

ASISTENCIA TÉCNICA
Servicio de asesoramiento

**Excma. Diputación Provincial
de Ciudad Real**

Contrato para la
prestación de los
servicios de asistencia y
asesoramiento a
entidades locales de la
Provincia de Ciudad Real.



Parque Empresarial
Oficinas 11, 12 y 14
C/ Pedro Muñoz, 1
13005 Ciudad Real
Teléfono: 926 10 99 04
Tel./Fax: 926 21 69 74
clientes@urbanatura.com

ELIMINACIÓN DEL VIAL SITUADO ENTRE LA CARRETERA DE VILLAROBLEDO Y LA CALLE DIEZ DE AGOSTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL

Normas Subsidiarias



Técnicos	URBANATURA
Promotor	AYUNTAMIENTO DE SOCUÉLLAMOS
Fecha	NOVIEMBRE 2007

Fecha	Noviembre 2007
Promotor	AYUNTAMIENTO DE SOCUÉLLAMOS
Materia	URBANISMO
Asunto	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ELIMINACIÓN DEL VIAL SITUADO ENTRE LA CARRETERA DE VILLAROBLEDO Y LA CALLE DIEZ DE AGOSTO
Asistencia Técnica	EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CIUDAD REAL

MEMORIA

NORMAS SUBSIDIARIAS
SOCUÉLLAMOS

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

ELIMINACIÓN DEL VIAL SITUADO ENTRE LA CARRETERA DE VILLAROBLEDO
Y LA CALLE DIEZ DE AGOSTO

ASISTENCIA TÉCNICA POR:



INDICE

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	5
1. MEMORIA INFORMATIVA	6
1.1 introducción a la memoria informativa.....	6
1.2 situación jurídica del planeamiento previo	6
1.2.1 planeamiento vigente.....	6
1.2.2 condiciones de ordenación previstas en el planeamiento.	6
1.2.3 elementos de ordenación asumidos.....	6
1.2.4 elementos de ordenación modificados.....	6
1.3 ámbito	6
1.4 descripción física del ámbito objeto de la modificación.....	7
1.4.1 delimitación	7
1.4.2 características geológicas y topográficas	7
1.4.3 características climáticas, hidrológicas, y otras.....	7
1.4.4 relación entre configuración física y uso urbano.	7
1.5 construcciones y usos existentes.....	7
1.5.1 construcciones, usos y edificaciones existentes	7
1.5.2 elementos de urbanización y otras infraestructuras.....	7
1.6 elementos a proteger	7
1.7 análisis socio - económico	7
1.8 otras normativas condicionantes del planeamiento	8
1.8.1 ordenación urbanística	8
1.8.2 ordenación territorial	8
1.8.3 legislación sectorial.....	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
2.1 introducción a la memoria justificativa.	9
2.2 descripción de la modificación normativa propuesta	9
2.2.1 objetivo y contenido de la modificación normativa propuesta	9
2.2.2 relación con la ordenación estructural.....	9
2.2.3 relación con la ordenación detallada.	9
3. NORMATIVA	14

ENCARGO

El presente trabajo responde al encargo realizado por la EXCELENTÍSIMA **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CIUDAD REAL** en base al “CONTRATO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA Y ASESORAMIENTO PARA ENTIDADES LOCALES DE LA PROVINCIA DE CIUDAD REAL”,

El **AYUNTAMIENTO** de **SOCUÉLLAMOS** solicitó a la Excm. Diputación Provincial la asistencia técnica consistente en redactar innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico general vigente. URBANATURA se ha estado desplazando al municipio para recopilar información, mantener reuniones con el equipo de gobierno municipal y sus servicios técnicos, y realizar las visitas de trabajo de campo oportunas, así como con otras Administraciones.

Dicho encargo comprende la redacción de la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en eliminación del vial situado entre Ctra. de Villarobledo y la calle Diez de Agosto.**

EQUIPO REDACTOR

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIRECCIÓN TÉCNICA

RICARDO MORALEDA NOVO

ARQUITECTO

TÉCNICO

MARÍA CASTRO FERNÁNDEZ

ARQUITECTO

DEPARTAMENTO JURÍDICO

DIRECCIÓN JURÍDICA

RAFAEL AYALA GONZÁLEZ

ABOGADO. TÉCNICO-URBANISTA INAP

LETRADOS

RODRIGO CABALLERO VEGANZONES ABOGADO . ESPECIALISTA EN URBANISMO.

Contenido de la modificación de planeamiento

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el Decreto 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, (**TR LOTAU**), así como por su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento (**RP**).

El artículo 152 del Reglamento de Planeamiento y sus concordantes establecen el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística y, en particular, en lo relativa a la innovación en las determinaciones de ordenación detallada.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto.

Como consecuencia de ello, y dado que sólo nos encontramos ante una modificación muy concreta de una manzana de la Ordenación vigente, no es necesario hacer la aportación de información y de planos propia de los Planes Parciales o Especiales. Se adjunta un Planos INF – 01 y 02, con la finalidad de reproducir la situación actual y el plano de ORD-01 que recoja la ordenación establecida por la presente Modificación.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción a la Memoria Informativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 59.1 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de Desarrollo, que usamos de forma análoga y complementaria para la redacción de este instrumento, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del ámbito afectado por esta modificación

1.2 Situación jurídica del planeamiento previo

1.2.1 Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística del Municipio de Socuéllamos viene establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 4 de febrero de 1998 por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

No existe ninguna Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que de forma previa afecte a este ámbito.

1.2.2 Condiciones de ordenación previstas en el planeamiento.

La manzana con referencia catastral 86800 objeto de la presente modificación tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano, según mandato de la Ley, al haberse completado su transformación urbanística.

Su regulación aparece contenida en los artículos 103 y siguientes de las NZ, y en los planos de Ordenación de Estructura Urbana.

1.2.3 Elementos de ordenación asumidos.

Se asumen todos los elementos de ordenación estructural y todos aquellos de ordenación detallada no modificados expresamente.

1.2.4 Elementos de ordenación modificados.

La presente normativa modifica para la manzana 86800 el artículo 106 de las Normas Subsidiarias de 1997 y la ordenación planteada por los planos de ordenación correspondiente.

1.3 Ámbito

Serán de aplicación estas normas exclusivamente en la manzana 86800.

1.4 Descripción física del ámbito objeto de la modificación

1.4.1 Delimitación

El ámbito objeto de esta modificación comprende la manzana catastral número 86800 situada en la zona Sur del Municipio entre la carretera de Villarobledo y la calle Diez de Agosto. Tiene una forma de poligonal irregular, y limita al sur con el Parque Periférico Sur SG 3.

1.4.2 Características geológicas y topográficas

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no hay ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

1.4.3 Características climáticas, hidrológicas, y otras.

Este ámbito no presenta características climáticas, hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio que se han manifestado en el instrumento de planeamiento general vigente.

1.4.4 Relación entre configuración física y uso urbano.

Se trata de una manzana en suelo urbano (SU) delimitada por viales, perfectamente definida y dotada de todos los servicios de infraestructuras, para que los terrenos tengan la consideración de solares edificables y aptos para el uso urbano.

1.5 Construcciones y usos existentes.

1.5.1 Construcciones, usos y edificaciones existentes

Existen algunas construcciones en la manzana, entre ellas una gasolinera en el extremo sur, por lo que se puede considerar parcialmente consolidada por la edificación.

1.5.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras

La urbanización en el entorno de la manzana se encuentra completamente terminada, excepto en lo que se refiere al vial objeto de modificación que no se encuentra ejecutado.

1.6 Elementos a proteger

No existen elementos a proteger.

1.7 Análisis socio – económico

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 readaptar las condiciones normativas del uso residencial en este ámbito.

1.8 Otras normativas condicionantes del planeamiento

1.8.1 Ordenación urbanística

La regulación del uso y edificación residencial se encuentra regulada en los artículos 103 y siguientes de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Con la propuesta se pretende adaptar la ordenación propuesta por las Normas a la realidad existente.

1.8.2 Ordenación territorial

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

1.8.3 Legislación sectorial.

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

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Introducción a la Memoria justificativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 59.2 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales, que usamos de forma analógica para justificar la modificación normativa, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la propuesta de modificación de Ordenanzas de la manzana 86800.

2.2 Descripción de la modificación normativa propuesta

2.2.1 Objetivo y contenido de la modificación normativa propuesta

El contenido de la presente Modificación hace referencia a la eliminación del vial que atraviesa la manzana 86800 conectando la carretera de Villarobledo con la calle Diez de Agosto y al cambio de uso de la zona de la manzana 86800 grafiada como Zona 2.

Los objetivos de la modificación normativa propuesta en la presente ordenación son:

- Adecuar la ordenación vigente fijada por las NNS respecto al trazado de la vía de comunicación que atraviesa la manzana 86800 y el régimen de usos a la realidad existente.
- Facilitar la agregación de parcelas para instalar proyectos más amplios que respondan a las demandas de la población.
- Mejorar las condiciones generales de circulación, pues ya existe una intersección entre las calles Diez de Agosto y la Carretera de Villarobledo a escasos cuarenta metros del vial previsto en las normas con lo que la conexión que plantearía esta calle no ejecutada no mejora la conectividad sino al contrario puede llegar a entorpecerla al coexistir dos cruces tan próximos.

Se pretende suprimir la calle prevista según se indica en la documentación gráfica y establecer como único uso permitido en el área delimitada de la manzana 86800 como Zona 2 el de Dotacional de Equipamientos de Infraestructuras y Servicios (DEIS) tanto público como privado autorizándose como usos compatibles los siguientes usos vinculados:

- Almacén
- Garaje - aparcamiento
- oficinas
- taller mecánico
- comercial
- hostelería

Para estos usos concretos se establecerán unas condiciones de ordenación detallada que se fijarán en el artículo 2.2.3 y en la Normativa de la actual Modificación.

2.2.2 Relación con la ordenación estructural.

La propuesta realizada por esta modificación de normativa no supone ninguna afcción a la ordenación estructural.

2.2.3 Relación con la ordenación detallada.

La modificación afecta a la ordenación detallada, en particular a los elementos contenidos en el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 20 Determinaciones de la ordenación detallada.

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficit existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

(...)

La ordenación vigente fija los siguientes parámetros para la manzana 86800:

1. Zona: Suelo Urbano

2. Tipología de Edificación y Usos

2.1. Tipología

2.1.1. Edificación de manzana cerrada con patio de parcela **(MD)**

2.1.2. Edificación de manzana cerrada con patio de manzana **(MM)**

2.1.3. Edificación Industrial **(I)**

2.1.4. Edificios singulares

2.2. Usos

Usos Predominantes
Vivienda Unifamiliar/ Colectiva
Usos Tolerados
Viv. Apartamento
Garaje aparcamiento
Talleres artesanos
Industria
Almacenes
Hotelero
Comercial
Oficinas
Espectáculos
Salas de Reunión
Religioso
Cultural
Deportivo
Sanitario
Zona Verde
Usos Incompatibles
Exposición ganadera

Ordenanzas

Cuadro Resumen de Ordenanzas

ORDENANZAS	Casco (art. 103-126 NNS)
Fondo Edificable	20 m.
Altura Máxima: (según calles plano altura edificación)	B+2+ático
Ocupación parcela:	aplicación fondo edificable.
Densidad:	1viv/50m ² parcela neta.
Volumen edificable:	aplicación de fondo y altura máximas.
Variación de alineaciones	Se autorizan sin dejar medianerías al descubierto.
Parcela Mínima	Longitud de fach: 5 m Sup. Mín.: 80 m ² A. Mín.: 5 m
Voladizos	No en calles de ancho menor o igual a 6m. 7% del ancho de la calle.
Fachadas	No azulejos.
Cubiertas	Pendiente del 50%.
Medianerías	Tratamiento de fachada.
Aparcamientos	1 plaza interior a parcela por cada 2 viv.

El aprovechamiento actual de la manzana según los parámetros que establecen las Ordenanzas vigentes (fondo máximo edificable, número máximo de plantas y vuelos) es de **16.498m²** y el número máximo de viviendas es de **95 viviendas**.

Parcela neta actual 4.741,46m²s

Densidad de 1viv/50m²s => 95 viv.

MANZANA 86800

edificabilidad	m ² t	nºplanta	m ² t
edif. PB	4.741,46	1	4.741,46
edif. P1-2	4.260,03	2	8.520,06
edif. Ático	3.236,48	1	3.236,48
TOTAL			16.498,00

La presente Modificación establece los siguientes parámetros de ordenación para la manzana 86800:

1. **Zona: Suelo Urbano**
2. **Tipología de Edificación y Usos.**
 - 2.1. **Tipología**
 - 2.1.1. Edificación de manzana cerrada con patio de parcela **(MD)**
 - 2.1.2. Edificación de manzana cerrada con patio de manzana **(MM)**
 - 2.1.3. Edificación Industrial **(I)**

2.1.4. Edificios singulares

2.2. Usos

Usos Predominantes Zona 1	Usos Predominantes Zona 2
Vivienda Unifamiliar/ Colectiva	Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)
Usos Tolerados Zona 1	Usos Tolerados Zona 2
Viv. Apartamento Garaje aparcamiento Talleres artesanos Industria Almacenes Hotelero Comercial Oficinas Espectáculos Salas de Reunión Religioso Cultural Deportivo Sanitario Zona Verde	Garaje aparcamiento Taller mecánico Almacén Hostelero Comercial Oficinas
Usos Incompatibles Zona 1	Usos Incompatibles Zona 2
Exposición ganadera	Todos los demás

Cuadro Resumen de Ordenanzas uso Residencial ZONA 1

ORDENANZAS	Casco (art. 103-126 NNSS)
Fondo Edificable	20 m.
Altura Máxima: (según calles plano altura edificación)	B+2+ático
Ocupación parcela:	aplicación fondo edificable.
Densidad:	1viv/50m ² parcela neta.
Volumen edificable:	aplicación de fondo y altura máximas.
Variación de alineaciones	Se autorizan sin dejar medianerías al descubierto.
Parcela Mínima	Longitud de fach: 5 m Sup. Mín.: 80 m ² A. Mín.: 5 m
Voladizos	No en calles de ancho menor o igual a 6m. 7% del ancho de la calle.
Fachadas	No azulejos.
Cubiertas	Pendiente del 50%.
Medianerías	Tratamiento de fachada.
Aparcamientos	1 plaza interior a parcela por cada 2 viv.

Cuadro Resumen de Ordenanzas uso DEIS ZONA 2

ORDENANZAS	Casco (art. 103-126 NNS)
Fondo Edificable	20 m
Altura Máxima:	B+1
Edificabilidad de parcela:	0,658m ² /m ² s
Volumen edificable:	aplicación de la edificabilidad, fondo y altura máximas.
Variación de alineaciones	Se autorizan sin dejar medianerías al descubierto.
Parcela Mínima	Longitud de fach: 5 m Sup. Mín.: 80 m ² A. Mín.: 5 m
Voladizos	No en calles de ancho menor o igual a 6m. 7% del ancho de la calle.
Fachadas	No azulejos.
Cubiertas	Pendiente menor del 50%.
Medianerías	Tratamiento de fachada.
Aparcamientos	Art 21RP LOTAU 1 plaza privada por cada 400m ² t

De acuerdo con los nuevos parámetros fijados se mantiene el aprovechamiento de la manzana en **16.498m²t** y el número máximo de viviendas de **95 viviendas**.

MANZANA 86800

edificabilidad	m²t	nºplanta	m²t
edif. PB	4.744,86	1	4.744,86
edif. P1-2	4.083,01	2	8.166,02
edif. Ático	3.275,30	1	3.275,30
edif. DEIS	311,82	1	311,82
TOTAL			16.498,00

Dado que esta Modificación afecta únicamente a ordenación detallada, no es exigible la aplicación de las condiciones de los artículo 39 LOTAU y 120 RPLOTAU.

3. NORMATIVA

ARTICULADO:

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable

A los terrenos contenidos en la manzana 86800 le son de aplicación el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha y en la Ley 6/1998, 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; y en general, sus normas de desarrollo. Al mismo se le aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento del planeamiento en vigor, en todo lo que no sea contrario a la Legislación urbanística aplicable.

Artículo 2. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad neta de parcela para el uso DEIS en la zona 2 de la manzana 86800 de 0,658m²/m²s.

Artículo 3. Aparcamiento

Se amplía el artículo 126.- Aparcamiento de las vigentes Normas Subsidiarias:

De acuerdo con el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU se preverá como mínimo, un número de plazas de aparcamiento de titularidad privada en la proporción mínima de un plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable.

En Ciudad Real, Noviembre de 2007.

Director equipo Urbanatura:



Rafael Ayala González
Abogado Urbanista

Director Técnico:



Ricardo Moraleda Novo
Arquitecto

Coordinación Técnica:



María Castro Fernández
Arquitecto
