

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ARENALES DE SAN GREGORIO
RELATIVA AL CAMBIO DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUR 01

DICIEMBRE DEL 2014

Av. Campo de Criptana nº2 C.P: 13619
Telef./ Fax: 926 58.40.13 / 926 58.40.25
C.I.F.: P 1300020 C
nº Registro Entidades Locales: 01139035

Arquitecto Redactor: Ángel Quintanar Camacho

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ARENALES DE SAN GREGORIO RELATIVA AL CAMBIO DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUR 01

INDICE

[MEMORIA INFORMATIVA]

1. MARCO NORMATIVO
    - 1.1. Legislación Aplicable
    - 1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes
    - 1.3. Planeamiento Vigente (meter ficha)
    - 1.4. Antecedentes

2. ANEXOS_PLANEAMIENTO EXISTENTE
    - 2.1. Ordenación_Sistemas locales de dotaciones E: 1/2.000
    - 2.2. Ordenación_Usos pormenorizados, ámbitos ordenación E: 1/2.000
    - 2.3. Ordenación_Delimitación SRU Delimitación SUR01 E: 1/2.000

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

[MEMORIA JUSTIFICATIVA]

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

6. ANEXOS_PLANOS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PDSU

- 6.1. Ordenación_Sistemas locales de dotaciones E: 1/2.000
- 6.2. Ordenación_Usos pormenorizados, ámbitos ordenación E: 1/2.000
- 6.3. Ordenación_Delimitación SRU Delimitación SUR01 E: 1/2.000

7. CONCLUSIÓN

[MEMORIA INFORMATIVA]

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Legislación Aplicable

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, 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 de 2004, 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.
- Decreto 242/2004, de 27 de Julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Ley 472007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental de Castilla- La Mancha.
- Artículo 22.5 (página 25 del PDSU)
- Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado

1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes

- Existe un Plan de Ordenación Territorial en fase de redacción al día de hoy que no se ha aprobado de forma definitiva, por lo que no resultaría de aplicación en este caso.

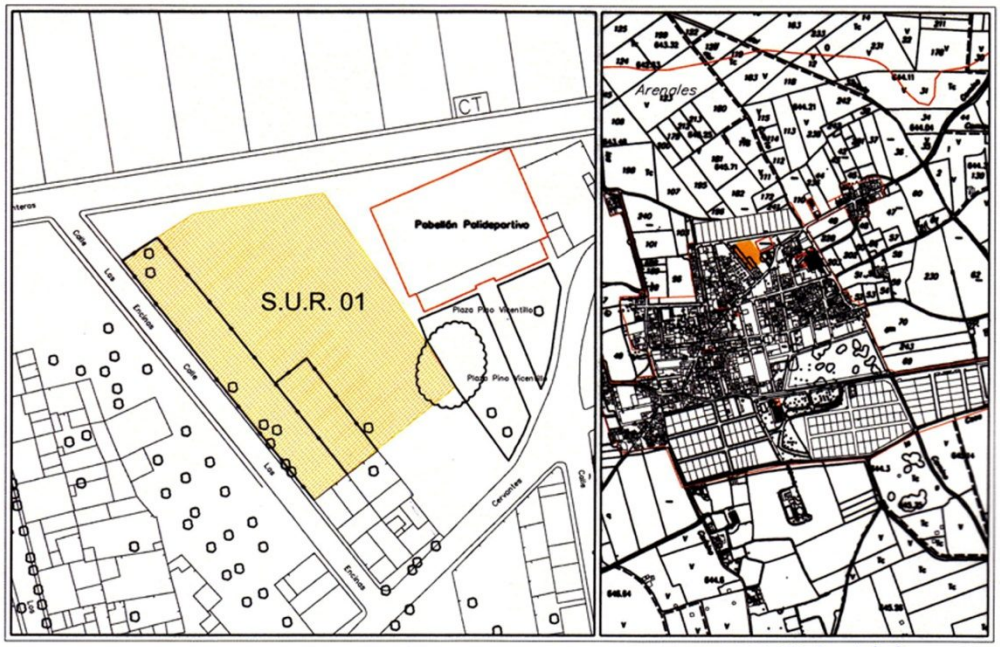
Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

1.3. Planeamiento Vigente

- El PDSU de Arenales de San Gregorio se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo el pasado 1 de Marzo del 2007.
- Cada una de las Unidades de Suelo Urbano de Reserva tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas a continuación.
- Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en las Normas Generales en sus capítulos segundo, tercero y cuarto.
- La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Suelo de Reserva se entiende como máximo absoluto que no podrá ser superado en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. En dicha edificabilidad no se incluye la de equipamiento público.
- Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del TRLOTAU deberá cederse la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo donde localizar el 10% de la edificabilidad fijada para cada Unidad de Suelo de Reserva.
- La ordenanza de aplicación que se establece en cada ficha, sin perjuicio de lo señalado en el anterior punto, es de aplicación en cuanto a condiciones de uso y edificación que se establecen en la ordenanza correspondiente, excepto en lo referido a ocupación de parcela, que podrá aumentarse para alcanzar la edificabilidad bruta establecida para cada Unidad de Suelo Urbano de Reserva

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

S.U.R. 01



JUAN MIGUEL HUERTAS ABOLAFIA, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Ciudad Real

1. DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 4.617 m2
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 1–RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA: EDIFICACIÓN ADOSADA Y/O PAREADA

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 1 MAR 2007

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN SOBRE PARCELA NETA

PARCELA MÍNIMA (m2)	150
FRENTE DE PARCELA	8 m
RETRANQUEO A CALLE	–
RETRANQUEO A LINDERO	–
RETRANQUEO POSTERIOR	–
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,6 m2/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA.	90%
ALTURA MÁXIMA	2(Baja+1) 7 m
PENDIENTE DE CUBIERTA.	40%
ALTURA MÁXIMA DE CUBIERTA.	4 m
Nº MÁX. VIVIENDAS	16 viv.

3. ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES

SUPERFICIE BRUTA:	4.617 m2
CESIONES:	
– Dotaciones y viario:	1.539 m2
– 10% Aprov. lucrativo:	308 m2
SUPERFICIE LUCRATIVO PRIVADO:	2.770 m2

4. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ACTUACIÓN	Gestión Indirecta
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU)	
PROY. OBRA PÚBLICA ORDINARIA(POPO)	X
ESTUDIO DE DETALLE (ED)	
PLAN DE REFORMA INTERIOR (PERI)	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU)	
PROYECTO DE EDIFICACIÓN (PE)	X

SECRETARIA

Diligencia [illegible] que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

1.4. Antecedentes

- La modificación puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Arenales de San Gregorio pretende modificar las condiciones de desarrollo del Suelo Urbano de Reserva , delimitado como SUR01 en el PDSU.
- Tras más de cinco años aplicándose el PDSU, surgen una serie de complicaciones deribadas del planeamiento de Zonificación y Dotaciones previsto en la Ficha SUR01 del PDSU, puesto que plantea la construcción de un vial en dicha zona, no necesario según la tipología edificatoria demandada por los propietarios de dicho suelo.
- La Ficha del SUR01 es el único Suelo Urbano de Reserva previsto por el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y se encuentra rodeado de Suelo Urbano Consolidado lindando por la parte posterior con el Pabellón Polideportivo Municipal.

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

2. ANEXOS_PLANEAMIENTO EXISTENTE
    2.1. Ordenación_Sistemas locales de dotaciones E: 1/2.000
    2.2. Ordenación_Usos pormenorizados, ámbitos ordenación E: 1/2.000
    2.3. Ordenación_Delimitación SRU Delimitación SUR01 E: 1/2.000

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

SISTEMAS LOCALES DE DOTACIÓN

DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

E:	EDUCATIVO	R:	RELIGIOSO
D:	DEPORTIVO	PA:	PUBLICO ADMINISTRATIVO
CUL:	CULTURAL	SU:	SERVICIOS URBANOS
SAS:	SOCIAL ASISTENCIAL	SI:	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
SAN:	SANITARIO	PO:	POLIVALENTES

Diligencia para hacer constar que el presente P.D.S.U. fue Aprobado Inicialmente en Ayto. Pleno de 13-09-2005.

LA SECRETARIA

EQUIPO CONSULTOR, S.L.
c/VIRGEN DE CRIPTANA,16 1ºB
Tfno:926 561857/Fax:926 589013
CAMPO DE CRIPTANA (C. Real)
equipoconsultor@equipoconsultor.com

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

JESUS PINTADO MANZANEQUE
Colegiado nº: 6.495

PETICIONARIO:

AYTO.ARENALES DE SAN GREGORIO

DIBUJADO: I.Zafra
COMPROBADO: I.Zafra
APROBADO: J.Pintado

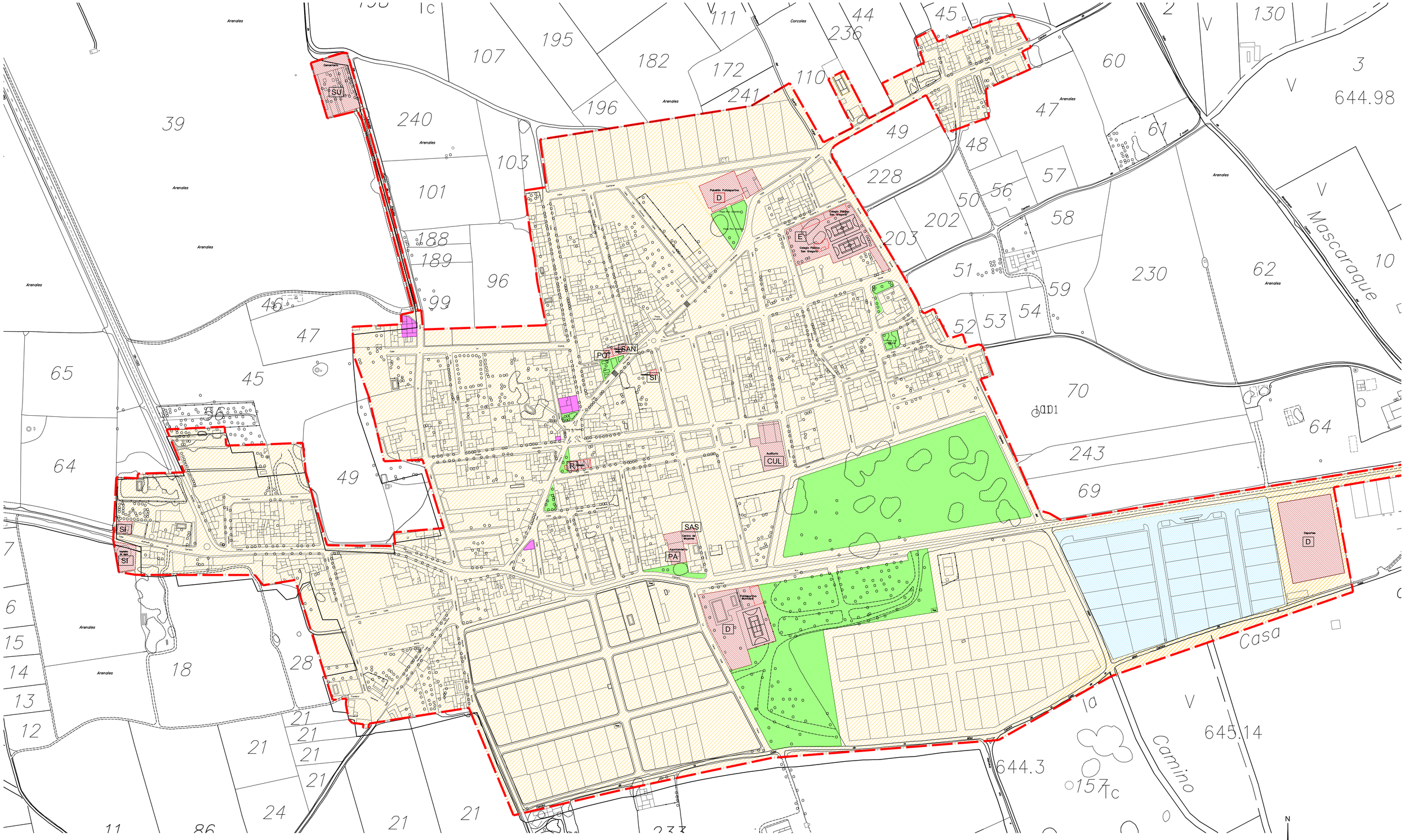
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN ARENALES DE SAN GREGORIO

ARENALES DE SAN GREGORIO (CIUDAD REAL)

PLANO: SISTEMAS LOCALES de DOTACIÓN

ESCALA: 1/2.000
FECHA: ENERO-07
EXP.: 613

PLANO Nº: 05.a (OD)



ZONA 1 - RESIDENCIAL

SUELO RESIDENCIAL

TERCIARIO COMERCIAL

ESPACIOS LIBRES

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

E: EDUCATIVO
D: DEPORTIVO
CUL: CULTURAL
SAS: SOCIAL ASISTENCIAL
SAN: SANITARIO
R: RELIGIOSO
PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO
SU: SERVICIOS URBANOS
SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
PO: POLIVALENTES

ZONA 2 - INDUSTRIAL

SUELO INDUSTRIAL

Diligencia para hacer constar que el presente P.D.S.U. fue Aprobado Inicialmente en Ayto. Pleno de 13-09-2005.

LA SECRETARIA

EQUIPO CONSULTOR, S.L.
c/VIRGEN DE CRIPTANA,16 1ºB
Tfno:926 561857/Fax:926 589013
CAMPO DE CRIPTANA (C. Real)
equipoconsultor@equipoconsultor.com

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
JESUS PINTADO MANZANEQUE
Colegiado nº: 6.495

PETICIONARIO:
AYTO.ARENALES DE SAN GREGORIO

DIBUJADO: I.Zafra
COMPROBADO: I.Zafra
APROBADO: J.Pintado

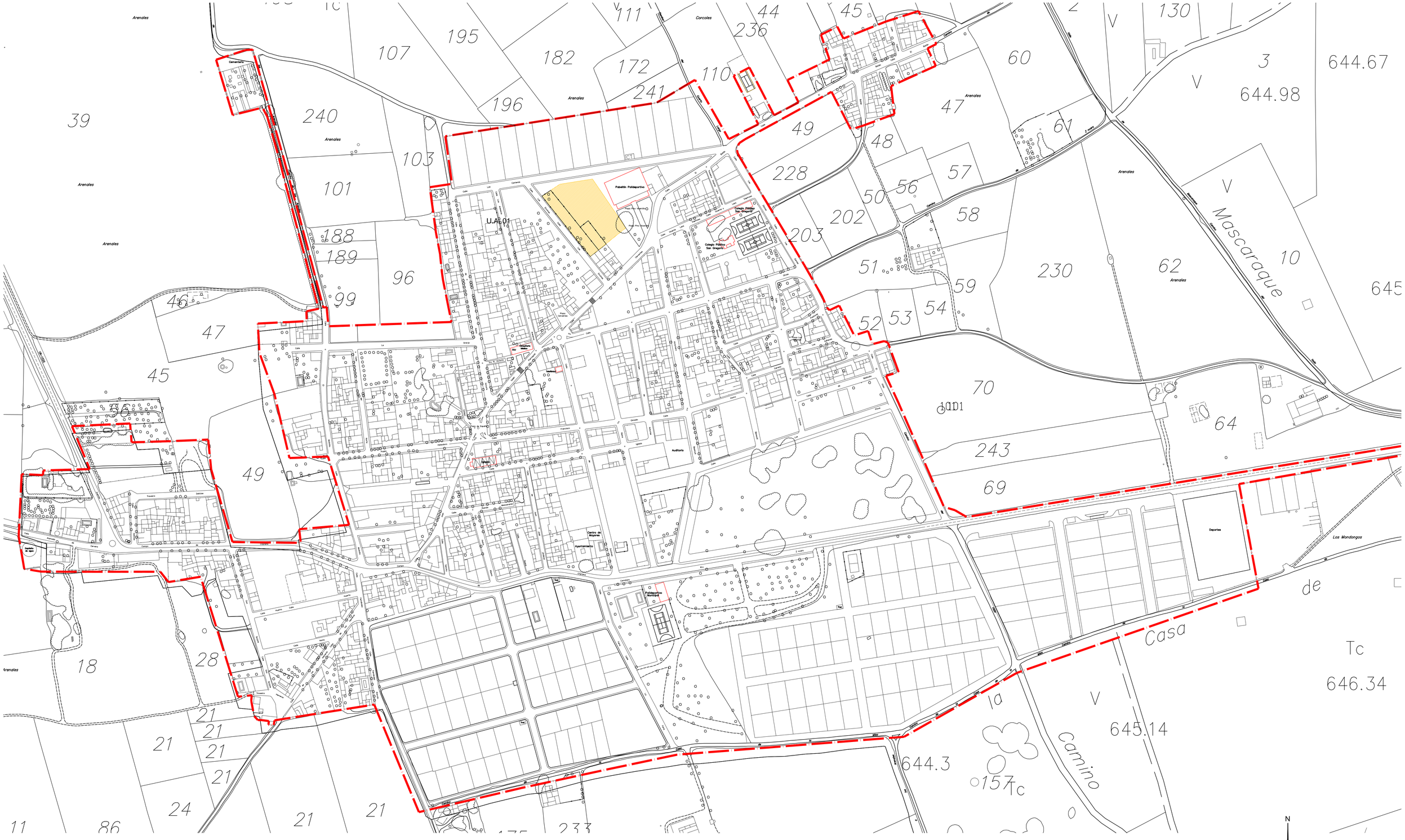
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN ARENALES DE SAN GREGORIO

ARENALES DE SAN GREGORIO (CIUDAD REAL)

PLANO: USOS PORMENORIZADOS de los ÁMBITOS de ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000
FECHA: ENERO-07
EXP.: 613

PLANO Nº: 07.a (OD)



SUELO URBANO DE RESERVA 01. ORDENANZA DE APLICACIÓN 1–RESIDENCIAL

Diligencia para hacer constar que el presente P.D.S.U. fue Aprobado Inicialmente en Ayto. Pleno de 13-09-2005.

LA SECRETARIA

EQUIPO CONSULTOR, S.L.
c/VIRGEN DE CRIPTANA,16 1ºB
Tfno:926 561857/Fax:926 589013
CAMPO DE CRIPTANA (C. Real)
equipoconsultor@equipoconsultor.com

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

JESUS PINTADO MANZANEQUE
Colegiado nº: 6.495

PETICIONARIO:

AYTO.ARENALES DE SAN GREGORIO

DIBUJADO: I.Zafra
COMPROBADO: I.Zafra
APROBADO: J.Pintado

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN ARENALES DE SAN GREGORIO

ARENALES DE SAN GREGORIO (CIUDAD REAL)

PLANO: DELIMITACIÓN de UNIDADES de ACTUACIÓN

ESCALA: 1/2.000
FECHA: ENERO–07
EXP.: 613

PLANO Nº: 08 (OD)

[MEMORIA JUSTIFICATIVA]

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN. DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- Varios vecinos, propietarios de parcelas incluidas en la categoría de suelo urbano de reserva interesándose por realizar la construcción de una tipología de viviendas para la cual no se necesitan tantas parcelas como prevee el PDSU en la ficha SUR01.
- En el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, para este tipo de suelo, se han previsto unas cesiones consistentes en dotaciones, viario, 10% lucrativo y la redacción de un proyecto de urbanización excesivas para formar parte de un suelo donde difícilmente se puede agotar la edificabilidad establecida en el PDSU.
- Así pues, parece lógico disminuir el número de viviendas resultantes en el SUR01 a cambio de ceder la superficie prevista en el PDSU sin que sea necesaria la redacción de un proyecto de urbanización para la construcción de un vial que con la presente modificación puntual se elimina.

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

4. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

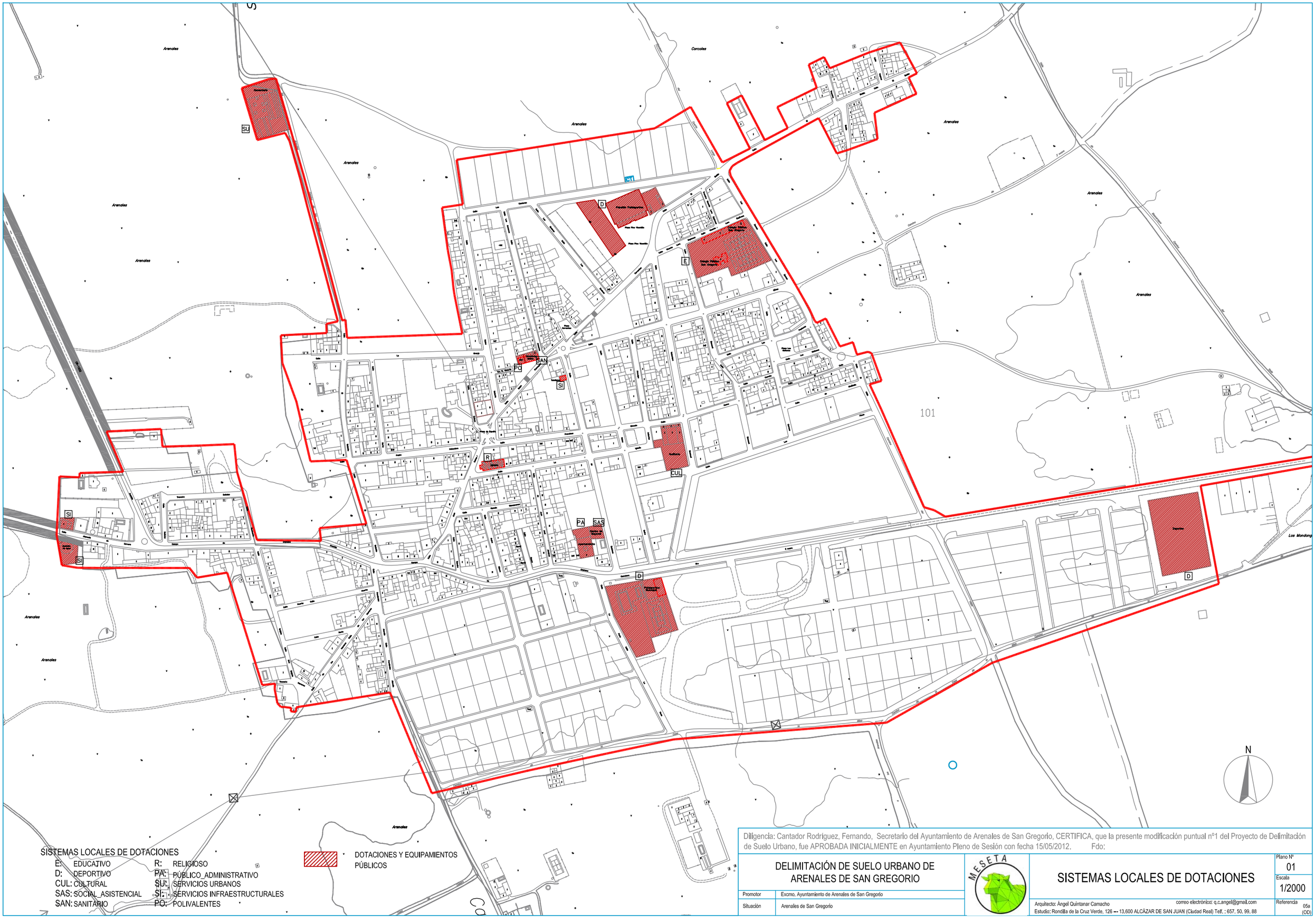
- Eliminar el ámbito de S.U.R. 01, para pasar de Suelo Urbano de Reserva a Suelo Urbano Consolidado.
- Eliminar la Ficha Urbanística correspondiente a SUR01, dado que al pasar a ser Suelo Urbano Consolidado, no precisará de un Proyecto de Urbanización ni de Reparcelación, puesto que perimetralmente, los 4.617 m^2 de Suelo quedan rodeados de Suelo Urbano Consolidado y no será necesario urbanizar.
- Eximir a los propietarios de la Cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo (308 m^2) a la que estaban obligados, al no existir plusvalías y en caso de existir considerarse serían despreciables frente a la cesión de los 1.539 m^2 que quedan emplazados junto al Pabellón de Deportes y que serán destinados a Uso Dotacional Genérico Público de cualquiera de los permitidos o contemplados en el PDSU.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN

- Al nuevo Suelo Urbano Consolidado Residencial, le será aplicable la Ordenanza: 1-Residencial regulada en las Normas Particulares del PDSU.
- La Ordenanza aplicable al nuevo suelo Dotacional Público que se cede gratuitamente, y que asciende a 1.539 m^2, será la común establecida para Uso Dotacional en dicho PDSU: Ordenanza 4 - Dotacional/Equipamiento, también regulada en las Normas Particulares del PDSU.

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo:

6. ANEXOS_PLANEAMIENTO EXISTENTE
    - 6.1. Ordenación_Sistemas locales de dotaciones E: 1/2.000
    - 6.2. Ordenación_Usos pormenorizados, ámbitos ordenación E: 1/2.000
    - 6.3. Ordenación_Delimitación SRU Delimitación SUR01 E: 1/2.000


Arenales
Corcoles
Arenales
Arenales
Arenales

ZONA 1 - RESIDENCIAL

SUELO RESIDENCIAL

ESPACIOS LIBRES

TERCIARIO COMERCIAL

DOTACIONES Y EQUIPOS COMUNITARIOS

E: EDUCATIVO
D: DEPORTIVO
CUL: CULTURAL
SAS: SOCIAL_ASISTENCIAL
SAN: SANITARIO
R: RELIGIOSO
PA: PÚBLICO_ADMINISTRATIVO
SU: SERVICIOS URBANOS
SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
PO: POLIVALENTES

ZONA 2 - INDUSTRIAL

SUELO INDUSTRIAL

N

Diligencia: Cantador Rodriguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión con fecha 15/05/2012. Fdo:

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ARENALES DE SAN GREGORIO

Promotor	Excmo. Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio
Situación	Arenales de San Gregorio

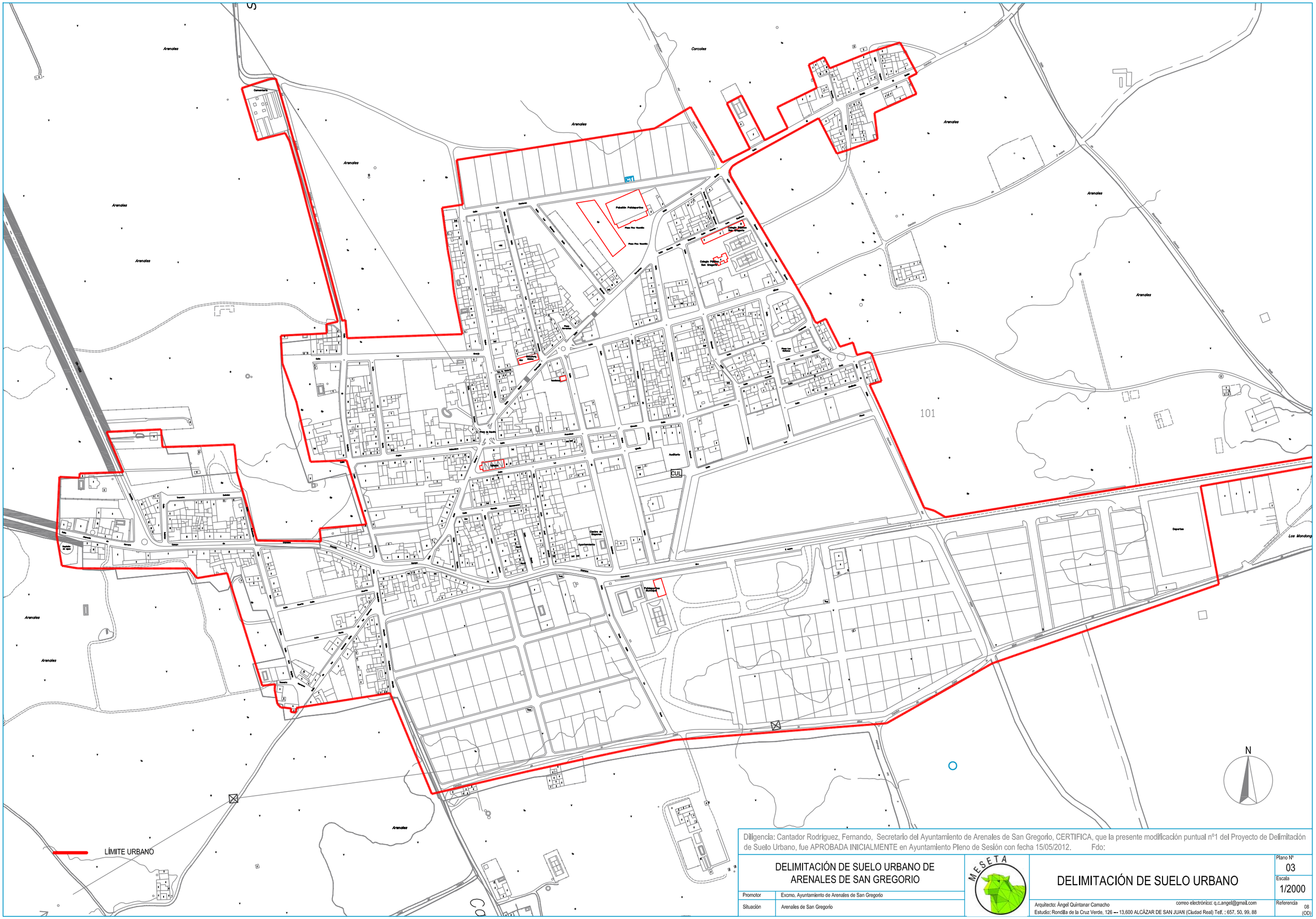
USOS PORMENORIZADOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Plano Nº 02

Escala 1/2000

Arquitecto: Ángel Quintanar Camacho correo electrónico: q.c.angel@gmail.com
Estudio: Rondilla de la Cruz Verde, 126 -- 13.600 ALCÁZAR DE SAN JUAN (Ciudad Real) Telf. : 657. 50. 99. 88

Referencia 07a (OD)

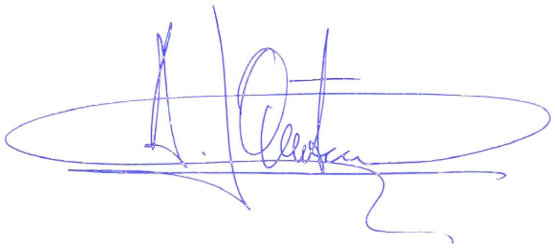

Arenales
Corcoles
Arenales
Arenales
Arenales

7. CONCLUSIÓN

- Con la presente documentación para la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Arenales de San Gregorio, quedan subsanadas todas las observaciones técnicas que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó en su acuerdo del día 25/07/2012.

Arenales de San Gregorio, a 05 de Diciembre del año 2014.

El arquitecto redactor:



Ángel Quintanar Camacho

Arquitecto nº 10.591 del COACM

Diligencia: Cantador Rodríguez, Fernando, Secretario del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio, CERTIFICA, que la presente modificación puntual nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, fue APROBADA INICIALMENTE en Ayuntamiento Pleno de Sesión extraordinaria con fecha 15/05/2012. Fdo: