

administración local

AYUNTAMIENTOS

MIGUELTURRA

ANUNCIO

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra.

En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha 19 de marzo de 2013 se acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 5/2012 del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra. En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 1 de junio de 2016, se publicó el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de referencia. De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha se procede a la publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra y de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen.

- Texto íntegro del acuerdo de aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo: El que figura en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 1 de julio de 2016 página 14732.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.0. Introducción a la Memoria Informativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3. del Decreto 178/2010, de 01-07-2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, la Memoria Informativa analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

1.1. Marco normativo.

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo establecido por Decreto 178/2010, de 01-07-2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, que establece el contenido de los distintos documentos integrantes de los planes en desarrollo con el TR de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por DL 1/2010, de 18 de mayo y su Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material de la innovación propuesta.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte justificativa, establece todas las determinaciones previstas, sirviendo como contenido formal de la modificación propuesta, cumpliéndose así la propugnado por la Legislación urbanística autonómica.

- Legislación aplicable.

La ordenación urbanística del municipio de Miguelturra viene establecida por el Plan de Ordenación Municipal POM, que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente en marzo de 2007 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

No existen modificaciones de planeamiento previas que afecten a los ámbitos afectados.

No existe ninguna figura de ordenación sectorial que afecte al ámbito objeto de la modificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Innovación planeamiento.

El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa.

- Elementos asumidos.

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica, salvo lo relativo a su propio contenido, que se expondrá en las siguientes líneas.

- Instrumentos de ordenación territorial vigente.

No existe ninguna figura de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de la modificación.

- Cartografía y fuentes.

Se utilizan para la redacción de esta modificación puntual los planos informativos del POM de Miguelurra.

1.2. Análisis del territorio.

- Encuadre territorial.

La innovación de planeamiento que se plantea afecta al sector SU-1 del municipio de Miguelurra.

- Medio físico.

No modifica la configuración física y el uso urbanizable planteado por el POM.

- Afecciones.

Parcelas afectadas por la modificación puntual: Las situadas en el delimitado por el POM SU-1.

1.3. Análisis socioeconómico.

Se asume el análisis socio-económico planteado por el instrumento de ordenación general, siendo preciso señalar que la dinámica de crecimiento urbano del municipio exige la puesta en disposición de los usos y de la estructura dotacional que plantea este documento.

1.4. Medio urbano.

- Estructura de la propiedad.

Parcelas afectadas por la modificación puntual: Las situadas en el delimitado por el POM SU-1.

- Infraestructuras. Edificaciones y usos del suelo.

2.5.1. Construcciones, usos y edificaciones existentes.

Viviendas unifamiliares y almacenes sin licencia municipal.

2.5.2. Elementos de urbanización y otras infraestructuras.

No existen elementos de urbanización afectados.

2.6. Elementos a proteger.

No existen elementos de urbanización afectados.

1.5. Planeamiento vigente.

La ordenación urbanística del municipio de Miguelurra viene establecida por el Plan de Ordenación Municipal POM, que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente en marzo de 2007 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se pretende la modificación de los parámetros establecidos en la ficha general de desarrollo del sector, con objeto de ajustar la misma a la sentencia 401/2011 del T.S.J. Castilla-La Mancha.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Objetivos de la modificación.

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes TR. - LOTAU así como en el título tercero capítulo II del Reglamento de Planeamiento (RP.LOTAU). De esta

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

forma, el artículo 117 señala: “La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento”.

La innovación propuesta tiene la naturaleza de modificación de la ordenación urbanística, en cuanto se trata de la “reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística” no encuadrable en la revisión del Plan.

La presente modificación se plantea estando vigente el Plan actual, tal y como señala el apartado 3 del artículo 119 RP.LOTAU, respetándose los límites impuestos por el artículo 119.3 apartados a) y b) RP.LOTAU.

Se pretende la modificación de los parámetros establecidos en la ficha general de desarrollo del sector, con objeto de ajustar la misma a la sentencia 401/2011 del T.S.J. Castilla-La Mancha.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2, 120, 121 RP.LOTAU y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde, conforme al Decreto 178/2010, por el que se aprueba la NT de Planeamiento.

- Justificación detallada de la modificación.

Las parcelas afectadas se encuentran dentro de los límites del sector de suelo urbanizable denominado por el POM como sector SU-1.

La modificación consiste:

1.-En modificar los parámetro de densidad edificatoria y de aprovechamiento tipo del sector en base a lo establecido en la sentencia 401/2011 del T.S.J. de Castilla-La Mancha, que deja sin efecto las prescripciones del Planeamiento Municipal relativas dicho sector.

Conforme a la sentencia se realizan las siguientes modificaciones:

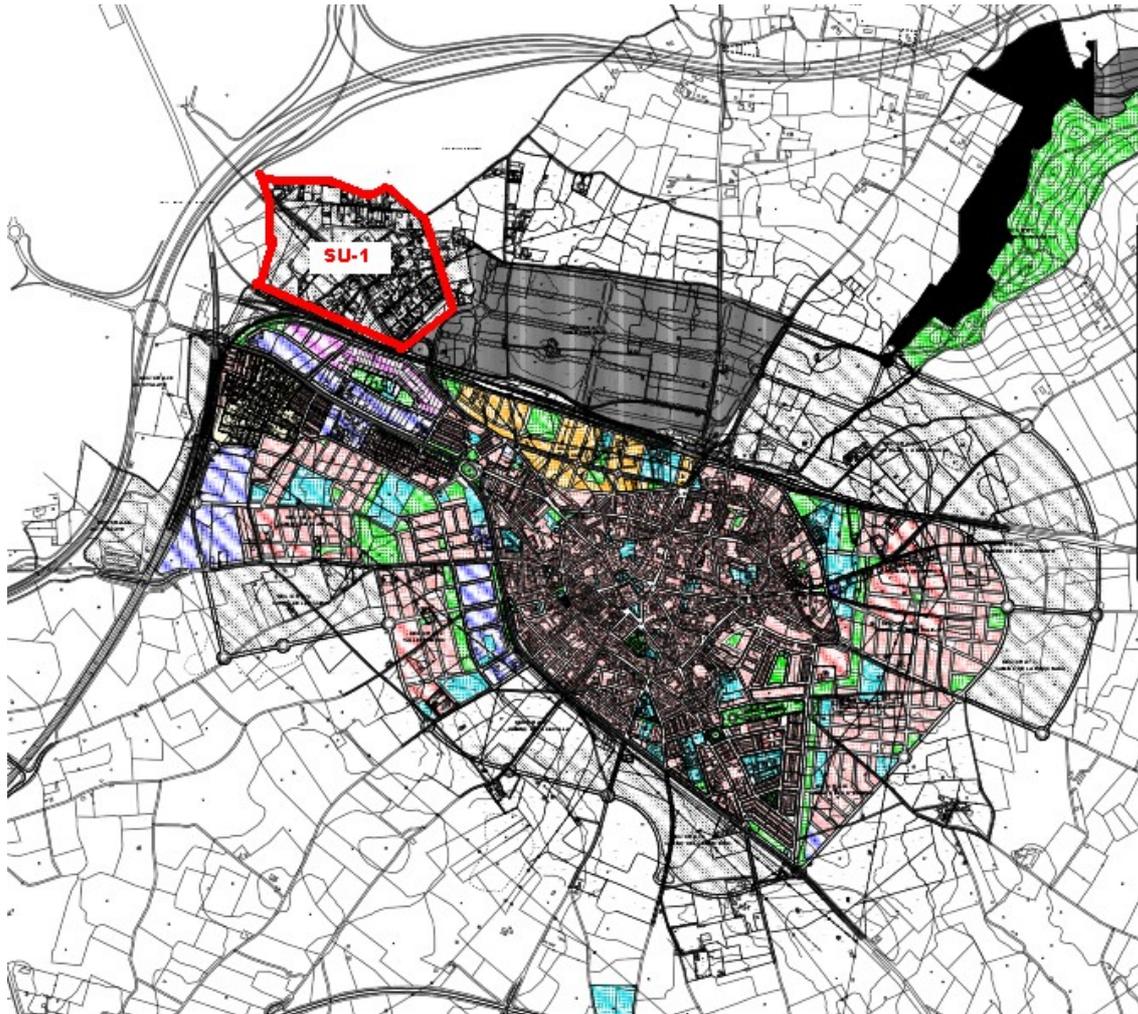
1.-Incrementar el aprovechamiento de los 0.30115 m²/m² que figuran en el POM, a 0.44 m²/m², con objeto de cumplir con lo establecido en la sentencia 401/2011.

2.-Incrementar la densidad edificatoria establecida en el POM.

Descripción y justificación de la modificación.

La modificación afecta únicamente al sector objeto del litigio, sector SU-1, cuya ubicación en el municipio aparece en el siguiente plano:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



No procede la revisión del Planeamiento General por el incremento de población que se propone, dado que conforme a lo establecido en el artículo 40.20.a del TR.LOTAU, no se plantea un incremento de habitantes superior al 20% de la población total inicialmente prevista.

La modificación propone un incremento de 53.464,04 m² de techo, lo que supone un aumento de 1.604 habitantes, inferior al 20% de la población prevista por el POM no modificada hasta la fecha.

La justificación de la modificación se basa en lo dictado en la sentencia 401/2011, que anula las determinaciones del Sector SU-1 fijadas por el POM.

2.2. Ordenación estructural.

Los parámetros urbanísticos que se le atribuirán al Sector SU-1 son los que se establecen en este documento que anulan la ficha del sector SU-1 que figura en el POM y que se adjunta a continuación:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

AYUNTAMIENTO DE MIGUELTURRA. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ÁREA DE REPARTO "SU-01" SECTOR SU-01 CAMINO PERALBILLO
ZOU SECTOR SU-01

A. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		B. CESIONES	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	CESIÓN PARA DOTACIONES Y VIARIO	Total
SUPERFICIE DEL ÁMBITO Has.	38,5066	SUELO PARA EQUIPAMIENTO m2	11.596
DENSIDAD MÁXIMA Viviendas/ha	5,00	SUELO PARA ESPACIOS LIBRES m2	19.253
ÍNDICE DE APROV. OBJETIVO DEL ÁMBITO (INTENSIDAD MÁXIMA) m2/m2	0,30115	SUPERFICIE DE VIARIO NUEVO m2	64.305
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	nº plazas apare. privado	1100
		nº plazas apare. público	580
		SE CEDERÁ SUELO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL AP. LUCRATIVO A FAVOR DEL AYTO.	
SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO m2 suelo	289.911	En los planes de desarrollo o complementarios se adaptarán las reservas de suelo con destino dotacional público (equipamientos y espacios libres) fijadas en el art. 31-1C Y 31-2 (reducción al 50%) de la Ley 2/98 OTAU (reducidas al 50%), en relación a la superficie de suelo y a los m2 edificables fijados en dichos planes.	
APROV. OBJETIVO - SUP. EDIF. LUCRAT. m2 techo	115.965	En cumplimiento del artículo 68 de la Ley 2/98 OTAU, se cederá a favor del Ayuntamiento el suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo. Esta cesión se adaptará al aprovechamiento fijado en los planes de desarrollo o complementarios que desarrollen este ámbito.	
APROV. PRIVATIVO - PROPIETARIOS m2 techo	104.368	En los supuestos previstos en la LOTAU, esta cesión podrá sustituirse por abono en dinero a la Administración Municipal de su valor, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.	
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	193		
APROV. TIPO DEL AREA DE REPARTO UA (m2/m2)	0,30115		

C. CLASIFICACION Y GESTIÓN TIPOLOGÍAS	
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA
PLANES DE DESARROLLO O COMPLEMENTARIOS:	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PLAN PARCIAL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
CLAVE DE APLICACIÓN	CLAVES 13 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD
FORMA DE GESTIÓN:	INDIRECTA

D. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación detallada de este sector deberá respetar el trazado del viario estructural y justificar las conexiones viarias con el viario de las ordenaciones colindantes. De los datos de aprovechamiento urbanístico tendrán el carácter de máximo no rebasable el índice de aprovechamiento objetivo del ámbito (m2 construido / m2 de suelo totales) y la densidad (nº de viviendas / superficie en Has.), 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 POM, 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 22 del RP 31 y 69 de la Ley 2/98 OTAU, además del suelo urbanizado necesario para albergar el 10 % del aprovechamiento lucrativo del ámbito. El 50 % de la edificabilidad residencial materializable en el sector quedará sujeto al régimen de protección pública. Se localizará una plaza (viv<120m2) o 1,5 plazas (viv>120m2) de aparcamiento privado por cada 100 m2 edificables y al menos el 50% de éstas con carácter público. En este sector autónomo, de ocupación estacional (segunda residencia) y con muy baja densidad 5 viviendas Ha, se propone una reducción al 50% de las dotaciones, que deberá someterse a resolución motivada del consejero competente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

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

El orden básico de prioridades para el desarrollo de esta UA, permite su ejecución sin un orden secuencial. Para que sea posible la programación de esta UA deberá incluirse dentro del programa de actuación urbanizadora la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del ámbito que dan servicio a sus sistemas interiores, si éstas no están ya ejecutadas.

Parámetros urbanísticos propuestos para el sector.

A. Datos de los aprovechamientos urbanísticos.

Superficie del ámbito (has.): 38.5066 (sujeto a posibles variaciones resultantes de su medición real).

Uso global: Residencial.

Densidad (viv/ha): 20.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Aprovechamiento tipo UA (m^2/m^2): 0.44.

Aprov. Objetivo-sup-edif. lucrativa m^2 techo: 169.429,04.

B) Cesiones:

Suelo para equipamientos: 33.885,80 m^2 .

Suelo para espacios libres: 38.500,6 m^2 .

Plazas de parcamiento públicas y privadas: Según estándares definidos en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento.

Superficie de viario nuevo: 65.568 (valor estimativo que podrá modificarse conforme a lo establecido en el PAU de desarrollo del sector).

Los sistemas locales quedarán definidos en el Plan Parcial de desarrollo del sector.

Los sistemas locales se podrán minorizar siempre y cuando el sector, o parte de él, se desarrolle conforme a los parámetros iniciales del POM aprobado en marzo del 2007.

C) Clasificación y gestión: Tipología de la ordenación.

Clase de suelo: Suelo urbanizable.

Planes de desarrollo: Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Clave de aplicación: Clave 12 grado 0, clave 13 y clave 14.

Uso mayoritario: Residencial.

Usos compatibles: Los establecidos para la clave 12, 13 y 14, según corresponda.

Forma de gestión: Indirecta.

D) Orden básico de prioridades y condiciones que ha de satisfacer para que sea posible su programación.

El orden básico de prioridades para el desarrollo del sector permite su ejecución sin un orden secuencial.

Para que sea posible la programación de este sector deberá incluirse dentro del PAU la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del sector que dan servicio a sus sistemas interiores.

El desarrollo del sector total o parcial requerirá el informe preceptivo vinculante de vías pecuarias, debiendo respetar en todo caso el ancho legal de la vía Pecuaria "Vereda del Camino de Moledores", más los 5 metros de protección a cada lado, conforme a lo establecido en la resolución del 2 de diciembre de 2015 de la Viceconsejería de Medio Ambiente.

E. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

El incremento de aprovechamiento y densidad edificatoria supondrá un aumento de cesiones de suelo para equipamiento, tal y como queda reflejado en los parámetros urbanísticos que figuran en la ficha del sector.

Los sistemas generales de zonas verdes, que tras la modificación planteada se incrementarán en 8.019,60 m^2 (5 m^2 por aumento de habitantes, donde el aumento de la densidad poblacional conforme a la disposición preliminar 13 del TR 1/2010 LOTAU es la resultante de considerar 3 habitantes por cada 100 m^2 edificables residenciales incrementados con esta modificación en 53.464,04 m^2) quedan compensados con los 377.705 m^2 excedentarios que figuran en el sector 11 "Parque Tecnológico" del POM (Conforme a los datos que figuran en la memoria justificativa del POM, en el apartado de análisis de dotaciones municipales).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

F. Normativa de la modificación.

La normativa de la modificación viene contenida en el presente documento, regulándose en su ficha de ordenación urbanística y en las siguientes disposiciones.

Articulado:

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable.

A los terrenos contenidos en la presente modificación le son de aplicación el 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 en Castilla-La Mancha, así como su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

En lo no regulado en esta normativa se aplicará lo establecido en el instrumento de planeamiento general en vigor.

Artículo 2. Parámetros urbanísticos atribuidos al Sector 13.

Los parámetros urbanísticos que se le atribuirán al sector serán los establecidos en el Plan Parcial de desarrollo del mismo, dentro de los parámetros definidos para la clave 12 grado 0, clave 14 y/o clave 13 del POM.

2.3. Ordenación detallada.

No se establece ordenación detallada, por lo que el planeamiento de desarrollo podrá establecer el viario no estructurante así como la ubicación de las cesiones para dotaciones y establecer otras claves para el suelo lucrativo.

El 50% de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito quedará sujeto al régimen de protección pública, no obstante, el Ayuntamiento podrá justificadamente descontar de este porcentaje hasta un 10% del total de la edificabilidad residencial materializable.

Se localizará una plaza ($viv < 120 \text{ m}^2$) o $1.5(viv > 120 \text{ m}^2)$ de aparcamiento privado por cada 100 m^2 edificables y al menos el 50% de éstas tendrán carácter público.

2.4. Ficha del SU-1 tras la modificación puntual.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**SECTOR SU-1. "CAMINO DE PERALBILLO"****CLASIFICACIÓN:** Suelo Urbanizable**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: (Has): 38.5066 (Sujeto a posibles variaciones resultantes de su medición real)

SUPERFICIE DE ST. GENERALES ADSCRITOS:

Zonas Verdes: 8.019,60m2 (Exterior)

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (total -SG): 38.5066 Has

USO MAYORITARIO: Residencial

EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: 169.429,04 m2 techo

DENSIDAD POBLACIONAL: 770 viv

APROV. OBJETIVO: 152.486,46 m2 techo

APROV. TIPO: 0.44 m2/m2

PORCENTAJE DE CESIÓN DEL APROV. TIPO: 10%

PORCENTAJA MÍNIMO VIV. PROTEGIDA: 50%

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Deberá incluirse dentro del PAU de desarrollo del sector la ejecución de los tramos de las redes de infraestructuras exteriores a la delimitación del sector que dan servicio a sus sistemas interiores.

La ordenación del sector así como el trazado de sus calles deberán tener en cuenta criterios de eficiencia energética.

El desarrollo del sector total o parcial requerirá el informe preceptivo vinculante de vías pecuarias, debiendo respetar en todo caso el ancho legal de la vía Pecuaría "Vereda del Camino de Moledores", más los 5 metros de protección a cada lado, conforme a lo establecido en la Resolución del 2 de Diciembre de 2015 de la Viceconsejería de Medio Ambiente.

ORDENACIÓN DETALLADA.**RESERVA DE SUELOS PARA SISTEMAS LOCALES:**

Zonas verdes: 38.500,6m2

Equipamientos: 33.885,80m2

Aparcamientos públicos: Según estándares definidos en el art. 22.5 del Regl. de Planeamiento.

Red viaria: 65.568 (Valor estimativo que podrá modificarse conforme a lo establecido en el PAU de desarrollo del sector)

Los sistemas locales se podrán minorizar siempre y cuando el sector, o parte de él, se desarrolle conforme a los parámetros iniciales del POM aprobado en Marzo del 2007.

SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO: 152.486,46 m2 techo

USOS COMPATIBLES: Terciario

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN: Clave 12 grado 0, Clave 13 y Clave 14

Contra el expresado acuerdo, que es definitiva en la vía administrativa y pone fin a la misma (artículo 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril) podrá interponer, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de publicación.

Sin perjuicio de lo expresado, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente o crea conveniente.

En Miguelturra, a 6 de octubre de 2016.-La Alcaldesa, María Victoria Sobrino García.

Anuncio número 3623