V.U.L.1	683,62	
Manzana V.U.L.2	521,93	
Manzana V.U.L.3	462,63	
Manzana V.U.L.4	661,93	
Manzana V.U.L.5	1.171,73	
Manzana V.U.L.6	1.197,67	
Manzana V.U.L.7	1.574,70	<b>6.274,21</b>
RESIDENCIAL COLECTIVA Y COMERCIAL (V.C.C.)		
Parcela V.C.C.1	508,96	<b>508,96</b>
RESIDENCIAL EXISTENTE (V.U.E.)		
Parcela V.U.E.	1.674,54	<b>1.674,54</b>
<b>TOTAL</b>		<b>23.357,78</b>
<b>USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</b>		
Parcela D.O.T.1	4.410,25	
Parcela D.O.T.2	25,35	
<b>TOTAL</b>		<b>4.435,60</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		
Parcela Z.V.1	2.189,41	
Parcela Z.V.2	297,65	
Parcela Z.V.3	2.535,45	
Parcela Z.V.4	217,49	
Parcela Z.V.5	205,14	
Parcela Z.V.6	205,14	
<b>TOTAL</b>		<b>5.650,28</b>

### 1.3. Número de viviendas

La tipología de uso lucrativo residencial que se propone y califica en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial PP.1 "San Gregorio II", es el siguiente: Residencial unifamiliar de Protección Pública; Residencial unifamiliar en régimen de Vivienda libre; Residencial colectiva en régimen de Vivienda Libre y Vivienda unifamiliar aislada preexistente.

La Modificación del Plan Parcial establece de forma vinculante la edificabilidad máxima posible para cada una de esas tipologías. En el caso de la parcela destinada a vivienda colectiva libre, se incluye, dentro de la edificabilidad máxima, el uso comercial en la planta baja.

Esta intensidad máxima edificatoria es la siguiente según la tipología del uso residencial:

- Residencial unifamiliar (V.P.P.): 14.900,07 m<sup>2</sup>.
- Residencial unifamiliar (Libre): 5.019,37 m<sup>2</sup>.
- Residencial colectiva y comercial: 1.100,00 m<sup>2</sup>.
- Residencial existente: 387,59 m<sup>2</sup>.

Con relación al número de viviendas del Sector PP.1, se consideran, a los efectos del cálculo y determinación de las dotaciones y equipamientos de carácter local, así como para la justificación de los sistemas generales existentes según el apartado 1.1 de esta Memoria, las siguientes:



- Residencial unifamiliar (V.P.P.): 98 viv.
- Residencial unifamiliar (Libre): 29 viv.
- Residencial colectiva y comercial: 10 viv.
- Residencial existente: 1 viv. (la existente).

No obstante hay que precisar la vinculación o no de estas determinaciones a tenor de la tipología y tamaño que se puede dar a las viviendas. En este sentido se considera que el número de viviendas determinado para las Viviendas Unifamiliares de promoción privada y Protección Pública (98) es vinculante. El número de Viviendas Unifamiliares de promoción privada en Régimen Libre (29) se establece como número máximo. El número de Viviendas Colectivas de promoción privada en Régimen Libre (10) es no vinculante y en cuanto a la Vivienda unifamiliar existente es vinculante.

Seguidamente, se presenta la Ordenanza modificada una vez sea aprobada la modificación propuesta.

### **B. ORDENANZA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE (ORD. 2. VUL)**

...

#### **Artículo 4. Separación a linderos**

...

Al testero o lindero posterior deberán separarse obligatoriamente una distancia mínima de tres (3) metros..."

#### **4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Debido a las modificaciones realizadas en esta Modificación de Plan Parcial, se presenta, para su tramitación conjunta la Modificación Puntual del Proyecto de Urbanización, para ajustarse a las nuevas determinaciones establecidas en el Planeamiento y a la realidad ejecutada.

### **III. ANEXOS: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

Con objeto de materializar la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector "San Gregorio II" de Sonseca (Toledo), se presentan a continuación los documentos que se modifican:

1. MEMORIA del Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadora para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la Calle San Gregorio de Sonseca, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2003, que son las siguientes:

- MODIFICADAS: Páginas 651 a 652.
- MODIFICADA: Página 659.

2. PLANOS del Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadora para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la Calle San Gregorio de Sonseca, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2003, que son las siguientes:

- PO-0 SUPERPOSICIÓN DE PLANEAMIENTO APROBADO Y OBRA REALMENTE EJECUTADA
- ACTUAL: PO-2 ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
- MODIFICADO: PO-2 ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ACTUAL: PO-4 ALINEACIONES Y RASANTES
- MODIFICADO: PO-4 ALINEACIONES Y RASANTES
- PO-6.1 SECCIÓN CALLE 4'
- ACTUAL: PO-7 PROPUESTA E IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS
- MODIFICADO: PO-7 PROPUESTA E IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS
- ACTUAL: PO-8 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- MODIFICADO: PO-8 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los mismos pueden ser accesibles en los Servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Sonseca.

### **MODIFICADAS: Páginas 651 a 652 del Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadora para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la calle San Gregorio de Sonseca**

#### **651**

Sistema de dotaciones, equipamientos y servicios que cumple sobradamente el mínimo exigible para el municipio de Sonseca de 5 m<sup>2</sup>/Hab

#### **1.2. Cuadro de características**

Las características cuantitativas detalladas de superficies, edificabilidades número de viviendas y régimen de usos de la Modificación Puntual del Plan Parcial, se recoge en los siguientes cuadros comparativos de cifras:

Superficie del Sector: 52.484,24 m<sup>2</sup>s.



USOS LUCRATIVOS	CARACTERÍSTICAS USOS LUCRATIVOS				CESIONES	
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas	Índice Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)	Según Ley 2/1998	Según Plan Parcial (Aprovec. u.a.)
Residencial unifamiliar (V.P.P.)	14.900,07	98	1,00	14.900,07	10% Aprov. Tipo (Art. 68)	10% s/A.T. A.T.=0,4596 Cesión: 2.243,93
Residencial unifamiliar (Libre)	6.274,21	29	0,80	5.019,37		
Residencial colectiva comercial	508,96	10 (previsible)	-----	1.100,00		
Residencial existente	1.674,54	1 (actual)	-----	387,59 (Existente)		
<b>Totales</b>	<b>23.357,78</b>	<b>127 (unifam.) 10 (colectiva) 1 (actual)</b>		<b>21.019,44 (prevista) 387,59 (Existente)</b>		<b>2.243,93</b>

USOS DOTACIONALES	CARACTERÍSTICAS USOS DOTACIONALES	CESIONES	
	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	Según Ley 2/1998 (m <sup>2</sup> s)	Según Plan Parcial (m <sup>2</sup> s)
Dotacional Público (Equipamiento alternativo)	4.410,25	20% s/ 21.407,03 m <sup>2</sup> t 4.281,40	4.410,25
Servicios Infraestructurales (Dotacional)	25,35		25,35
Zona verde-espacios libres (Uso y dominio público)	5.650,28	10% s/52.484,24 5.248,42	5.650,28
Viario público (Dominio público)	18.710,58		
Paso peatonal (Viario-dominio público)	330,00		
<b>TOTALES</b>	<b>29.126,46</b>	<b>9.529,82</b>	<b>10.085,88</b>

Pormenorizadamente, según la propuesta parcelaria incluida en la Modificación Puntual del Plan Parcial:

	SUPERFICIE PARCIAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s
<b>USOS LUCRATIVOS</b>		



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.P.P.)		
Manzana V.P.P.1	3.000,00	
Manzana V.P.P.2	2.414,79	
Manzana V.P.P.3	2.342,64	
Manzana V.P.P.4	2.400,00	
Manzana V.P.P.5	2.342,64	
Manzana V.P.P.6	2.400,00	<b>14.900,07</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (V.C.L.)		
Manzana V.U.L.1	683,62	
Manzana V.U.L.2	521,93	
Manzana V.U.L.3	462,63	
Manzana V.U.L.4	661,93	
Manzana V.U.L.5	1.171,73	
Manzana V.U.L.6	1.197,67	
Manzana V.U.L.7	1.574,70	<b>6.274,21</b>
RESIDENCIAL COLECTIVA Y COMERCIAL (V.C.C.)		
Parcela V.C.C.1	508,96	<b>508,96</b>
RESIDENCIAL EXISTENTE (V.U.E.)		
Parcela V.U.E.	1.674,54	<b>1.674,54</b>
<b>TOTAL</b>		<b>23.357,78</b>
<b>USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</b>		
Parcela D.O.T.1	4.410,25	
Parcela D.O.T.2	25,35	
<b>TOTAL</b>		<b>4.435,60</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		
Parcela Z.V.1	2.189,41	
Parcela Z.V.2	297,65	
Parcela Z.V.3	2.535,45	
Parcela Z.V.4	217,49	
Parcela Z.V.5	205,14	
Parcela Z.V.6	205,14	
<b>TOTAL</b>		<b>5.650,28</b>



### 1.3.- Número de viviendas

La tipología de uso lucrativo residencial que se propone y califica en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial PP.1 "San Gregorio II", es el siguiente: Residencial unifamiliar de Protección Pública; Residencial unifamiliar en régimen de Vivienda libre; Residencial colectiva en régimen de Vivienda Libre y Vivienda unifamiliar aislada preexistente.

La Modificación del Plan Parcial establece de forma vinculante la edificabilidad máxima posible para cada una de esas tipologías. En el caso de la parcela destinada a vivienda colectiva libre, se incluye, dentro de la edificabilidad máxima, el uso comercial en la planta baja.

### **MODIFICADA: Página 659 del Documento Complementario del Programa de Actuación Urbanizadora para el Desarrollo Urbanístico del Sector PP.1 "San Gregorio II" en el eje de la calle San Gregorio de Sonseca**

659

#### **B. ORDENANZA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE (ORD. 2. VUL).**

##### **Artículo 1. Ámbito y características.**

Pertenece al ámbito de aplicación de esta ordenanza todas las parcelas calificadas por el planeamiento como de uso residencial unifamiliar de régimen libre.

La tipología es unifamiliar exentas, adosadas en hilera, agrupadas de tres en tres o pareadas dos a dos. Se considera como uso cualificado no característico del Sector.

##### **Artículo 2. Obras admisibles.**

Son admisibles todo tipo de obras

##### **Artículo 3. Parcela mínima.**

Se establece como superficie mínima de parcela de doscientos diez (210) metros cuadrados. Deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros y poder inscribirse en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro

##### **Artículo 4. Separación a linderos**

La separación de la edificación al lindero frontal exterior (alineación oficial establecida en plano PO-4. Alineaciones y rasantes y PO-7. Condiciones de la edificación, será de tres (3) metros como mínimo.

Los edificios podrán adosarse a los linderos laterales formando hilera con los colindantes o agruparse de tres (3) en tres (3) o adosarse de dos (2) en dos (2), formando conjuntos pareados. En caso de edificación exenta –un edificio individual en cada parcela–, deberá separarse de los linderos laterales un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Tanto en la solución en hilera como en la formación de conjuntos de tres (3) como en la solución pareada (2), los edificios de cierre o en esquina podrán retranquearse del lindero lateral correspondiente, constituya o no alineación oficial, una distancia no inferior a cien (100) centímetros.

Al testero o lindero posterior deberán separarse obligatoriamente una distancia mínima de tres (3) metros

#### **MODIFICADO: PO-8 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

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 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 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 pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimarse más conveniente a derecho.

Sonseca, 2 de abril de 2019.–El Alcalde, Juan Carlos Palencia Sánchez.

N.º I.-1774