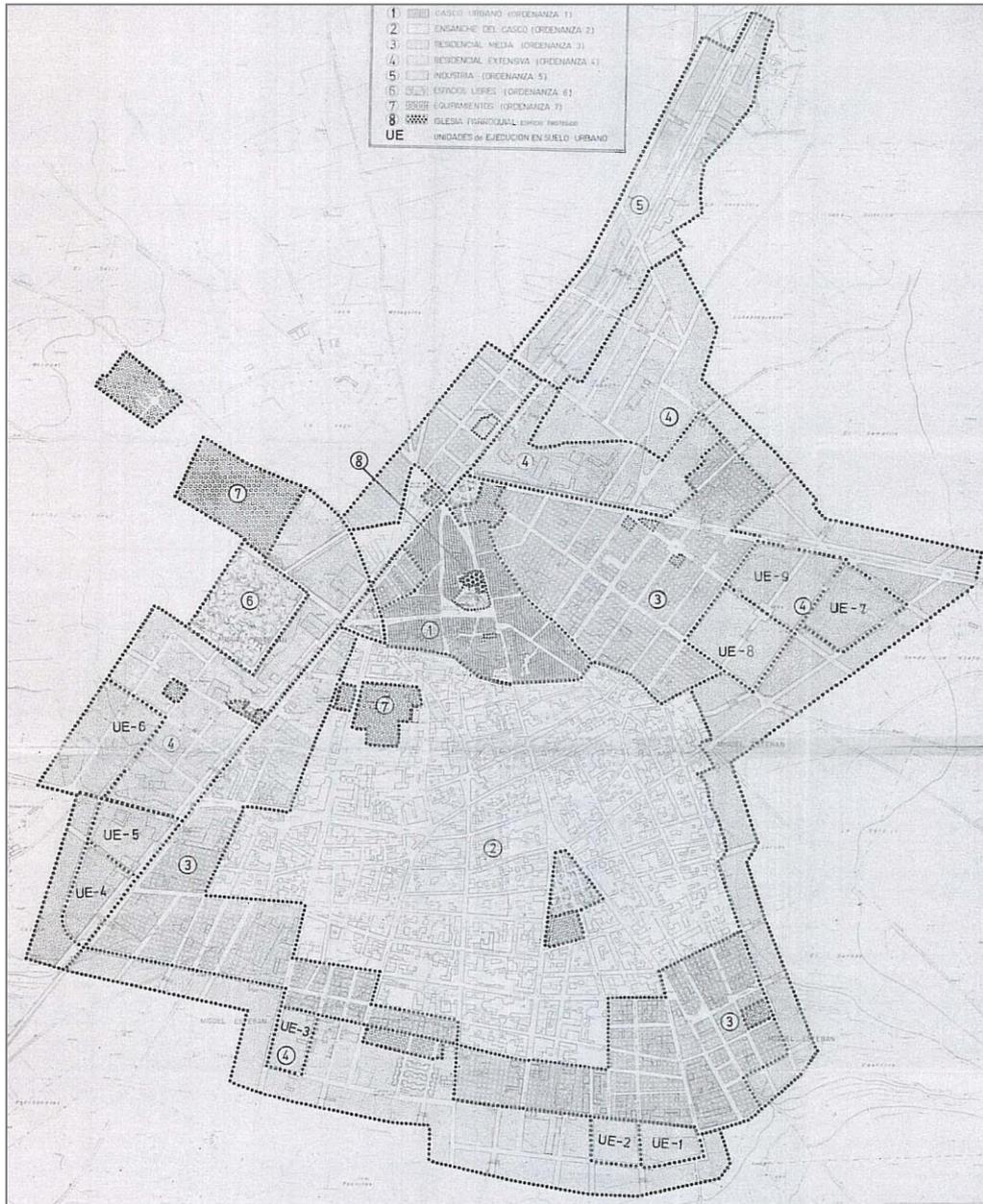


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
“ORDENANZA 4, ORDENANZA 5 Y VARIAS
REVISIONES E INNOVACIONES”
MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)



REFUNDIDO FEBRERO 2.020

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MEMORIA INFORMATIVA JUSTIFICATIVA

01. PROMOTOR DEL DOCUMENTO Y EQUIPO REDACTOR

02. OBJETO DEL DOCUMENTO Y MARCO LEGISLATIVO

03. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

04. ANTECEDENTES

04.1 ANTECEDENTES PREVIOS A LA TRAMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

04.2.- ANTECEDENTES POSTERIORES A LA TRAMITACIÓN

Todos los informes fueron contestados en el anterior refundido y en la presente se actualizan esas contestaciones en base a los Informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de mayo de 2019 y de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de 12 de julio de 2019 (Anexo I).

04.2. A - Alegaciones emitidas por Antonio Alcolado Muñoz el 12 de Noviembre de 2014.

04.2. B - Informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas del 23 de Octubre de 2014.

04.2. C - Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales del 22 de Octubre de 2014.

04.2. D - Informe de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales del 28 de Octubre de 2014.

04.2. E - Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del 31 de Octubre de 2014

04.2. F - Informe de la Consejería de Agricultura del 25 de Noviembre de 2014.

04.2. G - Informe de la Dirección General de Carreteras del 1 de Diciembre de 2014.

Informe de la Dirección General de Carreteras del 28 de Enero de 2015.

04.2. H - Informe de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha del 19 de Diciembre de 2014.

04.2. I - Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa de 29 de junio de 2015.

04.2. J – Informe de la Dirección Provincial de Toledo de 20 de enero de 2016.

04.2. K – Solicitud de modificación del Ayuntamiento de Miguel Esteban de 11 de junio de 2018 y comunicación verbal del 27 de junio de 2018.

04.2. L – Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de mayo de 2019.

04.2. M – Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de 12 de julio de 2019.

04.2. N- Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible del Servicio de Medio Ambiente de Toledo de 30 de enero de 2020.

04.3.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ACTUAL

04.3.1. Cálculo de la densidad poblacional de las nuevas Unidades de Ejecución

05. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

05.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

05.1.A- Levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5 y aclaraciones.

05.1.B- Regularización de la zona verde y estación de bombeo de la parcela 390 del polígono 47 y Ampliación de Cementerio.

05.1.C - Regularización de la C/Antonio López.



05.1.D - Regularización de la C/Almansa y tres naves al final de la c/ el romeral.

05.1.E- Regularización de la urbanización el campillo, en el tramo final comprendido entre C/Casas Guitarra y C/Aldonza.

05.1.F - Regularización de dos naves al sur de la carretera de quero.

05.2.- ORDENACIÓN DETALLADA

05.2.A- Regularización y homogenización de alturas y de parcela mínima en la C/Santa Ana con respecto la C/ Jose Antonio.

05.2.B-Compatibilidad del uso de Industrias de productos alimenticios existente con las Ordenanzas 2 y 3 y de uso industrial existente con la Ordenanza 3.

05.2.C- Compatibilidad del uso terciario y modificación de parcela mínima en la Ordenanza 5.

05.2.D-Adaptación de las ordenanzas 4 y 5 a la legislación vigente.

05.2.E - Fichas de las unidades de ejecución. Ordenanza 4 y 5.

06. ORDENANZAS CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

. ANEXO I: INFORMES POSTERIORES A LA TRAMITACIÓN

A. - Alegaciones emitidas por Antonio Alcolado Muñoz el 12 de Noviembre de 2014.

B. - Informe del *Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas* del 23 de Octubre de 2014.

C. - Informe de la *Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales* del 22 de Octubre de 2014.

D. - Informe de la *Dirección General de Montes y Espacios Naturales* del 28 de Octubre de 2014.

E. - Tramitación Educación

- Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* del 31 de Octubre de 2014
- Contestación a Informe anterior.

F. - Informe de la *Consejería de Agricultura* del 25 de Noviembre de 2014.

G. -Tramitación Carreteras

- Informe de la *Dirección General de Carreteras* del 1 de Diciembre de 2014.
- Contestación al Informe anterior.
- Informe de la *Dirección General de Carreteras* del 28 de Enero de 2015.

H. - Informe de la *Agencia del Agua de Castilla-La Mancha* del 19 de Diciembre de 2014.

I. - Acuerdo Comisión concertación Interadministrativa de 29 de junio de 2015.

J. – Informe del Técnico Municipal sobre el ámbito de actuación en calles Varsovia c/v París c/v Berlín.

K.- Informe de la Dirección Provincial de Toledo de 20 de enero de 2016.

L.- Solicitud de corrección de Modificación Puntual de las NN.SS. del Ayuntamiento de Miguel Esteban.

M.- Informe de la *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo* de 16 de mayo de 2019.

N.- Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* de 12 de julio de 2019.

Ñ.- Informe de la *Consejería de Desarrollo Sostenible* del Servicio de Medio Ambiente de Toledo de 30 de enero de 2020.

. ANEXO II: PLANOS

I.01 - INFORMACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL

I.02 - INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: FOTO AÉREA Y CATASTRO

I.03 - INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: ORDENACIÓN VIGENTE

O.01 - ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

O.02 - ORDENACIÓN. ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS

O.03a - ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

O.03b -ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. VÍA PECUARIA



O.04 - ORDENACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA EN ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS

O.05 - ORDENACIÓN. ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS

. ANEXO III: ANEXO PARA INCORPORAR A LA NORMATIVA MUNICIPAL EXISTENTE

- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.
- PÁGINAS 16 Y 17 DEL *DOCUMENTO IV. NORMAS URBANÍSTICAS* CON LA MODIFICACIÓN
- ORDENANZAS
- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PLANO ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MEMORIA INFORMATIVA JUSTIFICATIVA

01. PROMOTOR DEL DOCUMENTO Y EQUIPO REDACTOR

El promotor del presente documento de planeamiento es el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN con C.I.F. P-4510200A y domicilio en la Plaza de los Mártires 1 de Miguel Esteban (Toledo) C.P. 45.830. A este Ayuntamiento es a quién corresponde la función pública de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo, en su ámbito territorial del término municipal de Miguel Esteban, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

La redacción del documento le ha sido encargada a la empresa ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P. colegiada en Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha con el nº SP -0396. Siendo el C.I.F. B 45792488 y el domicilio de la empresa en la C/ Victoria 20 BAJO de Villafranca de los Caballeros (Toledo).

02. OBJETO DEL DOCUMENTO Y MARCO LEGISLATIVO

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, provincia de Toledo. De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Texto Refundido de la LOTAU (DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 de 18/05/2010) y en el artículo 117 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

En su redacción se han considerado las determinaciones que, en relación con el objeto del documento, se establecen en los siguientes textos legislativos y normativos:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 26 de Noviembre de 1997.
- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que sea prueba el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- R.D. Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que sea prueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-la Mancha.



03. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de esta actuación de esta modificación puntual se refiere a varias zonas y lo desarrollaremos a lo largo de esta memoria siguiendo el siguiente esquema:

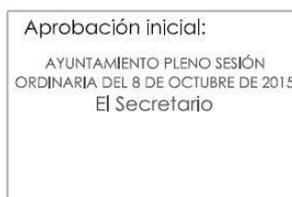
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Algunas zonas de las ORDENANZAS 4 Y 5.
- Regularización de Zonas verdes en la PARCELA 390 del POLIGONO 47 y ampliación del cementerio.
- Regularización del vial perimetral en C/ Antonio López
- Regularización de la C/ Almansa y regularización de los Sistemas Generales.
- Regularización de la urbanización El Campillo, en el tramo final comprendido entre C/ Casas Guitarra y C/ Aldonza.
- Regularización de dos naves al sur de la carretera de Quero.

ORDENACIÓN DETALLADA

- Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana.
- Permitir el uso de Industrias de Productos Alimenticios ya existentes en las ORDENANZAS 2 y 3. Estas edificaciones son las Cooperativas-Bodegas del Municipio que se hallan:
 - Cooperativa Nuestra Señora del Carmen entre las Calles:
 - C/ García Morato
 - C/ Alcázar
 - C/ Vía Férrea
 - C/ Severo Ochoa
 - Cooperativa de san Isidro entre las Calles:
 - C/ Cruz de mayo
 - C/ Codrios
 - C/ Vía Férrea
 - C/ del Charco
- En la Ordenanza 5: Permitir el uso Terciario y reducir la parcela mínima de 500m² a 300m² debido a la manifestación del ayuntamiento de la existencia de una demanda por parte de las empresas pequeñas del municipio de parcelas menores.

La delimitación del ámbito de actuación está claramente definida en los planos de información que acompañan a la memoria.



04. ANTECEDENTES

04.1 ANTECEDENTES PREVIOS A LA TRAMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban fueron aprobadas inicialmente por el pleno del Ayuntamiento los días (30-04-1993) y (29-04-1994) y las Modificaciones Puntuales solicitadas por la Delegación de Obras Públicas el 31 de octubre de 1997, produciéndose la aprobación definitivamente de las mismas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1997.

“La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban con las siguientes observaciones:

Primero: *Excluir de dicha aprobación el párrafo de la Ordenanza 5ª (Industrial): "El Ayuntamiento por acuerdo plenario y con carácter excepcional podrá autorizar el uso residencial en vivienda unifamiliar individual y en caso de agrupación residencial se deberá modificar el planeamiento", ya que la alternancia de usos compatibles generará conflictos entre los particulares afectados.*

Excluir el párrafo siguiente de la ordenanza 4ª: " Pudiéndose reducir la parcela mínima previo acuerdo plenario expreso municipal"

Segundo: *Dejar en suspenso la clasificación de terreno no consolidado comprendido en las zonas de Ordenanza 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, hasta que no se delimiten en la misma, unidades de ejecución suficientes que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo faciliten la gestión del planeamiento proyectado".*

A continuación, en la Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión celebrada el 27 de enero de 1999 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero: *Requerir al Ayuntamiento para que adopte acuerdo plenario ratificando el acuerdo de aprobación provisional.*

Segundo: *Dado que a pesar de que este acuerdo plenario se llevase a cabo, y fuese posible el levantamiento de la 1ª suspensión, hay que hacer constar que los terrenos quedarían afectados por otra suspensión acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 26 de Noviembre de 1997, que incluye además otros ámbitos y considerando que ha transcurrido tiempo suficiente para que el ayuntamiento hubiese efectuado tal delimitación de U.E., la Comisión Provincial de Urbanismo deberá resolver sobre el levantamiento de la suspensión y acuerde la aprobación o denegación de la clasificación de suelo en los ámbitos señalados, y en su caso la subrogación en las competencias municipales.*

La presentación del expediente completo conllevará que la delimitación de áreas referidas sea expuesta al público en la forma y aprobada provisionalmente de acuerdo con los trámites establecidos en la legislación vigente en el momento de tramitarse el expediente.”



Posteriormente con registro salida 31 de Julio del 2006, se manda un ejemplar de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 26 de Noviembre de 1999, dejando en suspenso la clasificación de terreno no consolidado comprendido en las ordenanzas 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, hasta tanto no se delimiten en la misma las unidades de ejecución suficientes que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo faciliten la gestión del planeamiento proyectado. Igualmente por resolución de 18 de marzo de 1998, del Consejero de Obras Públicas en la estimación parcial de recursos ordinarios interpuestos contra el acuerdo de aprobación definitiva, dejó en suspenso la aprobación del ámbito afectado por el cambio de ordenanza de industrial a residencial extensiva, de superficie aproximada 17 hectáreas, colindante con el casco urbano residencial, ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano, sin que hasta el día de la fecha se haya recibido documentación que permita el levantamiento de las suspensiones anteriores.

Por lo tanto, **el fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual nº2 es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado.**

Además, se pretende definir claramente la ordenanza ya consolidada en el ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano. Dicha área forma parte de la Ordenanza 4, se encuentra ya consolidada y cuenta con algunas de las principales instalaciones del municipio, como son el Instituto de Educación Secundaria y la Residencia de Ancianos.

En menor orden de importancia, se pretende la regulación de los siguientes aspectos:

- En lo referido a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

a) -Regularización de la Zona Verde de la parcela 390 del polígono 47 ya que esta linda con el Parque de la Vega ya consolidado como Ordenanza 6. Se propone que se pase este suelo de Rústico a ZONA VERDE (ORDENANZA 6) ya que linda y está a continuación de la Zona Verde ya calificada y es propiedad del Ayuntamiento de Miguel Esteban. La parcela cuenta también con la estación de bombeo del municipio que sería un equipamiento de infraestructura del municipio (ORDENANZA 7).

Se incluirá la **Ampliación del Cementerio** añadiendo la parcela 76 del polígono 45 que se encuentra al suroeste del cementerio y es propiedad del Ayuntamiento, aumentando los S.G. del municipio en 10.531 m², por lo que se modifica el límite de la trama urbana.



b) -Regularización de la C/ Antonio López, en las Normas Subsidiarias. Esta calle no existe, pero en realidad este vial se ha dejado y está prácticamente urbanizado y consolidado, incluso con construcciones que marcan su delimitación y calles perpendiculares que están urbanizadas. Este vial está trazado en línea recta limitando con la trama urbana, pero se encuentra en terreno rústico lindando al casco urbano.

c) - Regularización de la C/ Almansa y C/ Romeral y regularización de los Sistemas Generales. La Calle Almansa linda con límite de suelo rústico del municipio. Al hacer un examen pormenorizado de la foto aérea y visitando la zona se ha descubierto, no solo que está urbanizada en su mayor parte, sino también que, justo en el límite, existen dos construcciones ya consolidadas con todos los servicios urbanísticos. Junto a esta zona, en la continuación de la C/Romeral, también existe una construcción aislada que sobrepasa los límites del suelo urbano. Con esta modificación se propone la incursión dentro del suelo urbano de estas construcciones, mediante una unidad de ejecución (UE-R 17) que conlleve un justo reparto de cargas, ya que lindan con este vial y respetan las alineaciones de la C/ Almansa y cumplirían con la normativa urbanística de la Ordenanza 4. Tras varias reuniones con la Comisión Provincial, el Ayuntamiento ha solicitado una serie de correcciones a fecha del 11 de junio de 2018, siendo una de ellas la ampliación del suelo urbano en el sur del municipio para ampliar los Sistemas Generales, pudiéndosele dar en el futuro un uso a esta superficie de zona verde, recinto ferial, Esta decisión se ha tomado basándose en el Artículo 24.1 e) del TRLOTAU.

d) -Regularización de la Urbanización el Campillo, entre la calle Aldonza y la calle Casa Guitarra, al norte del municipio. Tras el análisis de la zona y la medición in situ se ha comprobado que la urbanización citada sobrepasa unos 16m del límite de suelo urbano marcado por las Normas Subsidiarias.

e) - Regularización de dos naves al sur de la Carretera de Quero. Parte de las naves se han construido fuera del límite de suelo urbano y se pretende regularizar su situación mediante su inclusión en una unidad de ejecución (UE-R 8) al oeste del municipio.

- En lo referido a la ORDENACIÓN DETALLADA:

a) -Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana. La problemática de esta calle es que es la CALLE PRINCIPAL del municipio por la unión de las mismas ya que este eje une la Iglesia, la Plaza de los Mártires y el Parque Nuestra Señora del Socorro. El ancho de la calle es variable ya que en unas zonas es mayor de 10 m y en otras, menor, con el consecuente problema estético que esto ocasiona debido a que, según la normativa en las ordenanzas que le afectan, que es la ordenanza 2, se pueden hacer tres plantas si el vial tiene más de 10 m. El resultado de esta normativa es que la C/ Santa Ana, que es la principal del municipio, va variando la altura de cornisa en todo su recorrido por los anchos.



Al comenzar dicho eje desde en la C/ José Antonio hasta Plaza de los Mártires, la Ordenanza que le afecta es la 1 y al tener la calle más de 7 m de ancho se podrían construir 3 plantas (por lo tanto, en este tramo se va a ir homogenizando poco a poco la altura de cornisa). A partir de la Plaza de los Mártires lo que se propone es que la altura sea de tres plantas en toda su longitud, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad. Hace pocos años se peatonalizaron estas dos calles uniendo la Iglesia-Plaza de Mártires-Parque Nuestra Señora del Socorro, y este es el eje comercial, administrativo y de ocio del Municipio.

Otra modificación que se haría en la C/ Santa Ana es que al ser Ordenanza 2, y ser el centro del municipio las parcelas son muy pequeñas. Y los últimos proyectos según manifiesta el Ayuntamiento tienden a ser en división horizontal tumbada, por lo tanto, lo lógico sería el bajar la parcela mínima en la ORDENANZA 2 de 150 m a 100 m en esta calle, homogeneizándola con el principio de este eje peatonal que empieza en la C/ Jose Antonio.

Lo que se persigue es una homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad entre la C/ Jose Antonio y C/ Santa Ana.

b) - Otro de los problemas que hay dentro del Municipio es la compatibilidad de usos de edificaciones existentes que no se tuvieron en cuenta en la redacción de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban. Se pretenden regularizar dos casos:

- Uso Industrial de productos alimenticios: dos de los grandes motores económicos de Miguel Esteban como son las dos Cooperativas que se encuentran en Ordenanza 2 y 3 respectivamente. Estas Cooperativas Vinícolas están en el Municipio desde mucho antes que se realizaran las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, y cuando se redactaron no se tuvo en cuenta la compatibilidad de este uso. De tal manera que dichas normativas deberían de tener una compatibilidad de uso con estas industrias de productos alimenticios ya consolidadas. Tras una revisión del RAMINP (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas), ley ya derogada, aunque aplicable, así como de las leyes de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, las actividades relacionadas con la producción y embotellado de vino se incluyen dentro del grupo 2: Industrias de productos alimenticios, según el Anexo II de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, ya derogada, pero aplicable. Por lo tanto, se considera que la actividad que se realiza en estas bodegas puede ser compatible con el uso residencial existente en estas ordenanzas.

-Uso industrial: existe un taller en la Ordenanza 3, ocupando una manzana entre las calles Cruz de Mayo y Charco. Se trata de una edificación de uso taller (industrial) que debe de reconocerse y tener compatibilidad de uso con esta ordenanza al estar ya consolidada.

c) - Ordenanza 5: compatibilidad de uso terciario y reducción de parcela mínima.

Dada su proximidad al municipio y las necesidades de éste, se pone de manifiesto la necesidad de compatibilizar el suelo de la Ordenanza 5, contiguo a las ordenanzas 3 y 4, con el uso terciario.



Al compatibilizar los usos terciarios con el industrial, dada las condiciones físicas de esta ordenanza, de servicios existentes y enclave próximo al municipio y contiguo a la carretera, aumentará la garantía de conseguir el desarrollo perseguido en esta zona y mejorará los servicios existentes en el municipio.

Además, el Ayuntamiento ha manifestado la existencia de la creciente demanda por parte de pequeñas empresas y autónomos de parcelas más pequeñas. Por ello se pretende reducir la parcela mínima de 500m² a 300m² y así satisfacer las necesidades existentes en el municipio.

04.2.- ANTECEDENTES POSTERIORES A LA TRAMITACIÓN

Octubre de 2014: Se inicia la tramitación de la Modificación Puntual, dando registro de entrada a la misma el 7 de Octubre y realizando la publicación en el BOE el 22 de Octubre para el sometimiento de la misma a información pública. En este mismo mes se recibieron informes pertenecientes al *Ministerio de Hacienda y de Administraciones Públicas*, la *Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales*, la *Dirección General de Montes y Espacios Naturales*, así como un informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes*.

Noviembre de 2014: Se recibe informe de la *Consejería de Agricultura*. De igual manera, se informaron unas alegaciones respecto la Modificación Puntual emitidas por Antonio Alcolado Muñoz.

Diciembre de 2014 a Enero de 2015: Se realizan las tramitaciones pertinentes con la *Dirección General de Carreteras*, recibiendo una serie de informes. De igual manera, en diciembre se recibe informe de la *Agencia del Agua de Castilla-La Mancha*.

Febrero de 2015: Una vez recibidas las alegaciones e informes pertinentes, se realiza un refundido de la Modificación contestado y explicando los mismos.

Junio de 2015: Se recibe el Informe de la Comisión de Concertación Interadministrativa del 29 de junio de 2015 (Anexo I).

Julio de 2015: Se entrega la Modificación Puntual en base al informe recibido de la Comisión de Concertación Interadministrativa.

Enero de 2016: La Dirección Provincial de Toledo entrega un informe para realizar una serie de consideraciones respecto a la última presentación de la Modificación Puntual.

Junio de 2018: El 11 de junio de 2018 el Ayuntamiento solicita a este estudio de arquitectura mediante un escrito la realización de las correcciones pertinentes para que la Modificación Puntual llegue a buen puerto.

Mayo de 2019: Se recibe informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 16 de mayo de 2019 con unas consideraciones respecto al último refundido presentado de la Modificación Puntual.

Julio de 2019: Se recibe informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del 12 de julio de 2019 con unos condicionantes a subsanarse respecto al último refundido presentado de la Modificación Puntual.

Enero de 2020: Se recibe informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible Servicio de Medio Ambiente del 30 de enero de 2020, el cual considera que la Modificación Puntual no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento.



CRONOLOGÍA DE INFORMES	07-10-2014	Se da registro de entrada a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban.
	22-10-2014	Publicación de la Modificación Puntual en el BOE para el sometimiento de la misma a información pública. En este mismo día se recibe informe favorable de la <i>Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales</i> respecto a este asunto.
	23-10-2014	Se recibe informe del <i>Ministerio de hacienda y Administraciones Públicas</i> .
	28-10-2014	Informe de la <i>Dirección General de Montes y Espacios Naturales</i> respecto a la Vía Pecuaria existente y que atraviesa Miguel Esteban.
	31-10-2014	Informe de la <i>Consejería de Educación, Cultura y Deportes</i> en el que se dan una serie de consideraciones a tener en cuenta dentro de la Modificación Puntual.
	12-11-2014	Se presenta un Informe por Antonio Alcolado Muñoz en representación de la mercantil CAROLINA ELENA ALCOLADO CARTAS S.L., en el que se presentan una serie de alegaciones para la realización de una serie de modificaciones.
	25-11-2014	Se recibe informe favorable de la <i>Consejería de Agricultura</i> .
	01-12-2014	Informe desfavorable de la <i>Dirección General de Carreteras</i> . Se procede a contestar este informe con las correcciones a las que hace referencia.
	19-12-2014	Informe favorable de la <i>Agencia del Agua de Castilla-La Mancha</i> .
	28-01-2015	Informe favorable de la <i>Dirección General de Carreteras</i> , tras la contestación recibida.
	29-06-2015	Se recibe informe de la Comisión de Concertación Interadministrativa con una serie de consideraciones a tener en cuenta para la Modificación Puntual.
	21-07-2015	Informe del técnico municipal sobre el ámbito de actuación en calles Varsovia c/v París c/v Berlín.
	20-01-2016	Tras la entrega de la Modificación Puntual después de los informes anteriormente citados, se recibe Informe de la Dirección Provincial de Toledo para realizar una serie de cambios en la misma.
	11-06-2018	El Ayuntamiento solicita a ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L. que se realicen los cambios pertinentes en la redacción de la Modificación Puntual de las NN.SS. tras el último informe recibido.
	16-05-2019	Se recibe informe de la C.P.O.T.U. con unas consideraciones respecto al último refundido presentado de la Modificación Puntual.
12-07-2019	Se recibe informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes con unos condicionantes a subsanarse respecto al último refundido presentado de la Modificación Puntual.	
30-01-2020	Se recibe informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible Servicio de Medio Ambiente, el cual considera que la Modificación Puntual no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento	

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
 arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



A continuación, se desarrollan las contestaciones a todos los informes que ya fueron explicadas en el refundido de Febrero de 2015 y a continuación, se actualizaron esas contestaciones en base a los últimos informes recibidos en Junio de 2018.

Para facilitar la comprensión, se marcan en color **gris** las contestaciones ya realizadas en Febrero de 2015 y a continuación, en **negro**, la actualización tras todos los informes recibidos hasta el momento en junio de 2018.

En este Refundido de Febrero 2020, se pasa a contestar, al final de todas las contestaciones anteriores, los últimos informes recibidos después de junio 2018.

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P</p> <p>CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
--	--	---

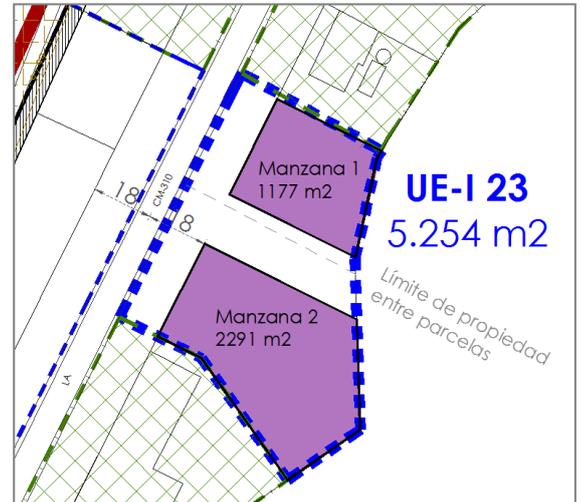
04.2.A- Alegaciones emitidas por Antonio Alcolado Muñoz el 12 de Noviembre de 2014 (Anexo I-A).

• **Contestación anterior:**

Abierto el período de alegaciones, el Sr. Antonio Alcolado Muñoz, en representación de la mercantil CAROLINA ELENA ALCOLADO CARTAS S.L, propuso una modificación de la UE I -23 en la Ordenanza 5.

Dicha modificación consistía en situar el viario previsto en la delimitación entre las parcelas existentes, que, al no estar reflejadas en catastro, no se habían tenido en cuenta. Se estudia por tanto el error en la cartografía de catastro, considerando la solicitud y situando la calle entre las parcelas ya consolidadas, de manera que cada propietario ceda proporcionalmente los metros correspondientes según la normativa vigente.

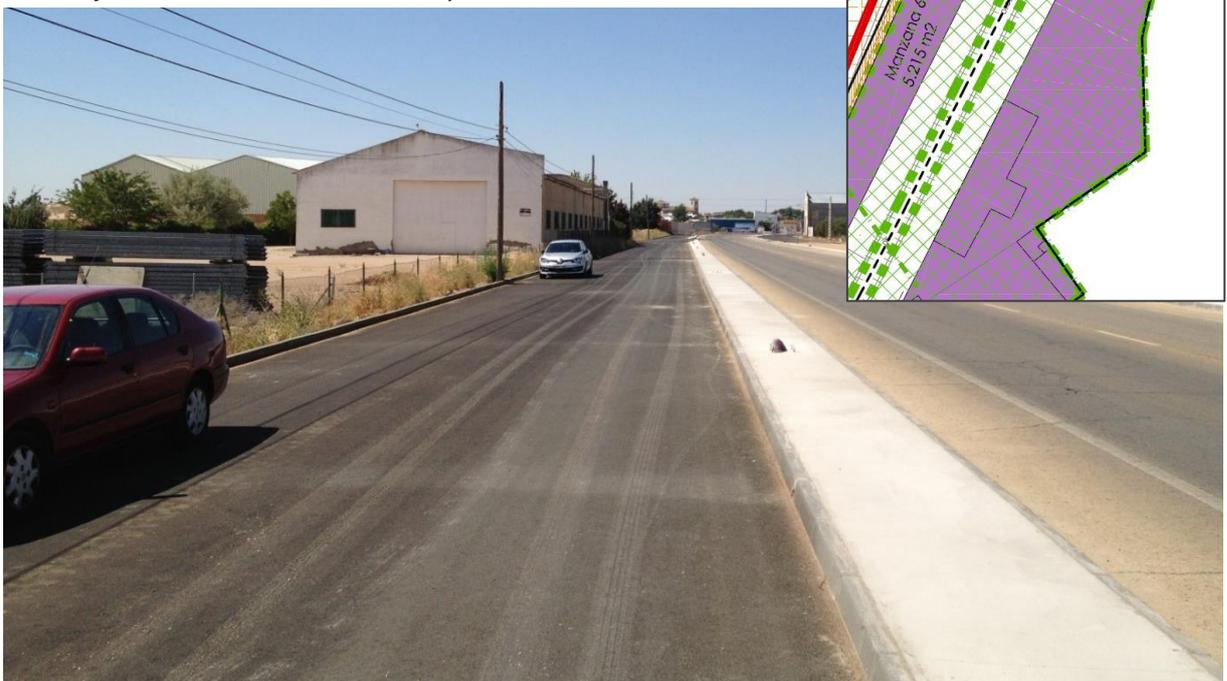
Así, la UE I – 23 quedaría tal y como muestra la Imagen contigua.



• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

En la última visita a la zona y según muestran las imágenes tomadas en la misma, se observó que el vial contiguo a la carretera CM-310 ha sido ejecutado en los últimos meses, no dejando prevista la salida propuesta en la UE-I 23 de la Modificación Puntual nº2.

Como se muestra en la siguiente fotografía tomada según marca la flecha roja, este vial ha sido asfaltado y desarrollado:

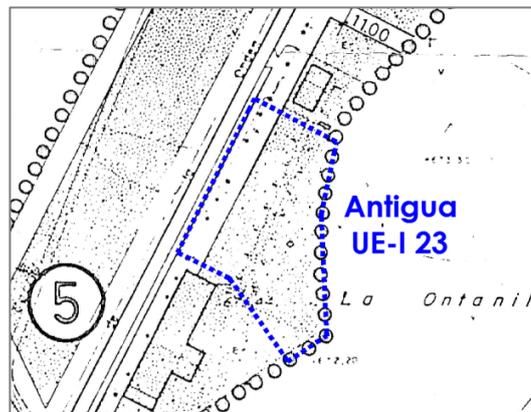


Equipo redactor:
 ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
 arquitecto:
 GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
 AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
 ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
 El Secretario

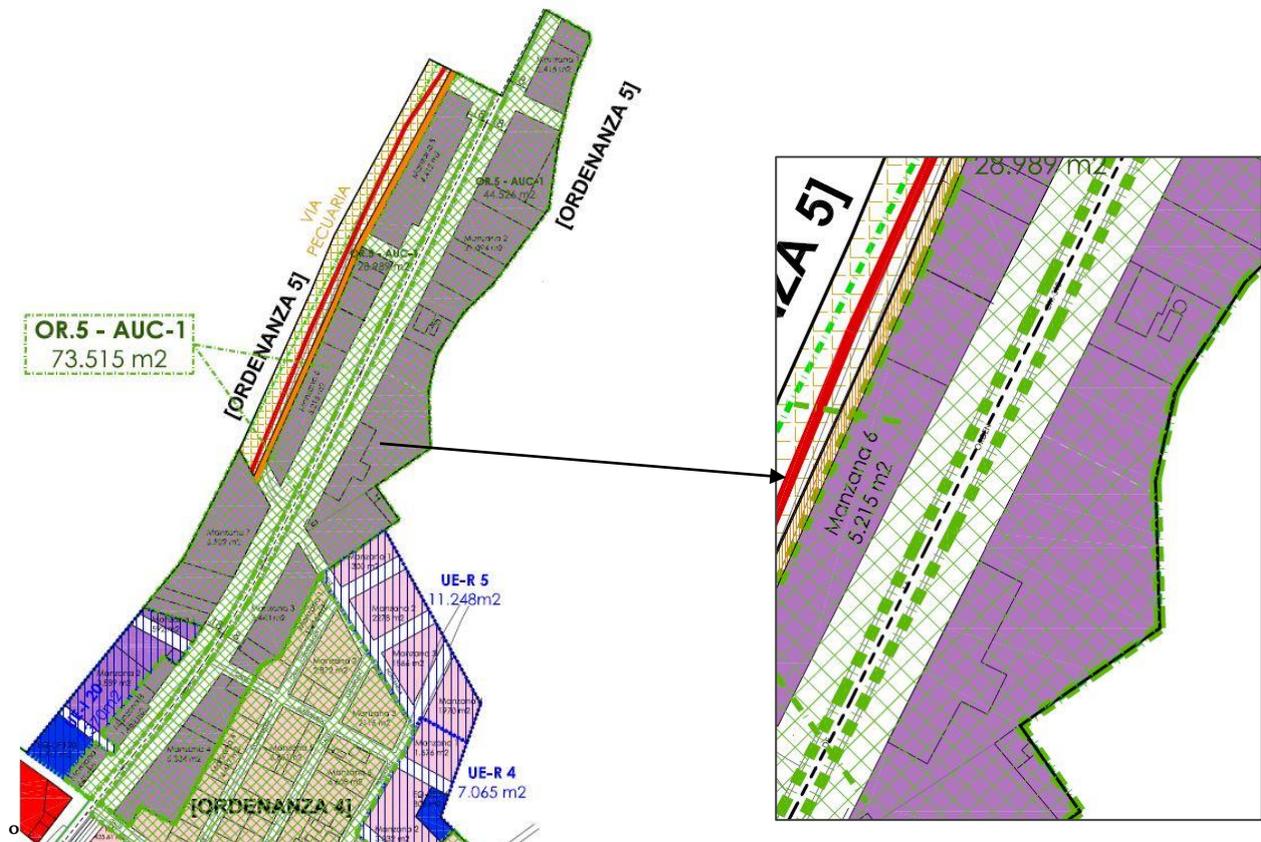

MIGUEL ESTEBAN
 AYUNTAMIENTO

Además, se observa que, en las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, el vial que se proponía entre las dos manzanas en la antigua UE-I 23, como se ve a continuación, no existe en las Normas.



Por tanto, puesto que los viales se han ejecutado como se ha mostrado en las imágenes y no había previsión, por parte de las normas, de la ejecución de un vial en esta área, se ha decidido en la presente consolidar la antigua UE-I 23.

Además, las áreas colindantes se encuentran también consolidadas, lo que da lugar a una zona consolidada completa. Por tanto, esta unidad pasa a formar parte del Área Urbana Consolidada existente en la Ordenanza 5 (OR.5 - AUC-1), quedando gráficamente así representada:



04.2.B- Informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas del 23 de Octubre de 2014 (Anexo I-B)

Este escrito tan sólo informa de que se ha procedido a remitir la solicitud de Informe de la Modificación Puntual a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, por entender que el asunto es de la competencia de la misma.

04.2.C- Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales del 22 de Octubre de 2014(Anexo I-C).

• **Contestación anterior:**

Se remite el Informe sobre cumplimiento de la normativa de Accesibilidad de la Modificación Puntual nº 2, concluyendo:

"Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad. Lo que se manifiesta, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU."

Por tanto, la modificación que nos ocupa es favorable en materia de Accesibilidad.

• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

No se han realizado en la presente cambios que afecten a esta Modificación en materia de accesibilidad, por lo tanto, se considera que este refundido no afecta a la resolución de Sanidad y Asuntos Sociales.

04.2.D - Informe de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales del 28 de Octubre de 2014 (Anexo I-D).

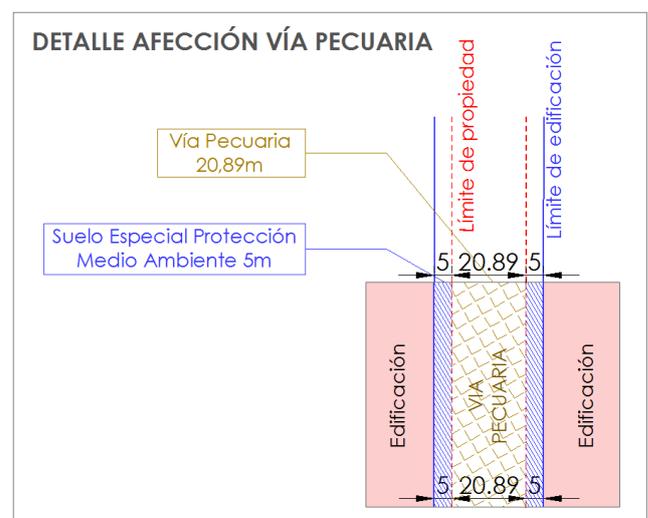
• **Contestación anterior:**

Se solicitó la delimitación de la Vereda de Miguel Esteban pues ésta afecta a la modificación en la parte noroeste y sur del municipio. En la modificación puntual, ésta fue delimitada según la información obtenida del Catastro y las ortofotos consultadas.

El informe corrobora una información ya tenida en cuenta:

"Vereda de Miguel Esteban, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dicha vía pecuaria tiene una anchura legal de 20,89 metros con una longitud en el término municipal de 9.378,90 metros."

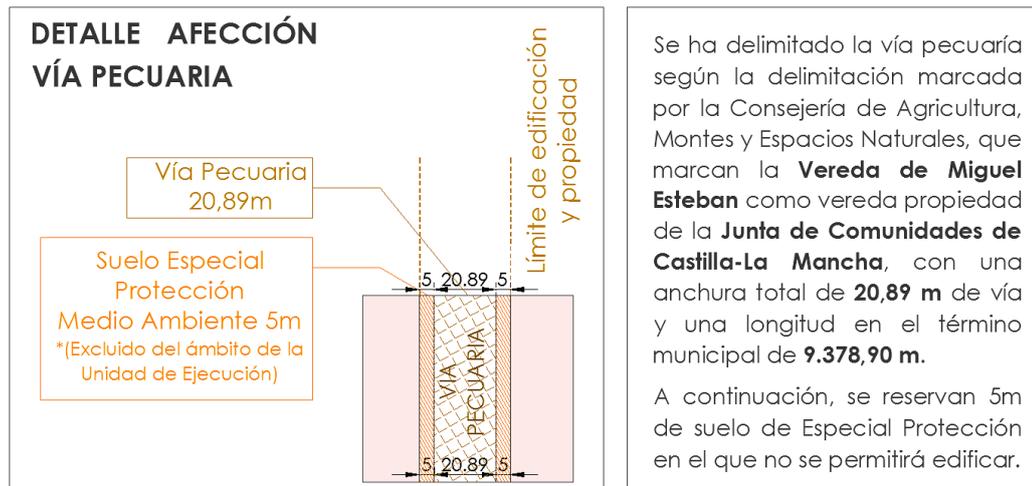
Por tanto, como se muestra en el plano "O.03b -ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. VÍA PECUARIA" el esquema de afección de la Vereda sería el que se ve en la imagen contigua.



• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

Como se detallará más adelante, la Comisión de Concertación Interadministrativa, con fecha 29 de Junio de 2015, requería: *"se excluirá del ámbito de la unidad el suelo de especial protección medio ambiental"*.

Por tanto, los 5m contiguos a la Vía Pecuaría, se han excluido de las Unidades de Ejecución que se ven afectadas por la misma, según puede observarse en las fichas de las UE R-11 y UE R-12, así como en la zona industrial y en el plano " **O.03b** -ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. VÍA PECUARIA". Así pues, el esquema de afección de la Vereda, según este último requerimiento quedaría gráficamente así representado:



04.2.E -Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del 31 de Octubre de 2014 (Anexo I-E).

• **Contestación anterior:**

• Este documento informa favorablemente el instrumento urbanístico, debiendo tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- "Se deberá numerar la Modificación Puntual que ha sido remitida..."

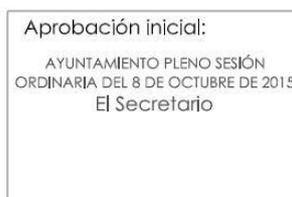
Se ha enumerado siendo ahora la Modificación Puntual nº 1, como consta en la documentación y en los planos que acompañan a esta memoria.

- "Las Unidades de Ejecución UE-R 17 y UE-R 18 se encuentran incluidos en el **Ámbito de Protección A.1** (...) requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural "

Así se ha indicado en las fichas de las citadas unidades de ejecución, en las cuales a pie de página aparece la siguiente anotación:

"Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

- "Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación, deberá volver a ser informado."



Así se hará.

·El Informe de la Unidad Técnica de Educación, informa favorablemente dentro de su competencia de ámbito educativo y deportivo, no obstante, recuerda:

"... en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas, se deberán garantizar las reservas de suelo necesarias para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004 ..."

Este informe fue contestado analizando las reservas existentes (*Ver contestación en ANEXO E.- Tramitación Educación*), y su comparación con los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004 los cuáles marcan unos parámetros para reserva de suelo de:

ANEXO IV - Reservas para Uso Educativo	Con más de 350 viviendas	12 m2/ vivienda
ANEXO V - Superficies de Instalaciones Deportivas	Uso deportivo	6 m2/ vivienda

Estimando un total de 2.526 viviendas obtenidas de:

- Suelo consolidado: 4.976 hab. (último censo) / 2,5 hab/viv = 1.990 viviendas
- Unidades de ejecución: 670 viviendas x factor corrección 0,8= 536

Reserva para uso educativo: 30.312 m² < Reserva existente: 37.849,70 m²

-> **Se cumplen las reservas de Uso Educativo requeridas.**

Reserva para uso deportivo: 15.156 m² < Reserva existente: 28.284 m²

-> **Se cumplen las reservas de Uso Deportivo requeridas.**

Se entiende por tanto debidamente explicado y justificado este aspecto en el anexo citado.

• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

- "Se deberá numerar la Modificación Puntual que ha sido remitida..."

Se enumeró como Modificación Puntual nº 1, pero ha sido modificado según último requerimiento del Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I) denominándola Modificación Puntual nº 2 como consta en la documentación y en los planos que acompañan a esta memoria.

- "Las Unidades de Ejecución UE-R 17 y UE-R 18 se encuentran incluidos en el Ámbito de Protección A.1 (...) requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural."

En la presente actualización, el Ámbito de Protección A.1 afectaría a las Unidades UE-R 17 y UE-R 18, por tanto, se indica este requerimiento en las fichas de éstas, en las cuales a pie de página aparece la siguiente anotación:

"Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La

Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

- "Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación, deberá volver a ser informado."

Debido a que no existe ningún cambio respecto a las Unidades de Ejecución a las que afecta, no se considera necesario un nuevo informe pues no se han variado las delimitaciones en el ámbito de protección citado, a excepción de la delimitación colindante con él.

·El Informe de la Unidad Técnica de Educación, informa favorablemente dentro de su competencia de ámbito educativo y deportivo, no obstante, recuerda:

"... en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas, se deberán garantizar las reservas de suelo necesarias para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004 ..."

Este informe fue contestado analizando los anexos citados (Ver contestación en ANEXO I apartado **E. - Tramitación Educación**), estimando un total de 2.718 viviendas en ese momento. Dicha contestación ha sido actualizada en el mismo anexo según las nuevas Unidades de Ejecución, concluyendo que el nuevo número de viviendas a estimar es de 2.526.

Puesto que el número de viviendas a estimar es menor, queda justificado con la contestación anterior que las reservas de suelo para uso Educativo y Deportivo cumplen lo exigido en los anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004 de 14-09-2004.

04.2.F -Informe de la Consejería de Agricultura del 25 de Noviembre de 2014 (Anexo I-F).

• Contestación anterior:

Se remite el Informe relativo a la consulta sobre la evaluación de impacto ambiental de la modificación puntual concluyendo:

"... se considera que las modificaciones previstas son de carácter menor y por tanto la aprobación de esta Modificación Puntual no produciría diferencias de los efectos previstos o de su zona de influencia del planeamiento vigente, ni generaría efectos ambientales previsibles.

Por todo ello, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2 b) del 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 de Castilla La Mancha y el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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, se informa que no es preceptivo iniciar un procedimiento para la Evaluación Ambiental "

Por tanto, la modificación que nos ocupa es favorable en materia de Medio Ambiente sin resultar necesario iniciar un procedimiento de Evaluación Ambiental.

• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

No se han realizado cambios sustanciales pues no se ha variado la delimitación del área de actuación, sino que simplemente se han renombrado algunas Unidades de Ejecución debido a cambios en las delimitaciones entre estas y a consolidaciones que se han llevado a cabo en los últimos años, por lo tanto, se cree que este refundido no afecta a la resolución de Medio Ambiente.

04.2.G -Informe de la Dirección General de Carreteras del 1 de Diciembre de 2014 (Anexo I-G).

• **Contestación anterior:**

La Administración de la Red de Carreteras Autonómicas manifestó que respecto a las carreteras CM-310, CM-3130 y CM-3162 se debían de seguir las restricciones de:

- *La Ley 9/90, artículos 23,25,26 y 27, conforme al Capítulo IV de Uso de la Carretera y Caminos, a ambos lados de la s carreteas afectadas.*

- *Reglamento General de Carreteras (R.D 1812/94) en referencia a la posible instalación de cerramientos y ejecución de instalaciones colindantes con la carretera.*

Dichas leyes marcan alineaciones mayores a las definidas por las NNSS, por lo que se contestó a dicho informe (*Ver contestación en ANEXO I apartado G. -Tramitación Carreteras*) explicando que en la Modificación Puntual de Octubre de 2014, se siguieron las delimitaciones marcadas por las NNSS, sin modificar las delimitaciones de las carreteras afectadas, puesto que no se pretendía llevar a cabo ningún cambio en la ordenación de las zonas afectadas, sino simplemente delimitar las Unidades de Ejecución y consolidar las construcciones existentes para levantar la suspensión existente en las Ordenanzas 4 y 5.

Así, según las NNSS y el Informe de las Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1997, las líneas de edificación mantenidas serán las siguientes:

CARRETERA	CATEGORÍA	L.EDIFICACIÓN
CM-310	Red Básica	18 m
CM-3130	Red Comarcal	12 m
CM-3162	Red Local	13 m



La contestación realizada, fue aceptada recibiendo posteriormente el **Informe de la Dirección General de Carreteras del 28 de Enero de 2015** que concluía diciendo:

"... se emite Informe Favorable a la misma, teniendo en cuenta que la modificación contiene el levantamiento de una suspensión temporal planteada por razones ajenas a las relacionadas con la legislación de carreteras y por lo tanto no modifica la situación normativa aprobada con anterioridad en las materias de competencia de este Órgano Administrativo."

• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

En la presente Modificación, se han modificado las delimitaciones entre las Unidades de Ejecución sin modificar en ningún caso el límite con respecto a las carreteras del municipio. Por tanto, se siguen manteniendo las delimitaciones marcadas por las NNSS, sin modificar las delimitaciones de las carreteras afectadas. Por ello se considera que este refundido no afecta a la resolución de la Dirección de Carreteras.

04.2.H-Informe de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha del 19 de Diciembre de 2014. (Anexo I-H)

• **Contestación anterior:**

·El Informe que emite la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha en materia de abastecimiento desde la conducción Almoguera-Algodor, cita:

"... la demanda de agua no se ve afectada por la modificación puntual"

"... no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística,"

"... se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos,"

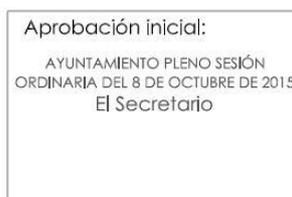
Se tendrá en cuenta la consideración de los costes y se informará a los interesados, aparte de esto, se puede concluir que la modificación es favorable en materia de Abastecimiento de Agua.

·El Informe de Concertación Interadministrativa sobre Saneamiento y Depuración apunta que:

"Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial,"

"...sería la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la admisibilidad o no del vertido a la EDAR y la capacidad de los colectores para asumir el caudal vertido..."

"De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias existentes o futuras, se indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración instalado."



"los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos."

Estas consideraciones se tendrán en cuenta a la hora de desarrollar las Unidades de Ejecución y en la concertación interadministrativa.

• **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

No se han realizado en la presente cambios que afecten a esta resolución. Simplemente se seguirán teniendo en cuenta las consideraciones a la hora de desarrollar las nuevas Unidades de Ejecución.

04.2.1 - Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa de 29 de junio de 2015 (Anexo I-I)

□ **En cuanto a la modificación del art. 7 de las NN.SS. (Gestión y Desarrollo de las Normas. Unidades de Ejecución). ANEXO III de DC.**

- *Se limita a transcribir el art. 69 de la LOTAU no especificando la manera de cómo se va a gestionar ni desarrollar las UEs por lo que adaptará el contenido del citado artículo a este caso particular.*

- *Se aportará el ANEXO III en formato papel.*

La ejecución de las actuaciones urbanizadoras se llevará a cabo mediante Obra Pública Ordinaria. Por tanto, según el Artículo 129 de la TRLOTAU, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- Expropiación.

Esto queda explicado en la modificación del art. 7 según puede verse en el ANEXO III.

□ **Respecto a las Ordenanzas se tendrá en cuenta:**

- *Ordenanza 5. Se autoriza el uso terciario, aunque este uso se ha introducido en la modificación dentro del ámbito "tipología". Deberá incluirse en el apartado C. "Usos Prohibidos".*

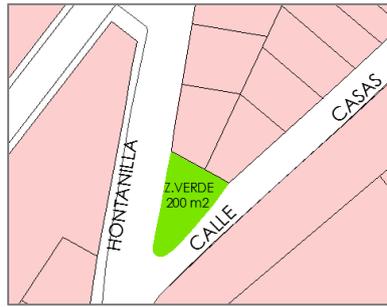
El uso terciario se ha introducido en el ámbito "Usos Prohibidos" de la Ordenanza 5 como puede verse en el punto 06. ORDENANZAS de la presente.

□ **Se deberá tener en cuenta que ésta no es la Modificación Puntual nº 1, existiendo otra anterior.**

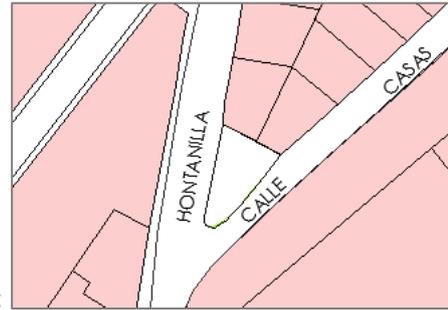
Se ha corregido en la documentación y planos denominándola "Modificación Puntual nº2".

□ **Se justificará que la zona verde AUC 2 cumple con los parámetros del art. 24 del RP para poder considerarla Zona verde. Área de juego.**

Se ha comprobado que la zona verde marcada en la AUC 2 no cumple los parámetros del art. 24 del RP por no poder inscribirse en la misma un círculo de 12m de diámetro, es por ello que éste área se ha dejado como cesión de viario como puede observarse en los planos de Ordenación.



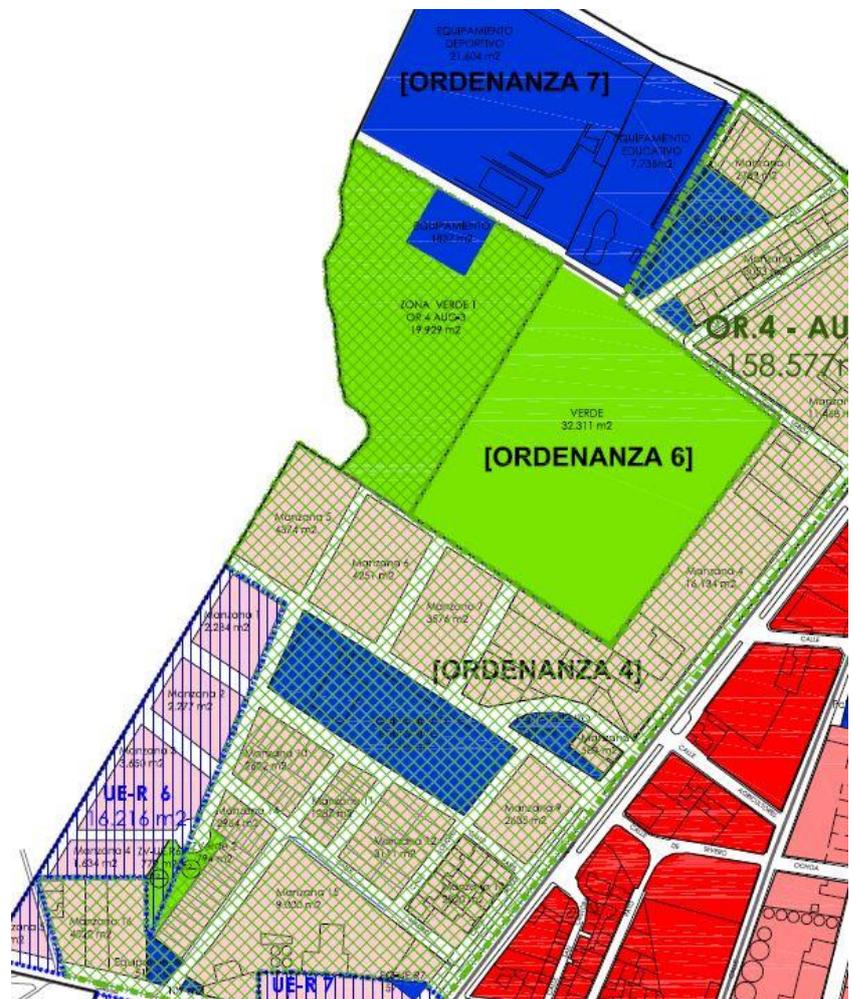
Z. Verde anterior:



Corregido:

- En el cuadro resumen de las Áreas consolidadas de la página 22, la superficie de cesión AUC 3 es de 18.140 m² no coincidiendo con la suma de las parcelas de equipamiento del plano 0.01. Ordenación.

Se han definido todas las cesiones especificando si son Equipamiento o zona verde según el requerimiento.



Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



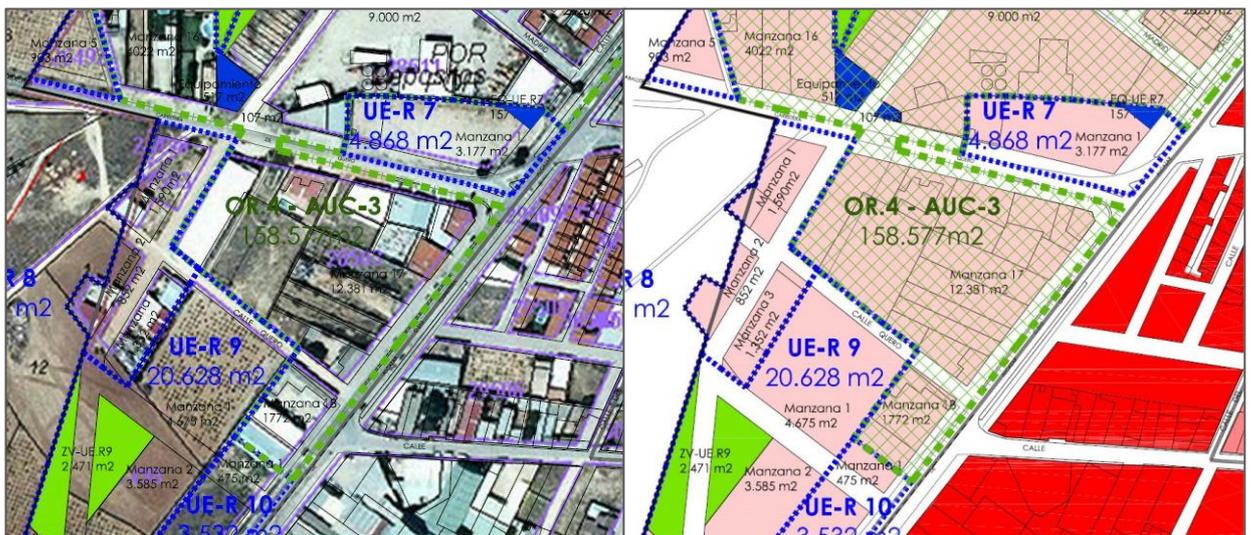
MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

Es por ello que cesiones que antes estaban sin definir en la AUC-3 han sido catalogadas debidamente, quedando el cuadro resumen de las cesiones de la siguiente manera:

Equipamiento 1	4.057
Equipamiento 2	1.837
Equip 3 - Educativo	9.415
Equipamiento 4	1.126
Equipamiento 5	517
Equipamiento 6	107
TOTAL	17.059

Z. Verde 1	19.929
Z. Verde 2	794
TOTAL	20.723

□ En esta misma AUC-3 se justificará los criterios de consolidación del suelo ubicado al sur de la carretera C-3130.



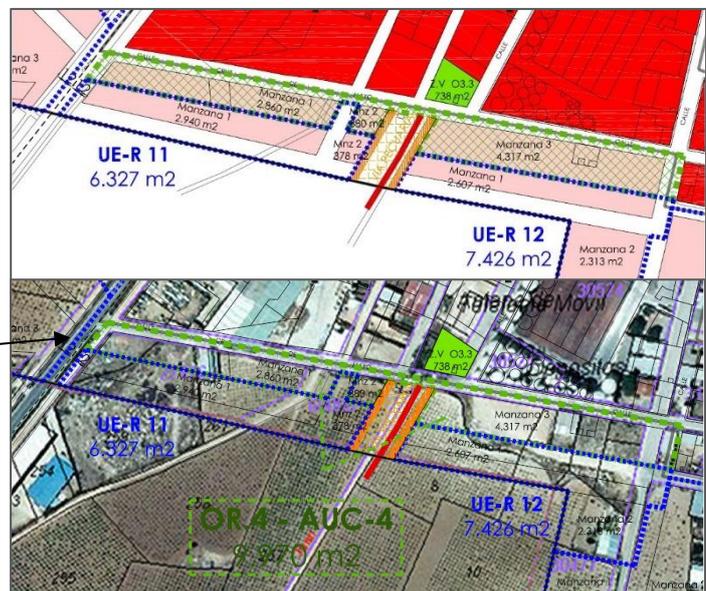
La delimitación del Área Urbana Consolidada 3 ha sido modificada según muestran las imágenes a continuación aportadas.

El criterio seguido ha sido el que marca el *Artículo 45* de la *TRLOTAU*. De esta forma, se ha considerado que las parcelas adquieren la condición de solares por encontrarse la gran mayoría de ellas edificadas según muestra la ortofoto aportada. Han sido excluidos del área a consolidar los viales que no se encuentran ejecutados puesto que se considera que los mismos deben ser urbanizados por las Unidades de Ejecución vecinas que se encuentran pendientes de desarrollar.

Según este criterio se ha excluido la pequeña parcela al sur de la carretera de Quero por encontrarse sin edificar y el viario sin desarrollar, generando una nueva Unidad de Ejecución (UE-R8) para desarrollar esta parte.

Por último y aunque no ha sido requerida, se adjunta una justificación del Técnico Municipal del Ayuntamiento de Miguel Esteban (Apartado F del Anexo I). En ella se informa sobre el estado de urbanización de la zona situada entre las calles Varsovia c/v París c/v Berlín. Como queda justificado en este informe, esta área pasó a formar parte del AUC-3 pues, aunque no se encuentra completamente urbanizada, existe un Estudio de Detalle y un Proyecto de Reparcelación, habiéndose llevado ya ante Notario las escrituras de Segregación, Reparcelación y Cesiones. El técnico municipal certifica que dicha urbanización está al 90 % y que las parcelas tienen la carga urbanística.

❑ **Respecto al Área Urbana Consolidada 4 se deberá justificar el criterio que se ha tenido en cuenta para considerar a esta parcela consolidada y no a las contiguas que aparentemente tiene los mismos servicios que ésta. Igualmente se justificará el criterio que se ha tenido en cuenta para definir este ámbito.**



Al igual que en toda la Modificación y como se ha explicado anteriormente para la AUC-3, el criterio llevado a cabo para la delimitación de las áreas consolidadas ha sido el que marca el Artículo 45 de la TRLOTAU.

Con este criterio se ha modificado la delimitación de la AUC-4 cogiendo la manzana completa, actuando con coherencia pues el vial que la delimita (Calle Cruz de Mayo) se encuentra ejecutado en su totalidad como se ve en la fotografía izquierda. Las parcelas con fachada a esta calle no se encuentran todas edificadas. Sin embargo, se considera que éstas cuentan ya con los servicios urbanísticos necesarios para su consolidación, habiendo incluso cedido los propietarios de las mismas, suelo para desarrollar este vial y al norte del mismo la Zona Verde de la Ordenanza 3 (Z.V O3.3).

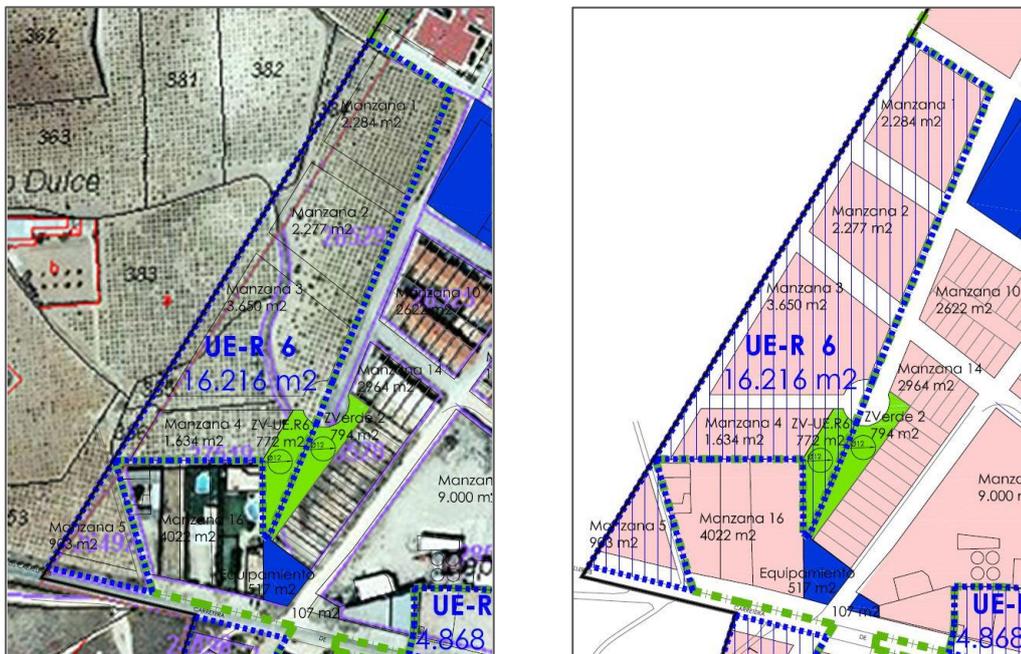
Por tanto, se cogen las manzanas a la mitad, entendiendo que los propietarios deben aún desarrollar la parte al sur de las mismas colindante con el suelo rústico del municipio y delimitada en dos Unidades de Ejecución (UE-R 11 y UE-R 12).

Tanto en la delimitación de la AUC-4 como en la delimitación de las UE-R11 y UE-R12, ha sido excluida la Vía Pecuaria y el suelo de Especial Protección contiguo a ésta, según ha quedado explicado anteriormente en la presente, así como en las fichas de las UEs afectadas.

❑ *Se eliminará de la observación *2 de las fichas de las UE-R la frase "Ante petición del Ayuntamiento" y quedará de la forma siguiente "Según el artículo 69.2 b) podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente".*

Así se ha realizado en todas las fichas, puede consultarse en el punto 05.2.E Fichas de la presente.

❑ *En la UE-R 6 se justificará la inclusión de la manzana 5 a la UE ya que parece que no hay continuidad y que aparentemente tiene los mismos servicios urbanísticos que los suelos consolidados contiguos. Además en esta UE se fijará si los sistemas generales son zonas verdes o dotaciones.*



Siguiendo los criterios ya mencionados, en la delimitación de esta unidad de ejecución ha primado incluir en una misma unidad de ejecución la totalidad del área sin desarrollar existente en esta parte del municipio.

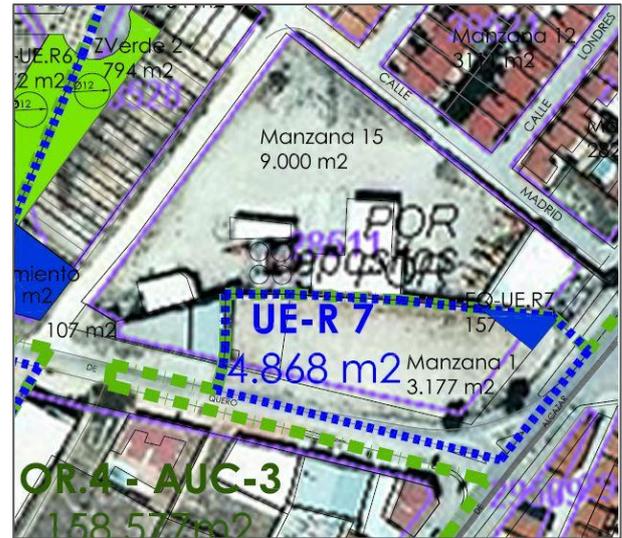
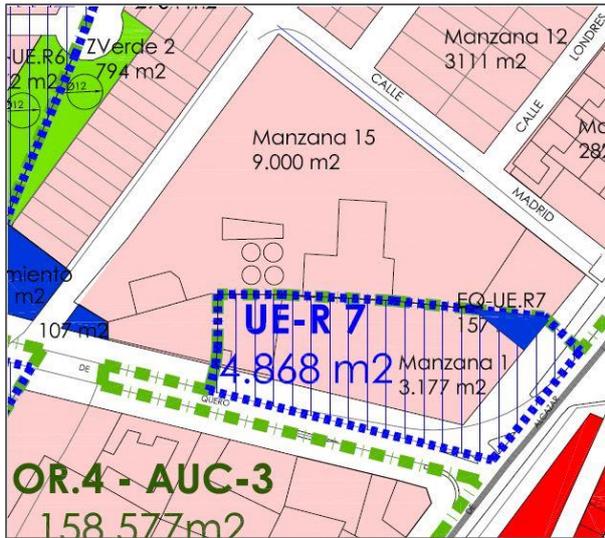
La manzana 5 citada ha sido incluida en la Unidad por encontrarse la parcela afectada aún sin edificar y por no estar ejecutados ninguno de los viales que la delimitan. No se considera que exista discontinuidad en la Unidad de Ejecución pues el vial que delimita al este la Manzana 5, comunica con el vial de la UE R-6 que linda con el suelo rústico.

Todos los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución se encuentran sin edificar y los viales previstos sin desarrollar. El vial que delimita la manzana 5 al este y comunica con el vial limítrofe con suelo rústico de la UE R-6, se encuentra sin desarrollar. Lo mismo ocurre con el vial colindante con la carretera de Quero, que ni se ha desarrollado ni se ha dejado el retranqueo marcado por las NNSS de Miguel Esteban con la carretera citada.

Por todo lo expuesto se considera que tanto la manzana 5 como los viales limítrofes con ésta deben formar parte de la Unidad de Ejecución citada.

Se han calificado las cesiones de esta Unidad como Zona Verde, situándolas junto a las ya establecidas en la AUC-3 formando una Zona Verde completa.

□ En la UE-R7 se justificará la exclusión del ámbito de la pequeña parcela dotación en su lindero sur-oeste.



La pequeña parcela dotación existente en el lindero sur-oeste es una parcela propiedad del ayuntamiento que éste obtuvo a través de cesiones de otros propietarios, por ello, se considera que no debe formar parte de la UE-R7.

La UE-R7 se encuentra parcialmente urbanizada, y se ha reducido la superficie de la Unidad de Ejecución para mantener la bodega existente, aunque esté en desuso. Sin embargo, se incluyen en la Unidad la parte de vial colindante con la Carretera de Quero y con la carretera de Alcázar, pues como muestra la siguiente imagen, no se encuentran desarrollados adecuadamente para que estas parcelas sirvan para un uso residencial.



Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
GA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

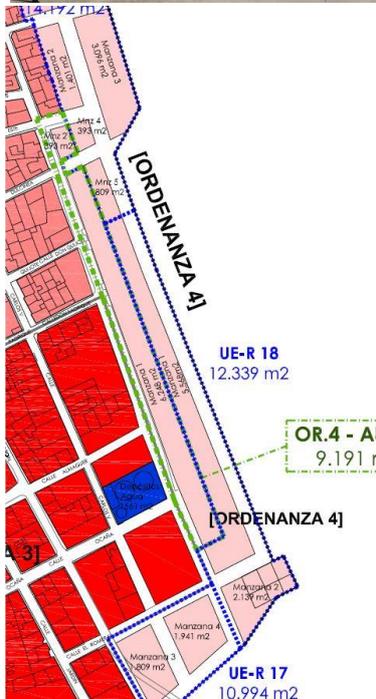
□ **Igualmente, en las UE-R 8, UE-R 11, UE-R 13, UE-R 15, UE-R 16, UE-I 20 se determinarán si los sistemas locales son zonas verdes o dotaciones.**

Se ha especificado en todas las Unidades de Ejecución, así como en las fichas que las definen si los sistemas locales son zonas verdes o dotaciones, no quedando ninguna cesión sin ser calificada debidamente. Puede consultarse en el apartado 05.2.E-Fichas o en los planos de Ordenación que acompañan a la presente.

□ **Se reconsiderará la ordenación de la UE-R 18 ya que se plantea una única manzana de 15.128,40m² una longitud lineal de 350m.**

Se ha modificado la delimitación de la UE-R18 debido al criterio seguido en la delimitación de las Unidades de Ejecución ya explicado.

Como muestra la fotografía, en la calle Costeras, el vial que delimitaba la antigua unidad al oeste, se encuentra totalmente ejecutado, por lo que se ha consolidado la parte delantera de la manzana, así como la parte de la continuación de la calle San Isidro que se encuentra desarrollada.



Se han dejado delimitadas en distintas unidades de ejecución tanto las manzanas que se encuentran sin desarrollar como los viales que las limitan que no están ejecutados.

El motivo por el que la UE-R20 tiene una manzana de casi 350m de longitud es que existe un gran desnivel entre la Calle Costeras y el suelo rústico que limita la Unidad al este. Debido al encarecimiento que supondría realizar viales perpendiculares a la Calle Costeras y la inviabilidad de desarrollo que supondría para esta Unidad, se ha dejado una única manzana con el fin de edificar en dos niveles y hacer posible el planeamiento. La comunicación de esta manzana con el resto del municipio estaría resuelta con las conexiones con la calle Dulcinea y calle Romeral.

Se aportan las siguientes imágenes del desnivel citado:



Cota manzana 1

Cota acerado

□ **En todas las fichas de gestión urbanísticas de las UEs:**

- **El sistema de ejecución de la UE no puede ser de gestión indirecta sino según el art. 69.2.2 del TRLOTAU será mediante el régimen de obras públicas ordinarias.**
- **Ya que en la Modificación se plantea la ordenación detallada de cada U.E., se podría reconsiderar la necesidad de la elaboración de PERI que se plantea en el punto 2 "Condiciones de Desarrollo" de las fichas, ya que se podría evitar este documento si se completase la ordenación detallada definiendo como mínimo los anchos de viales y aceras.**

Se ha corregido este aspecto en todas las fichas de las Unidades de Ejecución, quedando las condiciones de desarrollo así especificadas:

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	*1
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización 	

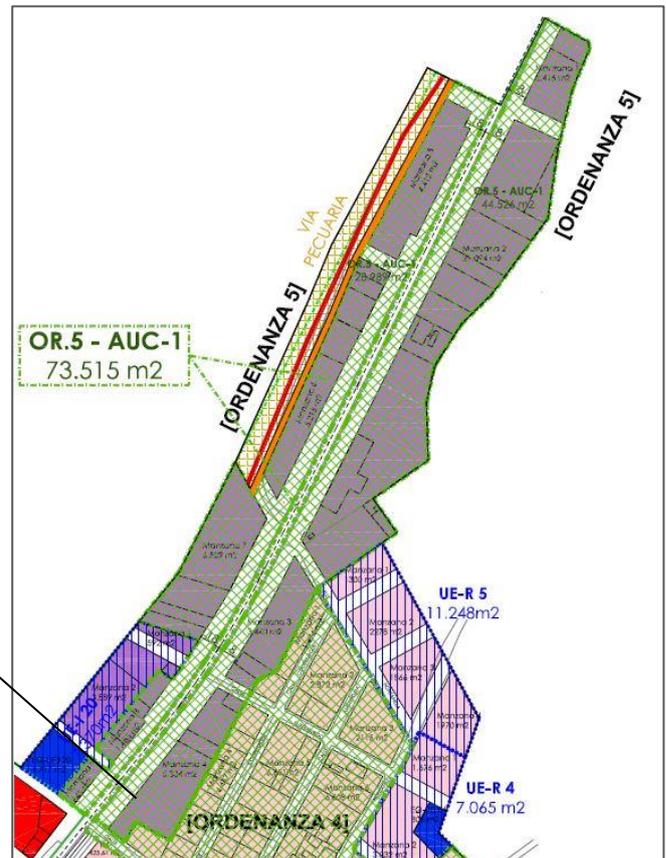
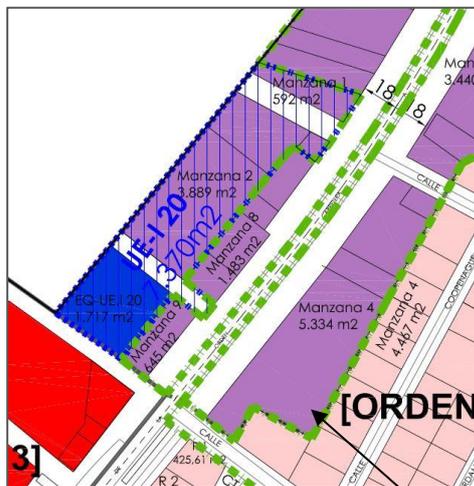
No se considera objeto de esta Modificación profundizar a definir los anchos de viales y aceras de todas las Unidades de Ejecución. Al tratarse de un municipio que ha seguido una Ordenación fruto casi del tiempo y del desarrollo natural de un núcleo rural, la ejecución de muchos de los viales de las Unidades de Ejecución delimitadas presentaría complicaciones en su unión con los viales del núcleo urbano consolidado. Por ello se cree conveniente dejar la elaboración del PERI pendiente, con el fin de realizar un estudio más pormenorizado de cada Unidad y su correcto diseño viario para el cumplimiento de las normativas urbanísticas y de accesibilidad actuales.

❑ La cesión de sistemas locales de la UE-I 21 no puede ser de zonas verdes, por no permitir inscribir en la parcela un círculo de 12m de diámetro (art. 24 del RP)

La UE-I21 estaba definida como muestra la imagen de la derecha, debido a que se encontraba sin desarrollar el vial contiguo a la carretera de Alcázar.



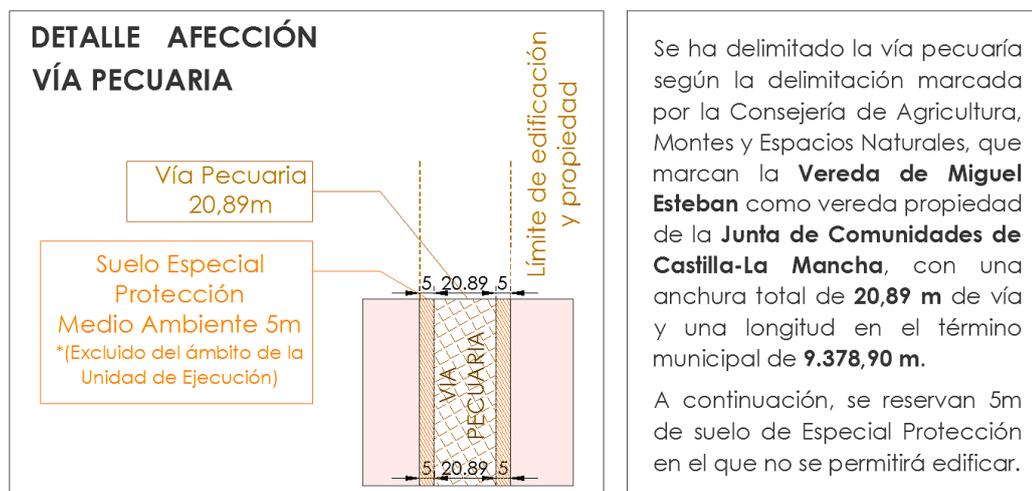
En el transcurso de esta tramitación, muchos de los viales del municipio han sido asfaltados, entre ellos el de la UE-I 21 como muestran las imágenes aportadas. Por ello y por encontrarse consolidado todo el entorno de la misma, en esta actualización, la UE-I21 ha sido incluida en la AUC-1, formando ésta una unidad consolidada completa y quedando la Ordenación así representada:



- **Tanto en la UE-I 22 como en la UE-I 24 se excluirá del ámbito de la unidad el suelo especial protección medio ambiental.**

Como ya se ha explicado en la actualización de la contestación al Informe de la *Dirección General de Montes y Espacios Naturales* (apartado 04.1.D), se han excluido de las Unidades de Ejecución correspondientes el suelo de especial protección medio ambiental.

Por tanto, los 5m contiguos a la Vía Pecuaria se han excluido de las Unidades de Ejecución UE R-11 y UE R-12. Respecto a las Unidades de Ejecución UE I-23 y UE I-24, se han incluido en el suelo consolidado debido a que se han asfaltado los viales de las mismas según puede observarse en sus fichas, aunque se ha incluido la afección que se debe respetar por la vía pecuaria en el plano " **O.03b** -ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. VÍA PECUARIA". Así pues, el esquema de afección de la Vereda, según este último requerimiento quedaría gráficamente así representado:



- **En las "condiciones de volumen" de las UE industriales se indica que no se establece la edificabilidad neta de las parcelas, en cambio se fija el aprovechamiento tipo de las unidades de actuación que se obtiene multiplicando la superficie neta total por una edificabilidad de 1,2 m²/m². Se deberá aclarar esta contradicción. Así mismo se deberá fijar el nº de plantas autorizables.**

Se ha aclarado este apartado fijando una edificabilidad industrial neta de 1,00 m²/m². Se han actualizado los cálculos de aprovechamiento según la misma y todo ello ha quedado reflejado en la Ordenanza 5 y en las fichas de la Unidad de Ejecución Industrial (UE I-20).

- **Ya que se pretende el levantamiento de las ordenanzas 4 y 5 y para evitar discordancias, sería conveniente la adaptación de las mismas a la legislación urbanística vigente completando los parámetros de la ordenación detallada (determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo).**

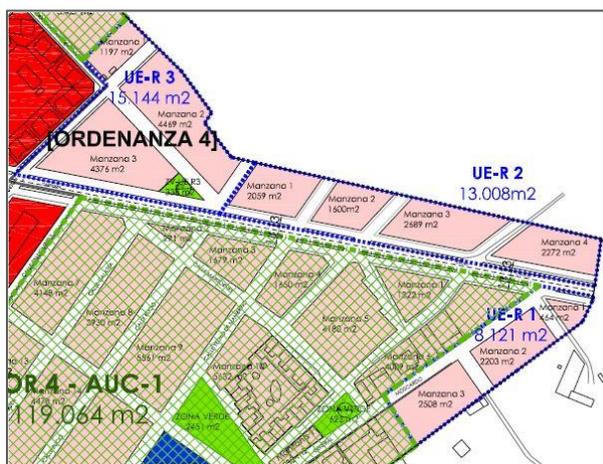
Se han completado los parámetros de la ordenación detallada citados en las Ordenanzas 4 y 5 según puede consultarse en el apartado **O.04 Estado Modificado de las Normas** y en el *Anexo III*.

- **Se tendrá en cuenta que según los artículos 28 y 29 del R.P. la delimitación geométrica de las UAs se determinará en relación al viario, incorporado viales completos, por lo que se modificará la delimitación de las U.E.s que vienen delimitadas a eje de viales.**

Se ha modificado la delimitación de todas las Unidades de Ejecución que estaban marcadas a ejes de viales incorporando viales completos y realizando las divisiones en algunos casos en el interior de las manzanas de manera que cada parte ejecute el vial que la delimita.

En la presente se han actualizado las delimitaciones en base a este criterio y al ya citado del Artículo 45 de la TRLOTAU. De esta forma, se han consolidado las parcelas ya edificadas, así como las que tienen condición de solar y los viales que ya han sido desarrollados, cogiendo éstos de manera completa y excluyendo el suelo que se encuentra sin desarrollar o el que está pendiente de realizar las cesiones oportunas.

A continuación, se muestra un ejemplo de las UE-R1 y UE-R2 para explicar el criterio seguido, pero puede verse la delimitación de todas las Unidades de Ejecución en los planos de Ordenación y en las fichas.



Todas las manzanas delimitadas se encuentran sin edificar como puede verse en la foto aérea.

UE-R1: se han incluido en la Unidad el vial contiguo a la Carretera del Toboso que delimita la unidad al norte por no encontrarse adecuadamente desarrollado para servir al uso residencial. Lo mismo ocurre con la parte de viario al este de la Manzana 1, que se encuentra sin asfaltar. Se ha incluido la calle General Moscardó en el centro de la Unidad para dar continuidad a la misma y porque los propietarios de las manzanas situadas al este cedieron en su día suelo para la ejecución de éste, por tanto, aunque se encuentra desarrollado en parte, debe computar a los propietarios que lo cedieron y, además, debe de terminar de desarrollarse en su delimitación con los terrenos eriales.

UE-R2: siguiendo el mismo criterio que el anterior, se incluye el vial contiguo a la carretera. Todas las manzanas y viales previstos se encuentran sin desarrollar. El vial al oeste de la manzana 1 se excluye por considerarse necesario en la UE-R3 para dar salida a la manzana 2 y para repartir equitativamente las cargas de urbanización.

04.2.J – Informe de la Dirección Provincial de Toledo 20 de enero de 2016 (Anexo I-K)

En este informe no solo se dan unos puntos a seguir para la tramitación de esta modificación, sino también unos puntos para corregir que se transcriben a continuación:

- ❑ *En relación con las calles que se han ido ejecutando en el tiempo y que han dado lugar a incluir como Suelo Urbano Consolidado parte de suelos que estaban inicialmente incluidos en las Ordenanzas 4 y 5 de la NN.SS. como suelo urbano no consolidado, se aportará certificado del Secretario municipal de justificación de la ejecución de estas calles. No se incluirán como SUC las parcelas que no estén afectadas por estos viales ya ejecutados y justificados.*

El certificado de justificación de la ejecución de estas calles se adjuntará posteriormente. De igual manera, se dejan marcadas las nuevas consolidaciones de las Ordenanzas 4 y 5 en el Plano **O.01-ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA**. Dichas consolidaciones se basan en el *Artículo 45* de la *TRLOTAU*.

- ❑ *En la ficha urbanística de la UE-R 18, las cesiones de sistemas locales se materializan en los viales y en una parcela dotacional aunque el plano O.01 ORDENACIÓN esta parcela aparece como Zona verde, por lo que se aclarará esta contradicción y se corregirá la ficha correspondiente.*

Se ha corregido la ficha urbanística de la nueva UE-R16 (que sustituye a la UE-R18 debido a las nuevas consolidaciones), materializando la cesión, que antes era dotacional, como zona verde, tal y como está marcada en el plano O.01 ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

- ❑ *Se aportará página 16 del Documento IV. NORMAS URBANÍSTICAS en la que se transcriba la modificación del art. 7 de las NN.SS. (Gestión y Desarrollo de las Normas. Unidades de Ejecución) que se propone para su sustitución en las Normas.*

Se ha incluido en el Anexo III, la página 16 del Documento IV. NORMAS URBANÍSTICAS, en la que se ha sustituido el artículo 7 de las NN.SS. por el *artículo 69 de la LOTAU*, tal y como se propone en esta modificación.

04.2.K - Solicitud de modificación del Ayuntamiento de Miguel Esteban de 11 de junio de 2018 y comunicación verbal del 27 de junio de 2018.

En esta solicitud se pide que se contemplen algunas actualizaciones, como las nuevas calles que se han urbanizado, y que se incluya unas parcelas propiedad del Ayuntamiento como Sistemas Generales de Zonas Verdes, solución adoptada tras haber tenido varias reuniones con los Técnicos de encargados de este expediente de la Dirección General de la Consejería de Fomento en Toledo donde se ha manifestado que ellos consideraban que era necesario la necesidad de Sistemas Generales para las unidades de ejecución que quedaban por desarrollar. Por lo tanto, las consideraciones que se han solicitado han sido tenidas en cuenta en la realización de esta Modificación Puntual nº 2 de las NN. SS. Esta solicitud viene incluida en el Anexo I de Informes.

De igual manera, a través de una comunicación verbal realizada el 27 de junio de 2018, se ha pedido la inclusión dentro del a trama urbana, una parcela contigua al Cementerio, debido a la actual ampliación del mismo que se está llevando a cabo. Esta parcela ha sido incluida, como uso de equipamiento, en esta Modificación Puntual.



04.2.L – Informe de la *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo* de 16 de mayo de 2019.

En este informe se tienen las consideraciones que se transcriben a continuación:

- ❑ *Se aportará informe de la Consejería Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a algún procedimiento medio ambiental por la ampliación del cementerio y el nuevo sistema general de Zona Verde.*

Se adjunta en el Anexo I – Ñ Informe de la *Consejería de Desarrollo Sostenible* del Servicio de Medio Ambiente de Toledo con fecha 30 de enero 2020, el cual considera que la aprobación de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5, Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES, no produciría diferencias de los efectos ambientales previstos o en la zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que **no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento.**

- ❑ *Puesto que se trata de una innovación de Planeamiento General que comporta la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11 de abril de 2019 informó favorablemente la innovación propuesta “debido a que las áreas que pasan a clasificarse como urbano consolidado y las que se delimitan en unidades de ejecución cumplen con los estándares legales de calidad urbana requeridos para el suelo urbano de reserva, esto es, al menos un tercio de su superficie para viario, equipamientos y/o zonas verdes, sin perjuicio de las responsabilidades y/o expedientes de índice disciplinario que puedan derivarse, y de la necesaria legalización de las actividades o edificaciones, principalmente las ejecutadas sobre suelo rústico, y que se incorporan dentro del suelo urbano en la presente modificación”.*
- ❑ *Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación de las NN.SS.*

Se aporta dicho documento.

04.2.M – Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* de 12 de julio de 2019.

Aquí se informa FAVORABLEMENTE el instrumento urbanístico tramitado, con los siguientes condicionantes, que deberán subsanarse previamente a su publicación en el BOP:

- ❑ *Respecto a “05.1.A- Levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5 y aclaraciones”,*

Además de la UE-17 y UE-18, se ha detectado que las unidades de actuación UE-R 14, UE-R 15, UE-R 16 y UE-R 19, así como ciertas áreas de suelo urbano ya consolidado con ordenanzas 4 y 5, se encuentran afectadas por ámbitos de interés arqueológico de entre los definidos en el Documento de Protección arqueológico del Planeamiento de Miguel Esteban, por lo que deberá incorporarse en las fichas resumen de desarrollo de las unidades citadas, así como en las fichas resumen de las ordenanza 4 y 5 (para el caso de los suelos ya consolidados), la obligatoriedad de obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.

Se han actualizado las fichas resumen de las UE-R14, UE-R15, UE-R16, UE-R17, UE-R18 y UE-R19 así como las fichas resumen de Ordenanza 4 y 5, con la afección por ámbitos de protección y prevención



arqueológica de Miguel Esteban con la obligatoriedad de obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de obras que impliquen movimiento de tierras.

□ **2. Respecto a 05.1.D – Regularización de la C/ Almansa y regulación de los sistemas generales.**

Los sistemas generales de zonas verdes referidos en esta parte de la Modificación Puntual, están dentro del ámbito de protección A1 del Documento de Protección arqueológico del Planeamiento de Miguel Esteban, por lo que cualquier proyecto de obras o urbanización que se realice en sus terrenos, que implique movimiento de tierras o incluso plantaciones, debe obtener informe previo favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, pudiendo este requerir la realización e un estudio arqueológico en aplicación del art. 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Se incorpora el plano O.04 – ORDENACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA EN ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS, donde quedan reflejadas tanto las zonas de protección como de prevención arqueológica de Miguel Esteban, grafiando las zonas con la obligatoriedad de obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de obras que impliquen movimiento de tierras.

04.2.N – Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible del Servicio de Medio Ambiente de Toledo de 30 de enero de 2020.

Se informa y considera que la aprobación de esta “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5, Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES” no produciría diferencias de los efectos ambientales previstos o en la zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que **no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental** como modificación de planeamiento.

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p>  <p>arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	---

04.3.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ACTUAL

Una vez explicado el contenido de la modificación, pasaremos al análisis de la normativa actual del municipio, las necesidades de éste y la justificación de la modificación en lo que a cesiones existentes y a las que se pretenden consolidar en el municipio se refiere.

ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ACTUAL: Las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban definen 7 Ordenanzas:

- ORDENANZA 1.- Residencial casco antiguo
- ORDENANZA 2.- Residencial contorno del casco
- ORDENANZA 3.- Residencial ensanche densidad media
- ORDENANZA 4.- Residencial ampliación ensanche residencial
- ORDENANZA 5.- Industrial
- ORDENANZA 6.- Zonas verdes
- ORDENANZA 7.- Equipamientos

En la actualidad se encuentran ejecutados o en procesos de desarrollo urbanístico la totalidad de los suelos residenciales, incluidos algunos ya definidos en la Ordenanza 4 y Ordenanza 5.

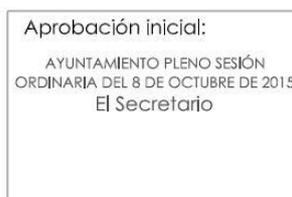
En la ORDENANZA 4 vienen definidas un total de 9 unidades de ejecución, la 1ª, 2ª y 3ª (c/Almansa) al sur, la 4ª, 5ª y 6ª (Ctra. Alcázar de San Juan – Ctra. Quero) al oeste y la 7ª, 8ª y 9ª al noreste (Ctra. El Toboso), pero la gran parte de los suelos incluidos en esta ordenanza no forman parte de ninguna de estas unidades de ejecución. Algunas de estas Unidades de ejecución ya se han ejecutado en su totalidad o en parte.

En la ORDENANZA 5 se halla localizada en su totalidad en la parte Norte del municipio flanqueando a ambos lados a la Carretera que va de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden. Aunque algunas áreas de esta ordenanza ya están consolidadas, y otras están sin consolidar.

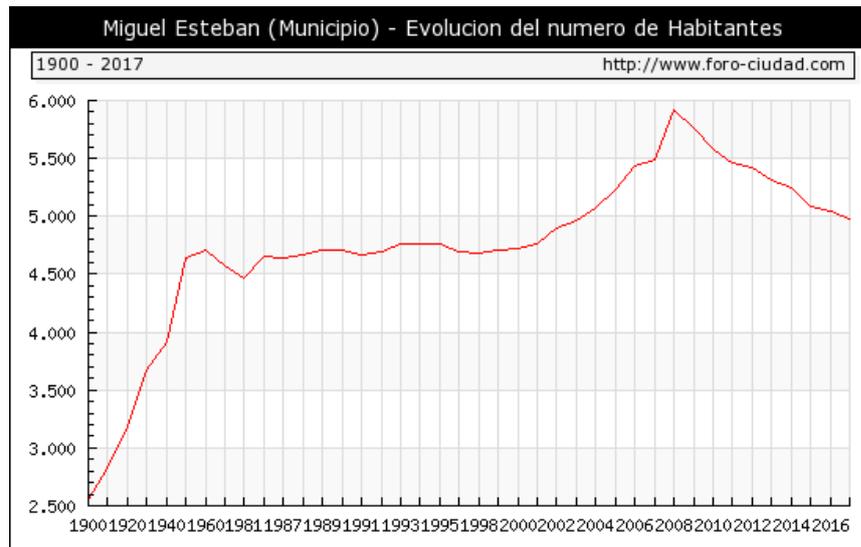
Así resulta conveniente, y es lo que persigue esta modificación puntual, delimitar unidades de ejecución en los terrenos urbanos no consolidados de la ORDENANZA 4 Y 5 en los que éstas no están definidas, con el fin de integrarlos debidamente en la trama urbana contigua, obteniéndose, además, como consecuencia de su desarrollo urbanístico, las correspondientes cesiones para el municipio.

ANÁLISIS DE CESIONES DEL MUNICIPIO EN BASE A LA POBLACIÓN DEL MISMO

A nivel global, el municipio de Miguel Esteban cumple con los parámetros globales de cesiones de zonas verdes o espacios libres y equipamiento de todo el suelo urbano ya consolidado. A continuación, se van a enumerar las superficies de suelo dotacional y de zonas verdes de todo el municipio, referidos a un análisis socio económico del municipio.



MIGUEL ESTEBAN - Evolución de la población desde 1900 hasta 2017



MIGUEL ESTEBAN - Evolución de la población desde 1990 hasta 2017			
AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
2017	2.494	2.482	4.976
2016	2.516	2.526	5.042
2015	2.534	2.546	5.080
2014	2.612	2.631	5.243
2013	2.671	2.649	5.320
2012	2.736	2.681	5.417
2011	2.757	2.703	5.460
2010	2.825	2.757	5.582
2009	2.944	2.810	5.754
2008	3.064	2.854	5.918
2007	2.809	2.682	5.491
2006	2.784	2.651	5.435
2005	2.668	2.570	5.238
2004	2.566	2.511	5.077
2003	2.501	2.456	4.957
2002	2.466	2.428	4.894
2001	2.389	2.376	4.765
2000	2.355	2.364	4.719
1999	2.334	2.377	4.711
1998	2.328	2.356	4.684
1996	2.325	2.363	4.688
1995	2.374	2.381	4.755
1994	2.372	2.388	4.760
1993	2.372	2.396	4.768
1992	2.330	2.367	4.697
1991	2.319	2.354	4.673
1990	2.326	2.384	4.710

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

1900-1981: Poblaciones de hecho desde 1900 hasta 1991. Cifras oficiales sacadas de los Censos respectivos.
1986-1995: Poblaciones de derecho desde 1986 hasta 1995. Cifras de las rectificaciones y renovaciones padronales.
1996-2013: Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal.



La población actual de Miguel Esteban es de 4.976 habitantes.

Los parámetros de cesiones de zona verde y equipamiento según el suelo urbano consolidado a día de hoy (incluyendo el propone esta modificación puntual delimitando el suelo ya consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5) son los siguientes:

ORDENANZA 1	
EQUIPAM. O1	598
Z. VERDE O1	2.639,00
ORDENANZA 2	
C.P Cervantes	13.663
Polideportivo	1.218
Ayuntamiento	966
Museo Etnográfico	278
Centro Cívico	4.690
Torreón	311
G. Civil	1.813
Equipamiento	252
EQUIPAM. O2	23.191,00
Parque municipal	7.684
Zona verde	573
Z. VERDE O2	8.257,00
ORDENANZA 3	
Piscina municipal	4.832
Depósitos agua	1.561
EQUIPAM. O3	6.393,00
Parque municipal	2.128
Zona verde 1	243
Zona verde 2	3242
Zona verde 3	738
Z. VERDE O3	6.351,00
ORDENANZA 4	
EQUIP Perim Sur 01	3.275,70
EQUIPAM. O4	3.275,70
ZV Perim Sur 01	1.738,30
Z. VERDE O4	1.738,30

ORDENANZA 6	
Z. VERDE O6	32.311,00
ORDENANZA 7	
Campo de Deportes	21.604
Equipamiento Educativo	7.736
Cementerio + Ampliación	10.630+ 10.531 = 21.161
EQUIPAM. O7	50.501,00

CESIONES TOTALES (SUC)	
EQUIPAM. AUC	83.958,70
Z. VERDE AUC	51.296,30

CESIONES INCLUIDAS EN LAS ÁREAS URBANAS A CONSOLIDAR (ORDENANZA 4)	
OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 1	
EQUIPAM. AUC 1	2.875,00
Z. VERDE AUC 1	3.077,00
OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 3	
EQUIPAM. AUC 3	17.059,00
Z. VERDE AUC 3	20.723,00
OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 5	
EQUIPAM. AUC 5	2.101,00
Z. VERDE AUC 5	1.218,00
CESIONES TOTALES (AUC O4)	
EQUIPAM. AUC	22.035,00
Z. VERDE AUC	25.018,00
CESIONES TOTALES (SUC + AUC O4)	
EQUIPAM. AUC	105.993,70
Z. VERDE AUC	76.314,30
SUPERFICIE TOTAL	182.308,00

Si atendemos al artículo 19 (Reglamento de Planeamiento Decreto 248/2004) en el punto 5:

" 5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y **en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes.** Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función y destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualesquiera de sus partes."

Considerando que Miguel Esteban tiene 4.976 habitantes (según el Instituto Nacional de Estadística para el año 2017), está en la franja que define el artículo 19 de municipios entre los 2.000 y 10.000 habitantes. Por lo tanto, las cesiones de zona verde mínimas de sistemas generales serían de 500 m² cada 200 habitantes (500 m²/200 habitantes = 2,5 m²/ habitante).

Si Miguel Esteban acumula unas cesiones de Zona Verde en el suelo urbano ya consolidado de 76.314,30 m², según el reglamento las mínimas necesarias serían de:

$$4.976 \text{ habitantes} \times 2,5 \text{ m}^2 / \text{habitante} = \mathbf{12.440 \text{ m}^2}$$

$$\text{Por lo tanto, si dividimos } 76.314,30 \text{ m}^2 \text{ de Z. Verdes} / 12.440 \text{ m}^2 = 6,13$$

Demuestra que en el municipio hay 6,13 veces más zonas verdes o espacios libres de los necesarios mínimos marcados por el Reglamento de Planeamiento. Pero, además, existen 105.993,70 m² de equipamiento, al añadir una parcela de 10.531 m² para la ampliación del cementerio, tras una comunicación verbal por parte del Ayuntamiento a fecha 27 de junio de 2018. Por lo tanto, queda claro que es un municipio muy equilibrado en cuanto a Zonas Verdes y Equipamiento.

En el transcurso de la Tramitación de la Modificación Puntual el Ayuntamiento de Miguel Esteban a través de una solicitud el 11 de junio de 2018 ha solicitado que se contemplen algunas actualizaciones y que se incluya unas parcelas propiedad del Ayuntamiento como Sistemas Generales de Zonas Verdes. Para cumplir con este fin se han tenido varias reuniones con los Técnicos de encargados de este expediente de la Dirección General de la Consejería de Fomento en Toledo donde se ha manifestado que ellos consideraban que era



necesario la necesidad de Sistemas Generales para las unidades de ejecución que quedaban por desarrollar. En cuanto este criterio, pienso que es subjetivo ya que las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Miguel Esteban son anteriores a la LOTAU, y el fin principal de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5 delimitando las Zonas de Urbano Consolidado de las Zonas de Urbano No Consolidado. En ningún momento en este requerimiento se exige que sean necesarios Sistemas Generales de Zonas Verdes, ya que no se amplía el Casco Urbano ni el aprovechamiento residencial en estas NNSS. En este momento del trámite coincide con que el Ayuntamiento de Miguel Esteban solicita que la incursión de 15.716 m² de Sistemas Generales de Zonas Verdes (justo debajo de las Unidades de Ejecución 16 y 17) que justificarían esta solicitud de los Técnicos de la D.G. de la Consejería de Fomento en las diversas reuniones mantenidas.

El Artículo 24.1.e del TRLOTAU :

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.

En la Ordenanza 4 se ha considerado para las nuevas unidades de ejecución pendientes por consolidar una edificabilidad neta de 1 m²/m² ya que por esta parte se entiende que al ser la parcela mínima de 250 m², se supone que una edificabilidad mínima por vivienda de 250 m² es más que suficiente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN		
UNIDAD	SUP. BRUTA	SUP. NETA
UE-R1	8.121,00	5.175,00
UE-R2	13.008,00	8.620,00
UE-R3	15.144,00	10.042,00
UE-R4	7.065,00	4.708,00
UE-R5	11.248,00	7.414,00
UE-R6	16.216,00	10.748,00
UE-R7	4.868,00	3.177,00
UE-R8	6.169,00	3.794,00
UE-R9	20.628,00	13.726,00
UE-R10	3.532,00	2.354,00
UE-R11	6.327,00	3.318,00
UE-R12	7.426,00	4.919,00
UE-R13	17.274,00	11.510,00
UE-R14	19.488,00	12.628,00
UE-R15	21.755,00	14.482,00
UE-R16	10.474,00	6.854,00
UE-R17	10.790,00	7.047,00
UE-R18	13.380,00	8.489,00
UE-R19	14.192,00	9.449,00
TOTAL	227.105,00	148.454,00

Tal y como se refleja en el cuadro anterior la edificabilidad pendiente de ejecutar es de 148.454 m², en este tipo de municipios no se suele consolidar más del 70 % de uso residencial ya que, parte del uso de las viviendas son garajes, trasteros, comercial, algunos despachos profesionales, etc, y en la práctica totalidad de las construcciones en ningún momento se llega a consolidar más de 60 o el 70 % del derecho edificatorio. Por lo tanto, considerando que se pueden ejecutar aproximadamente el 70 % de los 148.454 m², que serían 103.917,8 m², estoy siendo realmente garantista en esta consideración.

Si nos ceñimos a la exigencia del art. 24.1.e del TRLOTAU serían necesarios 103.917,8 m² * 15 %= 15.587,67 m². La ampliación de los Sistemas Generales que va a realizar el Ayuntamiento en esta Modificación Puntual nº2 es un total de 15.716 m², por lo tanto, cumpliríamos con este parámetro, **ya que 15.587,67 m² < 15.716 m² de S.G.**

En artículo 19.5. a) el Reglamento de planeamiento reduce la exigencia al 50 % de Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, de los municipios entre 2.000 y 10.000 habitantes respecto a los municipios de 10.000 habitantes. Por lo tanto, si tuviéramos en cuenta esa consideración (puesto que Miguel Esteban tiene 4.976 habitantes) **15.587,67 m² necesarios de S.G. * 50 % = 7.793,83 m² de S.G. < 15.716 m² de S.G.** En este caso también estaríamos muy por encima de los metros cuadrados necesarios.

04.3.1. Cálculo de la densidad poblacional de las nuevas Unidades de Ejecución

El TRLOTAU en el Artículo 13 de su DISPOSICIÓN PRELIMINAR exige que se haga el cálculo de la densidad poblacional en función de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales, tal y como se transcribe a continuación:

“DISPOSICIÓN PRELIMINAR

13. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Niveles de densidad poblacional:

13.1 Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

13.2 Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

13.3 Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

13.4 Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

13.5 Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.”



Haciendo uso de este artículo, la densidad poblacional media que saldría de todas las Unidades de Ejecución sería de unos 194,61 hab./Ha., algo completamente desproporcionado al municipio, cuya densidad es mucho menor. En el municipio se estima una densidad baja o media.

Sin embargo, el número máximo total de viviendas en las Unidades de Ejecución que se obtienen son 634. Este número es el resultado de aplicar la parcela mínima de 250 m², y en las cesiones de lucrativo una vivienda de VPO de 150 m² estimando una propiedad horizontal tumbada. Debido a que las parcelas resultantes puedan ser de 300 m² o superiores, siguiendo la tendencia del municipio, a ese número de viviendas se le puede aplicar un factor de reducción de 0,8, lo que da un total de 507 viviendas. Si aplicamos un promedio de 3 habitantes por vivienda, el resultado es una densidad poblacional de 66,47 hab./Ha., algo mucho más acorde a la realidad del municipio. Sin embargo, en los cuadros de las Unidades de Ejecución se ha colocado el cálculo según el Artículo 13 de la D.P. del TRLOTAU. Todo se resume en el siguiente cuadro:

CÁLCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL UNIDADES DE EJECUCIÓN					
UNIDAD	DENSIDAD POBLACIONAL (hab/Ha)	Nº MÁXIMO DE VIV.	Nº VIVIENDAS REAL ESTIMADO	Nº HAB/VIV (3 hab/viv)	DENSIDAD POBL. (hab/Ha) (POR VIV.)
UE-R1	191,17	22	18	52,80	65,02
UE-R2	198,80	37	30	88,80	68,27
UE-R3	198,93	43	34	103,20	68,15
UE-R4	199,92	20	16	48,00	67,94
UE-R5	197,74	32	26	76,80	68,28
UE-R6	198,84	46	37	110,40	68,08
UE-R7	195,79	14	11	33,60	69,02
UE-R8	184,50	16	13	38,40	62,25
UE-R9	199,62	59	47	141,60	68,64
UE-R10	199,94	10	8	24,00	67,95
UE-R11	157,33	14	11	33,60	53,11
UE-R12	198,72	21	17	50,40	67,87
UE-R13	199,90	49	39	117,60	68,08
UE-R14	194,40	54	43	129,60	66,50
UE-R15	199,71	62	50	148,80	68,40
UE-R16	196,31	29	23	69,60	66,45
UE-R17	195,93	30	24	72,00	66,73
UE-R18	190,34	36	29	86,40	64,57
UE-R19	199,74	40	32	96,00	67,64
TOTAL		634	507	1.521,60	
DENSIDAD MEDIA	194,61				66,47

¹ Esta densidad poblacional es la que se calcula en función del Artículo 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, según la proporción de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales.

² El nº máximo de viviendas es el resultado de aplicar una vivienda por cada parcela de 250 m² y 120 m² de vivienda en las cesiones de lucrativo.

³ El nº de viviendas real estimado es el resultado de aplicar un coeficiente de reducción de 0,8 al número máximo de viviendas.

⁴ El nº de habitantes por vivienda se calcula estimando un promedio de 3 habitantes por vivienda.

⁵ Esta densidad poblacional es que se estima en función del nº de habitantes por vivienda.

05. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, se desarrolla el contenido de esta Modificación Puntual separando claramente tal y como lo exige el Reglamento de Planeamiento lo que corresponde a ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y lo que corresponde a ORDENACIÓN DETALLADA.

Según el art. 119.2 del Reglamento de Planeamiento:

- " El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectas".

Por lo tanto, en el desarrollo de este punto se separará claramente qué es Ordenación Estructural (OE) y qué es Ordenación Detallada (OD)

05.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En este apartado se van a ir desarrollando los argumentos de los contenidos de la Modificación Puntual que se enclavan dentro de lo que se define como ordenación estructural, tal y como está definido en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004).

05.1.A. -LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE LAS ORDENANZAS 4 Y 5 (DIFERENCIANDO EL SUELO YA CONSOLIDADO DEL NO CONSOLIDADO, QUE SE DELIMITA BAJO UNIDADES DE EJECUCIÓN) Y ACLARACIÓN DE QUE LA ZONA COMPRENDIDA EN EL ÁMBITO ENTRE EL MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA DE ALCAZAR DE SAN JUAN A QUINTANAR DE LA ORDEN, EL CAMINO LOCAL DE VILLACAÑAS A MIGUEL ESTEBAN Y LA LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ESTÁ CONSOLIDADA YA COMO ORDENANZA 4

Como antes hemos señalado este sería el fin principal de esta modificación puntual, el levantamiento de la suspensión de las ordenanzas 4 y 5 según los requerimientos formulados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones celebradas con fechas 26-11-1997, 27-01-1999 y el requerimiento del Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo de Toledo con fecha 31-07-2006. Esta Modificación Puntual refleja claramente qué zonas están consolidadas y cuáles no en las ordenanzas 4 y 5. Las áreas de suelo urbano no consolidado que quedan en ambas ordenanzas se quedan delimitadas en Unidades de Ejecución para un desarrollo lógico del municipio, garantizando en el desarrollo de las mismas, el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios.



En la documentación gráfica aparece perfectamente definida las ORDENANZAS 4 y 5 en los Planos de Información, y, posteriormente, se definen en los Planos de Ordenación qué zonas quedan consolidadas en las ordenanzas antes definidas y cuáles se delimitan como Unidades de Ejecución para su posterior desarrollo.

Dentro de la definición de qué zonas están consolidadas y cuáles no, se ha comprobado que la delimitación de las zonas consolidadas en las ORDENANZAS 4 y 5 cumple con el artículo 69.2 de la LOTAU (DECRETO 1/2010) que define el Régimen de Suelo Urbano en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal. La Comisión Provincial de Urbanismo no exige que se cumpla con el tercio de cesiones de dotacional, zonas verdes y viales en sus requerimientos anteriormente mencionados (anexados a esta documentación), sólo exige la delimitación de qué suelo está consolidado y cual no en las ordenanzas 4 y 5, exigiendo la delimitación del que no esté consolidado en unidades de ejecución. Sin embargo, se han estudiado globalmente todas las Áreas de Suelo Urbano que se consolidan con las dos ordenanzas y se comprobará a continuación que dichas áreas cumplen con el tercio de cesiones del dotacional, zonas verdes y viales.

“ARTÍCULO 69.2:

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1. En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas y en aquéllas suficientes para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.”

A continuación, se definen qué zonas se han delimitado como suelo urbano consolidado y que zonas se han dejado como unidades de ejecución.



Dentro de la Ordenanza 4 se han definido 7 Áreas Urbanas Consolidadas y dentro de la Ordenanza 5 se ha definido 1 Área Urbana Consolidada.

A continuación, se desarrollan los cálculos de las áreas urbanas que se han consolidado, como puede observarse en la tabla resumen que se muestra a continuación, sólo cumple por sí sola el área urbana consolidada 3 (AUC-3), el resto de áreas no llegan al tercio de cesiones obligatorias por la LOTAU, sin embargo, **como puede verse en el resumen de superficies totales consolidadas, las cesiones de este área compensan la falta de superficie cedida en las demás, llegando a tener EN EL COMPUTO TOTAL 3.755 m² MÁS DE CESIONES QUE LAS NECESARIAS.**

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	---

ORDENANZA 4: ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 1		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 2		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 3		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 4		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 5		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 6		OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 7	
SUP TOTAL AUC	119.064	SUP TOTAL AUC	88.354	SUP TOTAL AUC	158.577	SUP TOTAL AUC	9.970	SUP TOTAL AUC	80.333	SUP TOTAL AUC	7.464	SUP TOTAL AUC	8.144
MANZANA 1	1.322	MANZANA 1	1.474	MANZANA 1	2.789	MANZANA 1	2.860	MANZANA 1	4.250	MANZANA 1	1.540	MANZANA 1	5.465
MANZANA 2	291	MANZANA 2	2.872	MANZANA 2	3.053	MANZANA 2	380	MANZANA 2	7.547	MANZANA 2	1.952	MANZANA 2	393
MANZANA 3	1.679	MANZANA 3	2.115	MANZANA 3	11.468	MANZANA 3	4.317	MANZANA 3	5.750	MANZANA 3	1.612	TOTAL NETO	5.858
MANZANA 4	1.650	MANZANA 4	4.467	MANZANA 4	16.134	TOTAL NETO	7.557	MANZANA 4	4.445	TOTAL NETO	5.104		
MANZANA 5	4.180	MANZANA 5	6.651	MANZANA 5	4.374			MANZANA 5	7.065			EQUIP. AUC 6	0,00
MANZANA 6	4.009	MANZANA 6	6.608	MANZANA 6	4.251	EQUIP. AUC 4	0,00	MANZANA 6	534	EQUIP. AUC 6	0,00	Z. VERD AUC 6	0,00
MANZANA 7	4.148	MANZANA 7	2.513	MANZANA 7	3.576	Z.VERD AUC 4	0,00	MANZANA 7	1.394	Z.VERD AUC 6	0,00	VIARIO AUC 6	2.286,00
MANZANA 8	3.930	MANZANA 8	7.884	MANZANA 8	583	VIARIO AUC 4	2.413,00	MANZANA 8	4.117	VIARIO AUC 6	2.360,00	TOTAL CESIONES	2.286
MANZANA 9	5.561	MANZANA 9	1.440	MANZANA 9	2.635	TOTAL CESIONES	2.413	MANZANA 9	7.745	TOTAL CESIONES	2.360	AUC*1/3	2.714,67
MANZANA 10	5.632	MANZANA 10	5.152	MANZANA 10	2.622	AUC*1/3	3.323,33	MANZANA 10	5.096	AUC*1/3	2.488,00		
MANZANA 11	532	MANZANA 11	3.427	MANZANA 11	1.287			MANZANA 11	1.339				
MANZANA 12	4.139	MANZANA 12	12.016	MANZANA 12	3.111			MANZANA 12	3.956				
MANZANA 13	5.230	MANZANA 13	6.632	MANZANA 13	2.820			MANZANA 13	2.047				
MANZANA 14	4.478	MANZANA 14	3.473	MANZANA 14	2.964			TOTAL NETO	55.285				
MANZANA 15	6.337	TOTAL NETO	66.724	MANZANA 15	9.000					EQUIP. AUC 5	2.101,00		
MANZANA 16	4.533			MANZANA 16	4.022					Z.VERD AUC 5	1.218,00		
MANZANA 17	5.413			MANZANA 17	12.381					VIARIO AUC 5	21.729,00		
MANZANA 18	4.046	EQUIP. AUC 2	0,00	MANZANA 18	1.772					TOTAL CESIONES	25.048		
MANZANA 19	5.067	Z.VERD AUC 2	0,00	TOTAL NETO	88.842					AUC*1/3	26.777,67		
MANZANA 20	6.705	VIARIO AUC 2	21.630,00			EQUIP. AUC 3	17.059,00						
MANZANA 21	901	TOTAL CESIONES	21.630	Z.VERD AUC 3	20.723,00	VIARIO AUC 3	31.953,00						
TOTAL NETO	79.783	AUC*1/3	29.451,33	TOTAL CESIONES	69.735	AUC*1/3	52.859,00						
EQUIP. AUC 1	2.875,00												
Z.VERD AUC 1	3.077,00												
VIARIO AUC 1	33.329,00												
TOTAL CESIONES	39.281												
AUC*1/3	39.688,00												

Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.


Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



ORDENANZA 5: ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

OR.5 - AREA URB CONSOLIDADA 1	
SUP TOTAL AUC	73.515
MANZANA 1	2.416
MANZANA 2	21.094
MANZANA 3	3.440
MANZANA 4	5.334
MANZANA 5	4.412
MANZANA 6	5.215
MANZANA 7	6.582
MANZANA 8	1.483
MANZANA 9	645
TOTAL NETO	50.621

EQUIPAM. AUC 1	0,00
Z. VERDE AUC 1	0,00
VIARIO AUC 1	22.894,00
TOTAL EQUIPAM.	22.894
AUC*1/3	24.505,00

RESUMEN DE SUPERFICIES DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA Y DE CESIONES

SUPERFICIES TOTALES	
SUP AUC	545.421
MANZANAS	359.774
EQUIPAM.	22.035,00
ZONA VERDE	25.018,00
VIARIO	138.594,00
TOTAL CESIONES	185.647,00
AUC*1/3	181.807,00
CUMPLE	

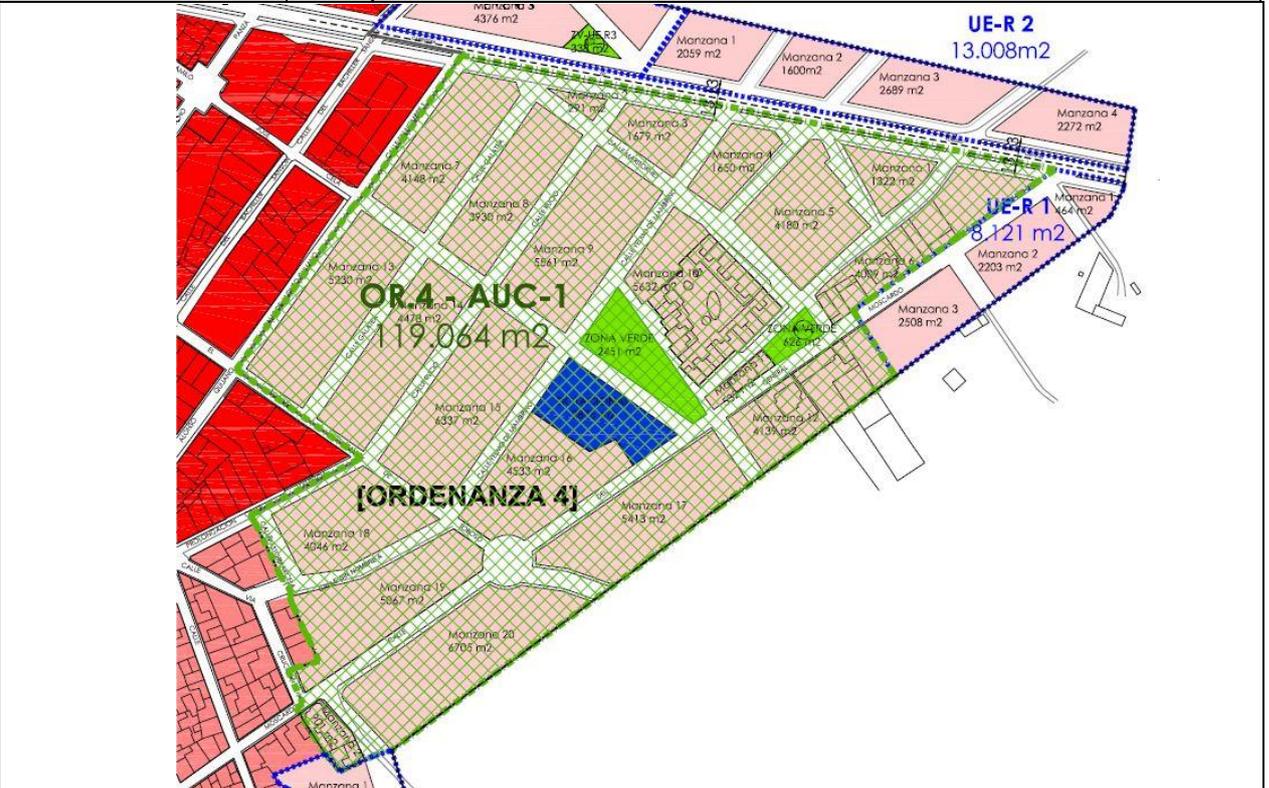
TOTAL CESIONES = 185.647,00 m² > 181.807,00m² (33%) - > CUMPLE

El suelo consolidado cumple con las cesiones marcadas por el artículo 69.2, apartado 2.2 a) de la LOTAU, (Decreto 1/2010), según el cual, las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas.

OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 1

Está situada al este del municipio. Está delimitada por la carretera de Miguel Esteban al Toboso, C/ Alonso Quijano, C/ Toboso, C/Vía Crucis, C/ General Moscardó y suelo rústico del este del municipio.

SUP TOTAL DEL ÁREA	119.064
MANZANA 1	1.322
MANZANA 2	291
MANZANA 3	1.679
MANZANA 4	1.650
MANZANA 5	4.180
MANZANA 6	4.009
MANZANA 7	4.148
MANZANA 8	3.930
MANZANA 9	5.561
MANZANA 10	5.632
MANZANA 11	532
MANZANA 12	4.139
MANZANA 13	5.230
MANZANA 14	4.478
MANZANA 15	6.337
MANZANA 16	4.533
MANZANA 17	5.413
MANZANA 18	4.046
MANZANA 19	5.067
MANZANA 20	6.705
MANZANA 21	901
TOTAL NETO	79.783
AUC*1/3	39.688,00
EQUIPAMIENTO AUC 1	2.875,00
Z. VERDE AUC 1	3.077,00
VIARIO AUC 1	33.329,00
TOTAL CESIONES	39.281,00



Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

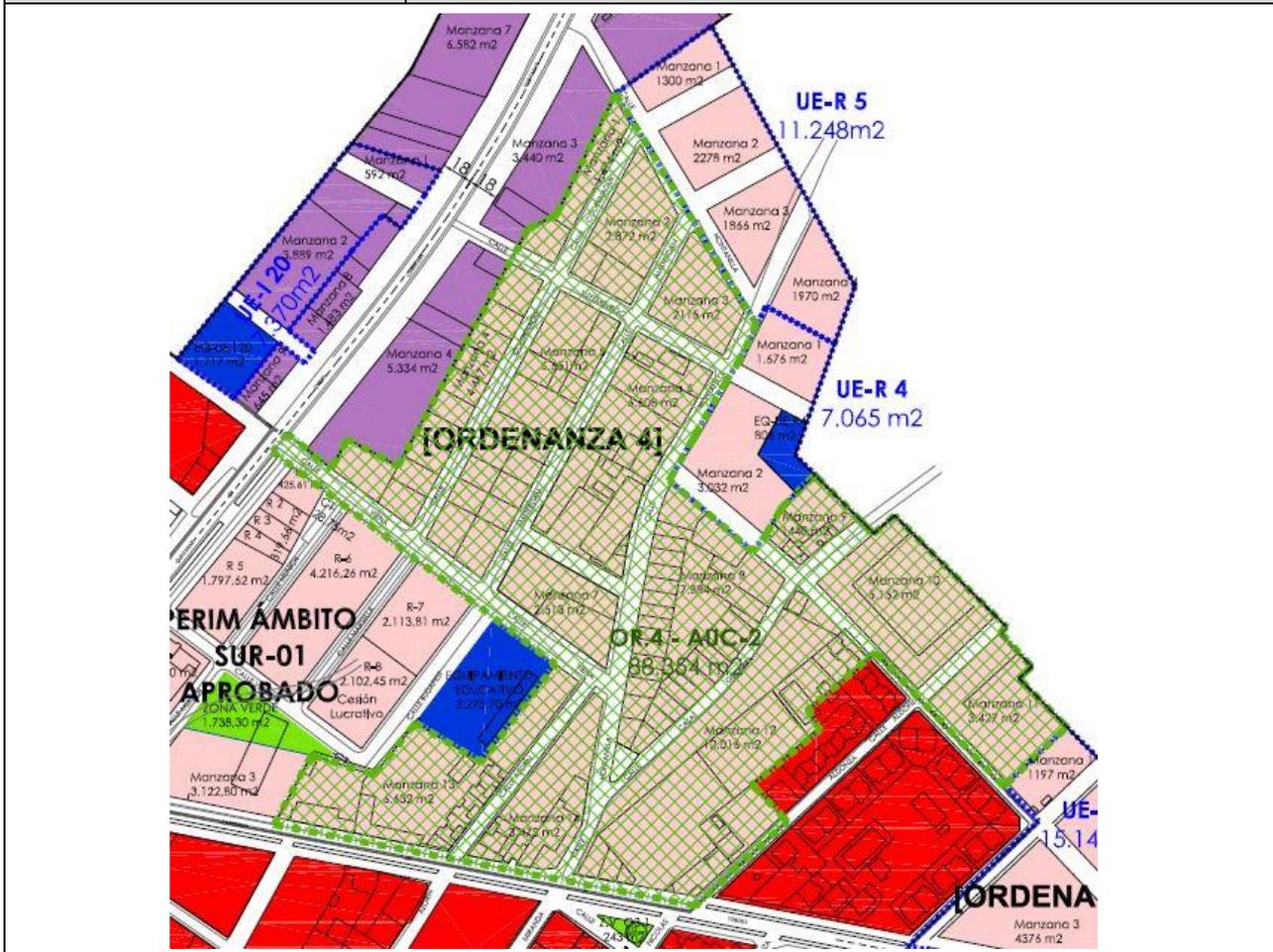
Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 2

Está situada al norte del municipio del suelo residencial. Está delimitada por la Ordenanza 5, Carretera al Toboso-Miguel Esteban, Nuevas Unidades de Ejecución 3, 4, 5 y PERIM SUR 01 (ya aprobado y consolidado).

SUP. TOTAL DEL AREA	88.354
MANZANA 1	1.474
MANZANA 2	2.872
MANZANA 3	2.115
MANZANA 4	4.467
MANZANA 5	6.651
MANZANA 6	6.608
MANZANA 7	2.513
MANZANA 8	7.884
MANZANA 9	1.440
MANZANA 10	5.152
MANZANA 11	3.427
MANZANA 12	12.016
MANZANA 13	6.632
MANZANA 14	3.473
TOTAL NETO	66.724
AUC*1/3	29.451.33
EQUIPAMIENTO AUC 2	0,00
Z. VERDE AUC 2	0,00
VIARIO AUC 2	21.630,00
TOTAL CESIONES	21.630

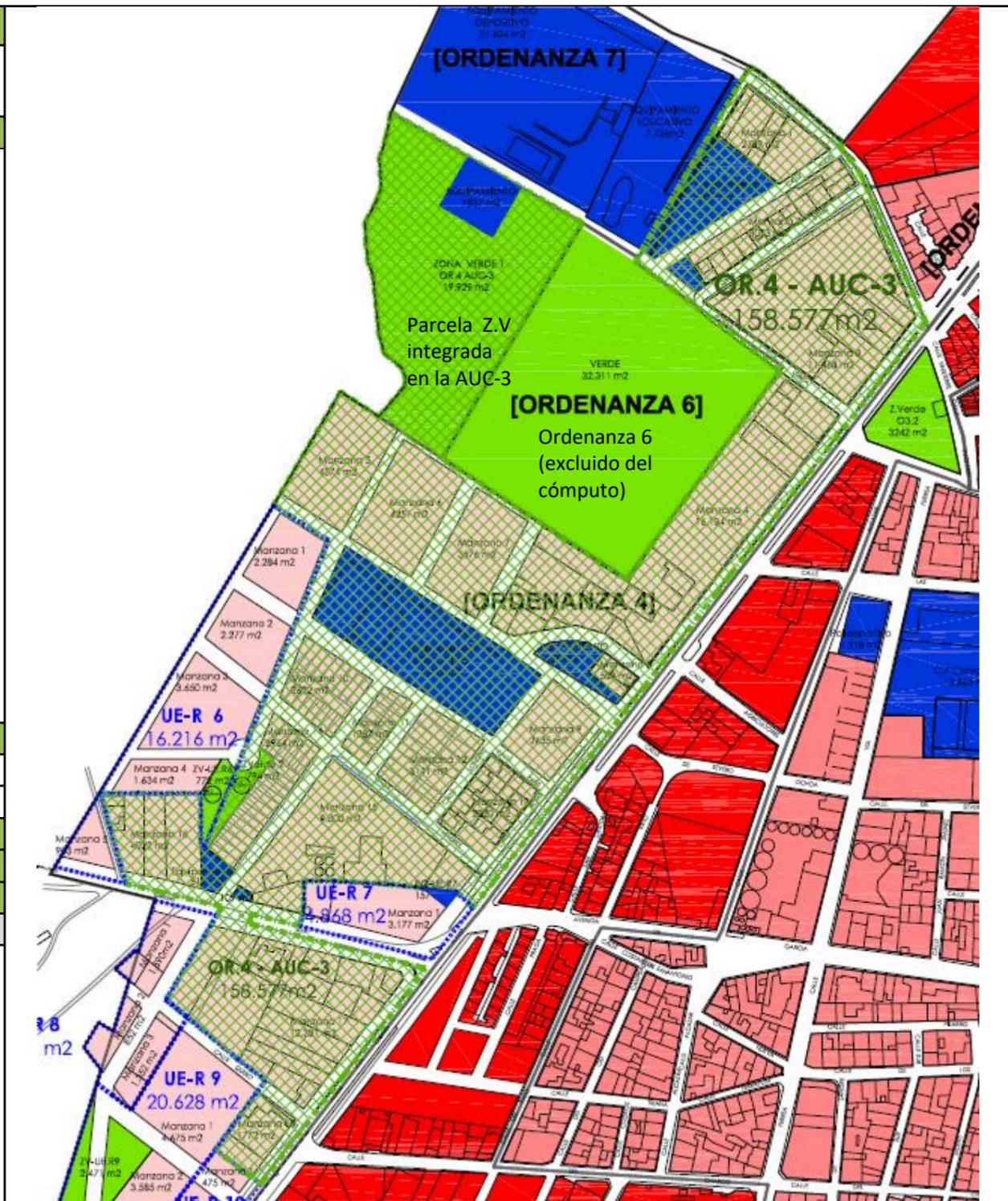


Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADES

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 3	
Está situada al oeste del municipio. Está delimitada por la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, la Ordenanza 6 del Parque de la Vega, la Ordenanza 7 de la Zona Deportiva y el Camino del Cementerio.	
SUP. TOTAL DEL AREA	158.577
MANZANA 1	2.789
MANZANA 2	3.053
MANZANA 3	11.468
MANZANA 4	16.134
MANZANA 5	4.374
MANZANA 6	4.251
MANZANA 7	3.576
MANZANA 8	583
MANZANA 9	2.635
MANZANA 10	2.622
MANZANA 11	1.287
MANZANA 12	3.111
MANZANA 13	2.820
MANZANA 14	2.964
MANZANA 15	9.000
MANZANA 16	4.022
MANZANA 17	12.381
MANZANA 18	1.772
TOTAL NETO	88.842
AUC*1/3	52.859,00
EQUIPAMIENTO AUC 3	17.059,00
Z. VERDE AUC 3	20.723,00
VIARIO AUC 3	31.953,00
TOTAL CESIONES	69.735,00



OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 4	
Está situada al Oeste del municipio. Está delimitada por la Calle Cruz de Mayo al Norte, Calle Vía Férrea al Este, carretera de Alcázar al oeste y las nuevas unidades de ejecución 11 y 12 al sur.	
SUP. TOTAL DEL AREA	9.970
MANZANA 1	2.860
MANZANA 2	380
MANZANA 3	4.317
TOTAL NETO	7.557
AUC*1/3	3.323,33
EQUIPAMIENTO AUC 4	0,00
Z. VERDE AUC 4	0,00
VIARIO AUC 4	2.413,00
TOTAL CESIONES	2.413

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

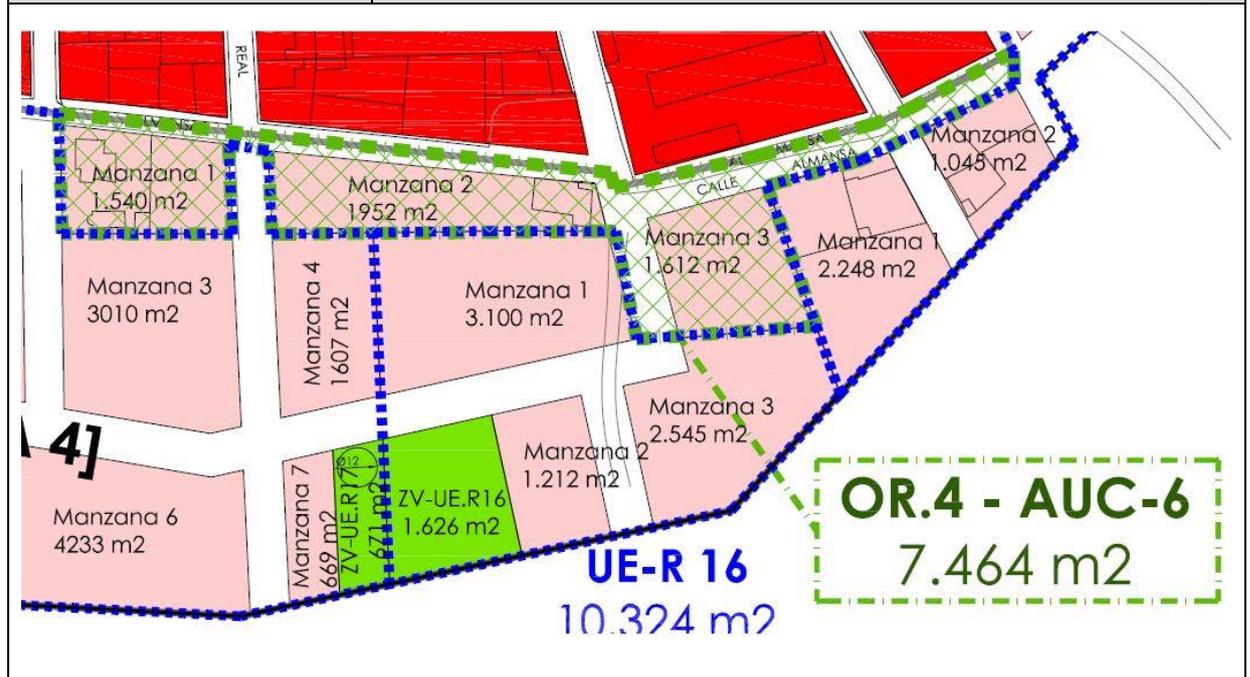
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

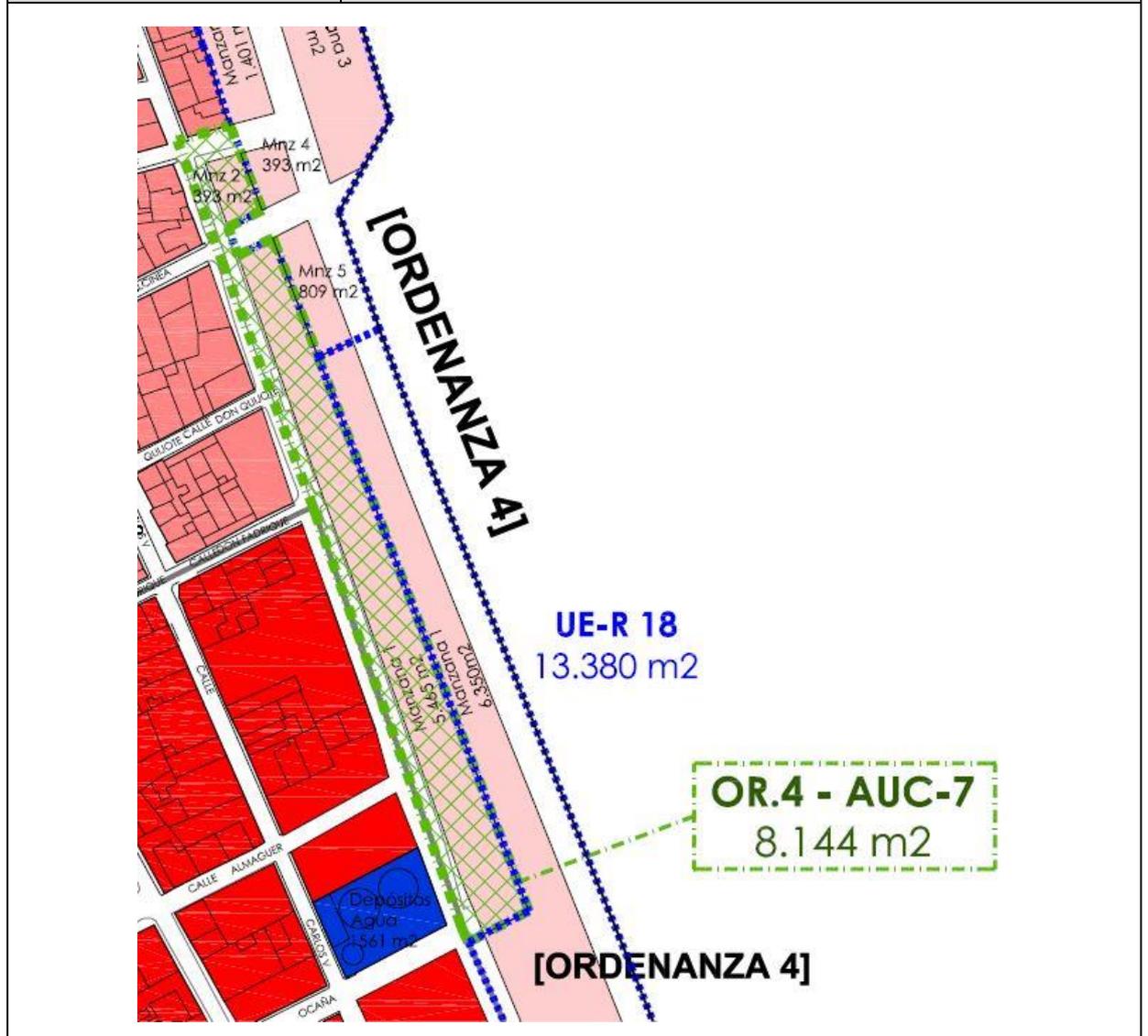
OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 6	
Está situada al sur del municipio. Está formada por dos áreas delimitadas al norte por C/ Almansa, al este por la UE-R 17 y al sur por las UE-R15 y UE-R16 de la Ordenanza 4.	
SUP. TOTAL DEL AREA	7.464
MANZANA 1	1.540
MANZANA 2	1.952
MANZANA 3	1.612
TOTAL NETO	5.104
AUC*1/3	2.488,00

EQUIPAMIENTO AUC 6	0,00
Z. VERDE AUC 6	0,00
VIARIO AUC 6	2.360,00
TOTAL CESIONES	2.488,00



OR.4 - AREA URB CONSOLIDADA 7	
Está situada al este del municipio. Está formada por dos áreas delimitadas al norte por C/ Este, al este y al sur por la UE-R 18 de la Ordenanza 4 y al oeste por la C/ Costeras.	
SUP. TOTAL DEL AREA	8.144
MANZANA 1	5.465
MANZANA 2	393
TOTAL NETO	5.858
AUC*1/3	2.714,67

EQUIPAMIENTO AUC 6	0,00
Z. VERDE AUC 6	0,00
VIARIO AUC 6	2.286,00
TOTAL CESIONES	2.286,00



Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

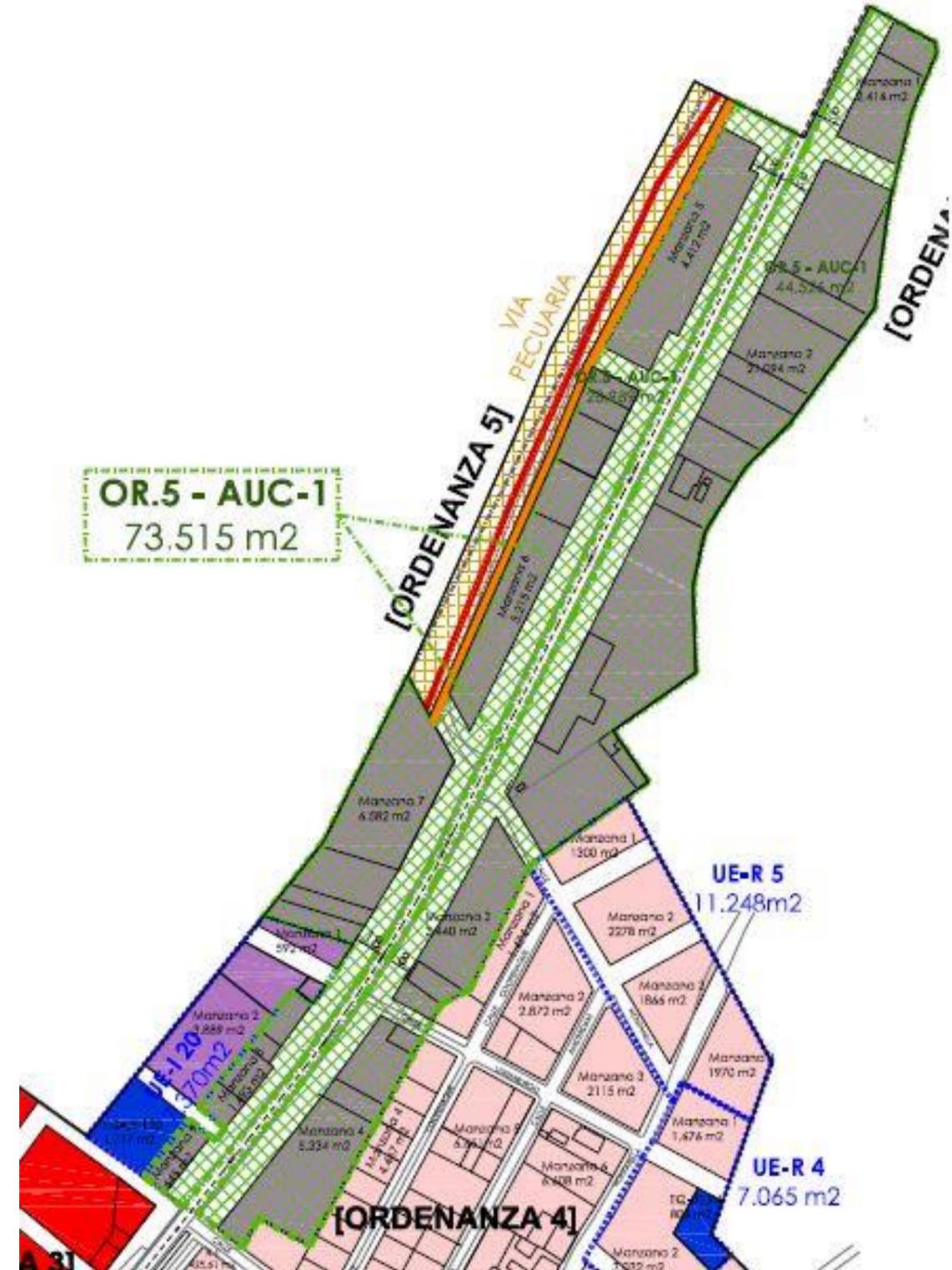


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

FEBRERO 2020 55

ÁREAS URBANAS CONSOLIDAS EN LA ORDENANZA 5:

OR.5 - AREA URB CONSOLIDADA 1	
Está situada al norte del municipio, está formada por dos áreas separadas por la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, suelo rústico al este y oeste del municipio y nuevas unidades de ejecución de la Ordenanzas 4 y 5.	
SUP. TOTAL DEL AREA	73.515
MANZANA 1	2.416
MANZANA 2	21.094
MANZANA 3	3.440
MANZANA 4	5.334
MANZANA 5	4.412
MANZANA 6	5.215
MANZANA 7	6.582
MANZANA 8	1.483
MANZANA 9	645
TOTAL NETO	50.621
AUC*1/3	24.505,00
EQUIPAMIENTO OR 5.AUC 1	0,00
Z. VERDE OR 5. AUC 1	0,00
VIARIO OR 5. AUC 1	22.894,00
TOTAL CESIONES	22.894,00



Una vez desarrolladas las áreas de suelo consolidado, pasaremos a explicar las unidades de ejecución:

El suelo que se queda sin consolidar en las ORDENANZAS 4 y 5, se delimita tal y como exige la C.P.U. de Toledo en unidades de ejecución de manera que se garantice el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo facilitan el planeamiento que se proyecta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN. ORDENANZAS 4 Y 5

Dentro de la ORDENANZA 4 quedarían 19 unidades de ejecución y dentro de la ORDENANZA 5 quedaría 1 unidad de ejecución, que aparecen en los planos de ordenación y que se desarrollan a continuación en la ordenación detallada.

En la **ORDENANZA 4** vienen definidas un total de 19 unidades de ejecución, identificadas con las siglas **UE-R** (Unidad de Ejecución Residencial) distribuidas alrededor del municipio:

- Noreste: la 1ª, 2ª y 3ª, lindando con la Ctra. El Toboso.
- Norte: la 4ª y 5ª, lindando con la Calle Hontanilla.
- Suroeste: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª y 10ª junto a Ctra. Alcázar de San Juan y Ctra. de Quero.
- Sur: la 11ª, 12ª y 13ª, lindando con el suelo rústico al sur del municipio.
- Sureste: 14ª, 15ª, 16ª y 17ª, al sur de la calle Almansa. Al sur de las Unidades de Ejecución nº 16 y 17 se encuentran las parcelas pertenecientes al Ayuntamiento de Miguel Esteban que se cederán como Zona Verde, para ampliar los Sistemas Generales.
- Este: 18ª y 19ª, al este de la calle Costeras y marcando el límite del fin del suelo urbano del municipio en esta zona.

En la **ORDENANZA 5**, zona industrial, se definen una única unidad de ejecución. Identificada con las siglas **UE-I** (Unidad de Ejecución Industrial). Esta zona se halla localizada en su totalidad en la parte Norte del municipio, al oeste de la Carretera que va de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden. Se sitúa con respecto de ésta:

- Oeste de la Carretera: 20ª, lindando con la ordenanza 3 y el suelo rústico.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	
SUP TOTAL UE	8.121
AUC*0,666	5.413,95
MANZANA 1	464
MANZANA 2	2.203
MANZANA 3	2.508
TOTAL NETO	5.175

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	
SUP TOTAL UE	13.008
AUC*0,666	8.671,91
MANZANA 1	2.059
MANZANA 2	1.600
MANZANA 3	2.689
MANZANA 4	2.272
TOTAL NETO	8.620

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3	
SUP TOTAL UE	15.144
AUC*0,666	10.095,90
MANZANA 1	1.197
MANZANA 2	4.469
MANZANA 3	4.376
TOTAL NETO	10.042

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4	
SUP TOTAL UE	7.065
AUC*0,666	4.709,95
MANZANA 1	1.676
MANZANA 2	3.032
TOTAL NETO	4.708

UNIDAD DE EJECUCIÓN 5	
SUP TOTAL UE	11.248
AUC*0,666	7.498,59
MANZANA 1	1.300
MANZANA 2	2.278
MANZANA 3	1.866
MANZANA 4	1.970
TOTAL NETO	7.414

1/3 CESIONES	2.707,05
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	2.946,00

1/3 CESIONES	4.336,09
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE2	4.388,00

1/3 CESIONES	5.048,10
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	338,00
VIARIO UE3	4.764,00

1/3 CESIONES	2.355,05
EQUIP. UE	806,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE4	1.551,00

1/3 CESIONES	3.749,41
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE5	3.834,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN 6	
SUP TOTAL UE	16.216
AUC*0,666	10.810,56
MANZANA 1	2.284
MANZANA 2	2.277
MANZANA 3	3.650
MANZANA 4	1.634
MANZANA 5	903
TOTAL NETO	10.748

UNIDAD DE EJECUCIÓN 7	
SUP TOTAL UE	4.868
AUC*0,666	3.245,30
MANZANA 1	3.177
TOTAL NETO	3.177

UNIDAD DE EJECUCIÓN 8	
SUP TOTAL UE	6.169
AUC*0,666	4.112,63
MANZANA 1	1.590
MANZANA 2	852
MANZANA 3	1.352
TOTAL NETO	3.794

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9	
SUP TOTAL UE	20.628
AUC*0,666	13.751,86
MANZANA 1	4.675
MANZANA 2	3.585
MANZANA 3	5.466
TOTAL NETO	13.726

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10	
SUP TOTAL UE	3.532
AUC*0,666	2.354,64
MANZANA 1	475
MANZANA 2	1.879
TOTAL NETO	2.354

1/3 CESIONES	5.405,44
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	772,00
VIARIO UE6	4.696,00

1/3 CESIONES	1.622,70
EQUIP. UE	157,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE7	1.534,00

1/3 CESIONES	2.056,37
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE8	2.375,00

1/3 CESIONES	6.876,14
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	2.471,00
VIARIO UE9	4.431,00

1/3 CESIONES	1.177,36
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE10	1.178,00

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



UNIDAD DE EJECUCIÓN 11	
SUP TOTAL UE	6.327
AUC*0,666	4.217,96
MANZANA 1	2.940
MANZANA 2	378
TOTAL NETO	3.318

UNIDAD DE EJECUCIÓN 12	
SUP TOTAL UE	7.426
AUC*0,666	4.950,62
MANZANA 1	2.606
MANZANA 2	2.313
TOTAL NETO	4.919

UNIDAD DE EJECUCIÓN 13	
SUP TOTAL UE	17.274
AUC*0,666	11.515,88
MANZANA 1	4.666
MANZANA 2	6.844
TOTAL NETO	11.510

UNIDAD DE EJECUCIÓN 14	
SUP TOTAL UE	19.488
AUC*0,666	12.991,87
MANZANA 1	1.103
MANZANA 2	1.329
MANZANA 3	2.055
MANZANA 4	1.887
MANZANA 5	1.631
MANZANA 6	3.387
MANZANA 7	1.236
TOTAL NETO	12.628

UNIDAD DE EJECUCIÓN 15	
SUP TOTAL UE	21.755
AUC*0,666	14.503,19
MANZANA 1	1.429
MANZANA 2	2.002
MANZANA 3	3.010
MANZANA 4	1.607
MANZANA 5	1.532
MANZANA 6	4.233
MANZANA 7	669
TOTAL NETO	14.482

1/3 CESIONES	
2.109,04	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	3.009,00

1/3 CESIONES	
2.475,38	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	2.507,00

1/3 CESIONES	
5.758,12	
EQUIP. UE	2.851,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	2.913,00

1/3 CESIONES	
6.496,13	
EQUIP. UE	1.200,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	5.660,00

1/3 CESIONES	
7.251,81	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	671,00
VIARIO UE1	6.602,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN 16	
SUP TOTAL UE	10.474
AUC*0,666	6.982,60
MANZANA 1	3.100
MANZANA 2	2.158
MANZANA 3	1.596
TOTAL NETO	6.854

UNIDAD DE EJECUCIÓN 17	
SUP TOTAL UE	10.790
AUC*0,666	7.193,26
MANZANA 1	2.252
MANZANA 2	1.045
MANZANA 3	1.809
MANZANA 4	1.941
TOTAL NETO	7.047

UNIDAD DE EJECUCIÓN 18	
SUP TOTAL UE	13.380
AUC*0,666	8.919,91
MANZANA 1	6.350
MANZANA 2	2.139
TOTAL NETO	8.489

UNIDAD DE EJECUCIÓN 19	
SUP TOTAL UE	14.192
AUC*0,666	9.461,24
MANZANA 1	3.765
MANZANA 2	1.401
MANZANA 3	3.081
MANZANA 4	393
MANZANA 5	809
TOTAL NETO	9.449

1/3 CESIONES	
3.491,40	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	1.626,00
VIARIO UE1	1.994,00

1/3 CESIONES	
3.596,74	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	3.743,00

1/3 CESIONES	
4.460,09	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	4.891,00

1/3 CESIONES	
4.730,76	
EQUIP. UE	0,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	4.743,00

Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ORDENANZA 5 – INDUSTRIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN 20	
SUP TOTAL UE	7.370
AUC*0,666	4.913,28
MANZANA 1	592
MANZANA 2	3.889
TOTAL NETO	4.481

1/3 CESIONES	2.456,72
EQUIP. UE	1.717,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	1.172,00

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

CA arquitecto:
 GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
 ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
 El Secretario



MIGUEL ESTEBAN
 AYUNTAMIENTO

FEBRERO 2020 60

LAS ÁREAS CONSOLIDADAS Y LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN ANTERIORMENTE EXPLICADAS, SE VEN AFECTADAS POR LAS ORDENANZAS 4 Y 5 DESARROLLADAS A CONTINUACIÓN Y QUE SE MODIFICARÁN MÁS ADELANTE:

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 4		ESTADO ACTUAL
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA		250 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA		60 %
ALTURA MAXIMA		2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD		1,2 m ² /m ²
RETRANQUEOS		3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...	
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada , adosada o en hilera....	
C. USOS PROHIBIDOS		
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras. En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle con una edificabilidad neta de 1,5 m ² /m ² y una ocupación el 80 %. En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial		

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 5		ESTADO ACTUAL
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA		500 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA		80 % o en función de los retranqueos mínimos
ALTURA MAXIMA		9 m. Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa
EDIFICABILIDAD		No se establece
RETRANQUEOS		5 m a las alineaciones y 3 m al resto de linderos. En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria	
TIPOLOGÍA	Edificación industrial.	
C. USOS PROHIBIDOS		
Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras. En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle que podrá desarrollarse mediante un proyecto de reparcelación o expropiación para la implantación de un polígono industrial. Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa. En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 5. Zona Industrial		

05.1.B. - REGULARIZACIÓN DE LA ZONA VERDE Y ESTACIÓN DE BOMBEO de la parcela 390 del polígono 47 y AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO.

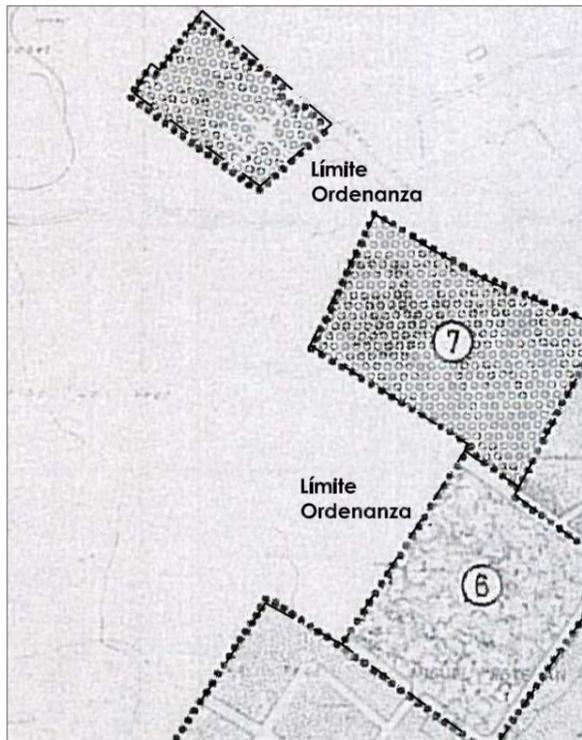
Se propone que se pase este suelo de rústico a ZONA VERDE (ORDENANZA 6) ya que linda y está a continuación de la Zona Verde ya calificada y consolidada como Ordenanza 6, que es el Parque de la Vega y que es propiedad del Ayuntamiento de Miguel Esteban.

La incorporación de esta parcela como zona verde es totalmente lógica pues, como se puede ver en la foto aérea, visualmente no hay distinción alguna, puesto que la trama de plantación de árboles es continua. La parcela es accesible desde la Calle que separa la Zona deportiva de la ordenanza 6 y la que da acceso desde el sur. La parcela tiene una superficie de 21.765 m² de los cuales 19.928 m² corresponderían a la Zona Verde (ORDENANZA 6) y 1.837m² corresponderían con la estación de bombeo del municipio que sería un equipamiento de infraestructura del municipio (ORDENANZA 7).

Como se puede ver en trazado, esta área está totalmente integrada dentro de la trama urbana global del municipio tanto visualmente como en su accesibilidad y continuidad de trama existente. La lógica muestra que se deba incorporar esta parcela como suelo tanto de zona verde como de dotacional o equipamiento de infraestructuras.

Además, por comunicación verbal del Ayuntamiento a fecha de 27 de junio de 2018, se añade la parcela 76 del polígono 45 a la trama urbana, propiedad del Ayuntamiento, para la ampliación del Cementerio, ya que es colindante con el mismo en su parte suroeste. La parcela tiene una superficie de 10.531 m², los cuales tendrán un uso de equipamiento (ORDENANZA 7). Esta área queda, de igual manera, integrada dentro de la trama urbana ya da continuidad lógica a la superficie del cementerio anexando una parcela colindante.

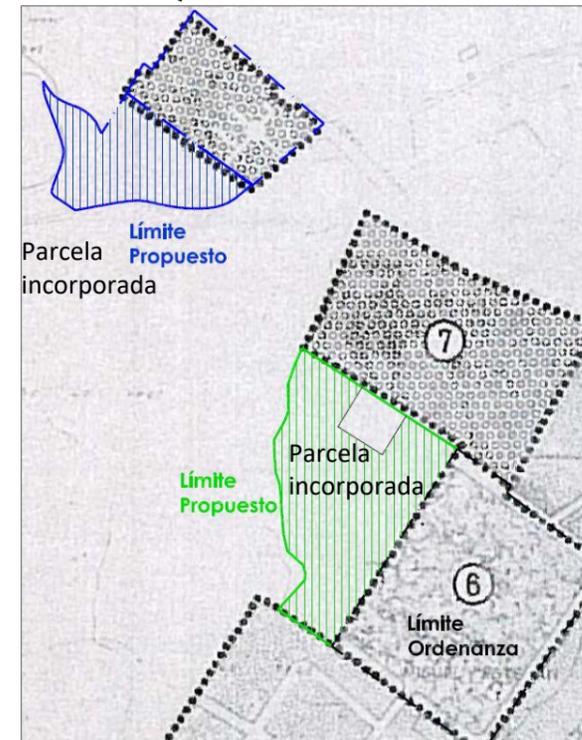
1. PLANO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



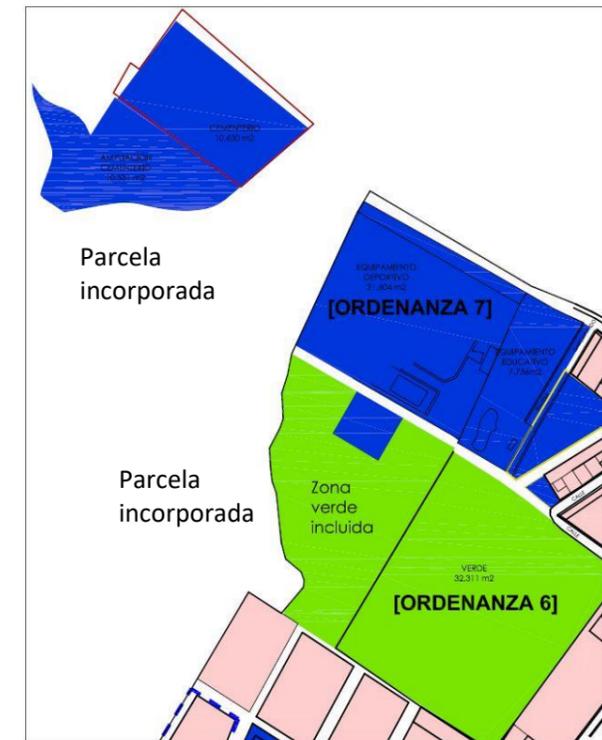
2. FOTO AÉREA



3. NNSS COMO QUEDARÍAN REGULARIZANDO LA ZONA



4. PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

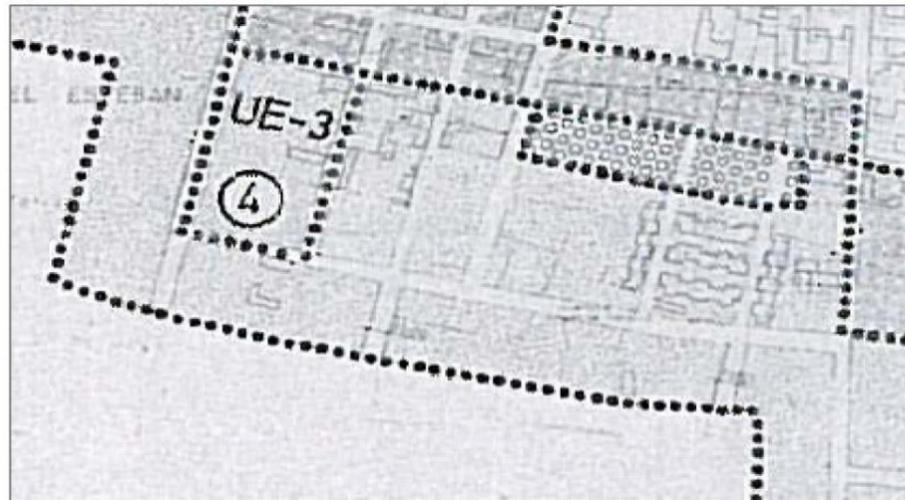


Como puede apreciarse en la foto aérea (2), existe una gran zona verde junto a la ordenanza 6 que no se contempla en el actual de las normas subsidiarias (1). Dicha área, limita con una zona verde ya calificada perteneciente a la Ordenanza 6 y un equipamiento deportivo perteneciente a la Ordenanza 7. Se pretende incorporar en el área urbana consolidada 3, (AUC-3) ya que, debido a sus condiciones de situación, continuidad de zona verde existente, garantía de accesibilidad y compactación de la trama urbana, éste área debe quedar regularizada.

Esto también se aprecia en la parcela irregular que se añade al cementerio, aumentando los Sistemas Generales del municipio, y que, como se ve en la foto aérea (2), por sus condiciones de situación, ya se ha empezado a ampliar el cementerio existente, por lo que se debe regularizar para que pase a formar parte de la trama urbana.

05.1.C. - REGULARIZACIÓN DE LA CALLE ANTONIO LOPEZ. En las Normas Subsidiarias este vial no existe, pero en la realidad este vial se ha dejado y está prácticamente consolidado y en línea recta limitando con la trama urbana, porque el trazado de esta calle está en el terreno rústico lindando al casco urbano. Se ha cerrado la calle paralela a unos 65 o 70m de la C/Sorolla y se ha dado continuidad a todas las calles perpendiculares a la misma, mejorando la trama urbana y la circulación. Por lo tanto, se solicita que se corrija la trama urbana en esta zona tal y como está consolidada y trazada en la realidad.

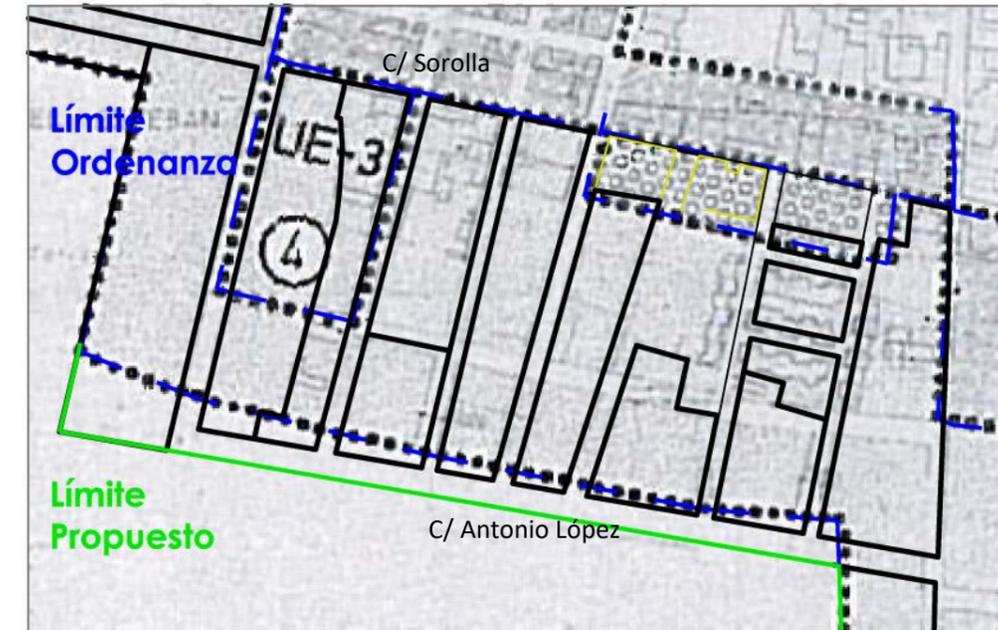
1. PLANO ACTUAL DE LA ZONA SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



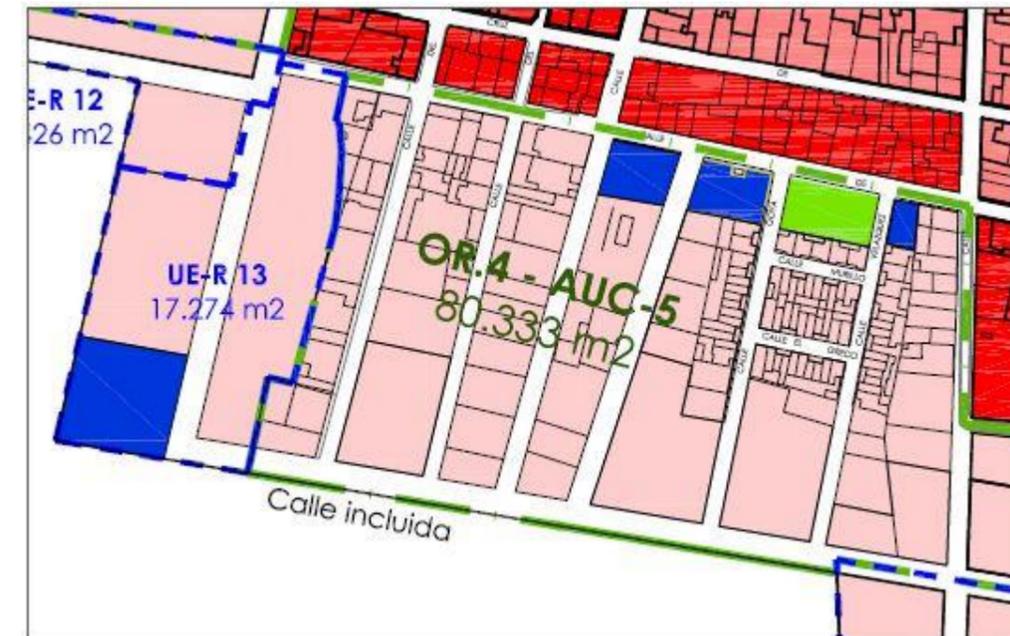
2. FOTO AÉREA DE LA ZONA DONDE SE APRECIA LA DIFERENCIA ENTRE EL TRAZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL TRAZADO REAL YA CONSOLIDADO EN GRAN PARTE



3. PLANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y LA REGULARIZACIÓN DE LA CALLE PROPUESTA



4. PLANO DE ORDENACIÓN CON LA NUEVA ZONA REGULARIZADA



Puesto que la zona a regularizar todavía le faltan algunos servicios se queda delimitada con las Unidades de Ejecución 13 y 14 dentro de la propuesta que hace esta Modificación Puntual. Esta zona pertenece a la Ordenanza 4 y se delimita en gran parte como suelo urbano no consolidado.

05.1.D. - REGULARIZACIÓN DE LA C/ ALMANSA Y REGULARIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. La Calle Almansa linda con límite de suelo rústico del municipio. Al hacer un examen pormenorizado de la foto aérea y visitando la zona hemos descubierto que justo en el límite existen dos construcciones ya consolidadas con todos los servicios urbanísticos. Con esta modificación se propone la incursión dentro del suelo urbano de estas construcciones ya que lindan con este vial y respetan las alineaciones de la C/ Almansa y cumplirían con la normativa urbanística de la Ordenanza 4.

Para incluir este suelo dentro del tejido urbano nos basamos en artículo 48 de la LOTAU (DECRETO 1/2010)

“Artículo 48. La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.

1. En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

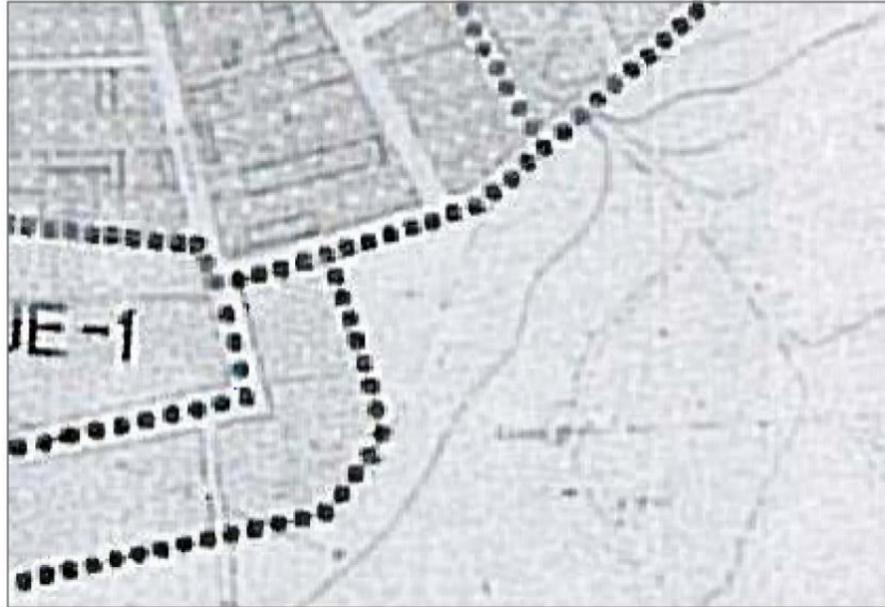
b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 de esta Ley.”

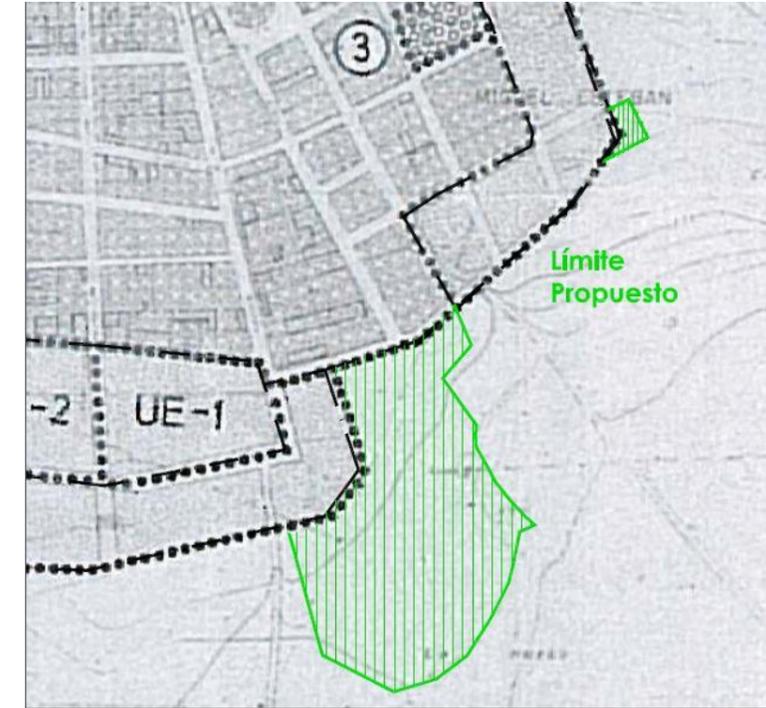
Además, justo al sur de estas parcelas se encuentran 2 parcelas rústicas que pertenecen al Ayuntamiento, las cuales se pretenden incluir dentro del límite de suelo urbano, añadiéndolas a los Sistemas Generales y dándoles un uso de zona verde. En esta ampliación se prolongarán las calles Albacete y la Calle San Antón.



1. PLANO DE UBICACIÓN SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



3. PLANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMO QUEDARÍA LA AMPLIACIÓN

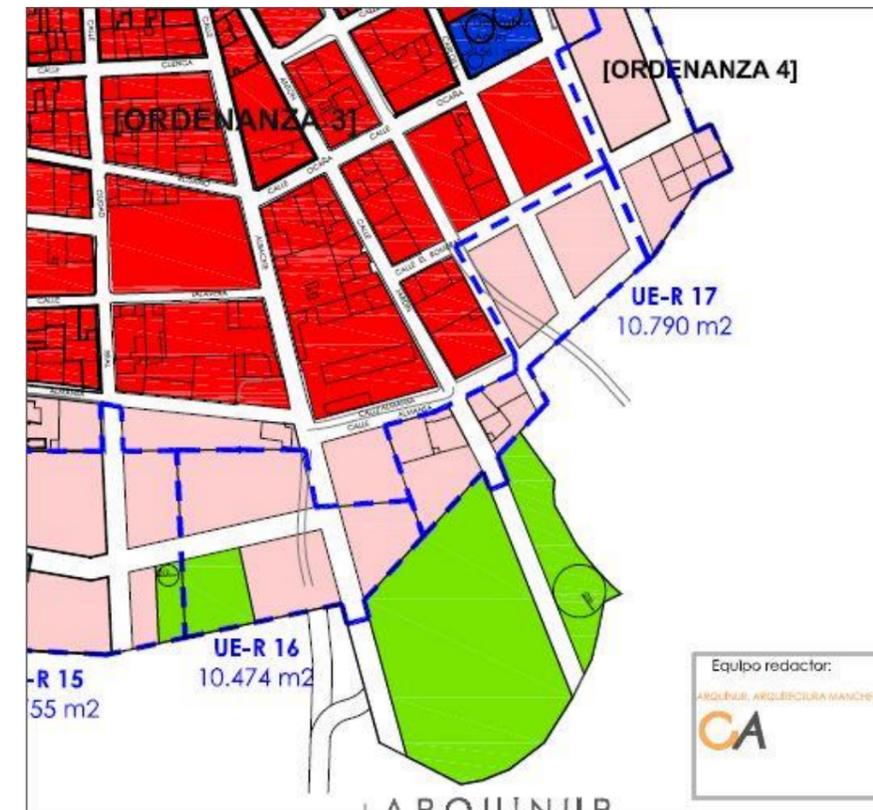


2. FOTO AÉREA DE LA ZONA DONDE SE APRECIA LA DIFERENCIA ENTRE EL SUELO URBANO Y RÚSTICO DE LA NORMAS



Como se puede ver en la foto aérea, existen edificaciones fuera del límite actual establecido y que se pretenden incluir en el suelo urbano, de manera que, al desarrollarse esas unidades, puedan contribuir al reparto de cargas correspondiente. De igual manera se muestra las parcelas rústicas que pertenecen al Ayuntamiento y que se usarán como Sistemas Generales.

4. PLANO DE ORDENACIÓN DE COMO QUEDARÍA INSERTADA LA ZONA A CONSOLIDAR



Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADES

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

05.1.E. - REGULARIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL CAMPILLO, EN EL TRAMO FINAL COMPRENDIDO ENTRE C/ CASAS GUITARRA Y C/ALDONZA

Mediante la comparación de las normas subsidiarias, la foto aérea y el plano de catastro, se ha observado que la Urbanización El campillo, sobrepasa unos 16m el límite del suelo urbano en el tramo comprendido entre las calles Casas Guitarra y Aldonza. Puesto que se trata de una urbanización ya consolidada se ha incluido en el área urbana consolidada colindante, la AUC-2.

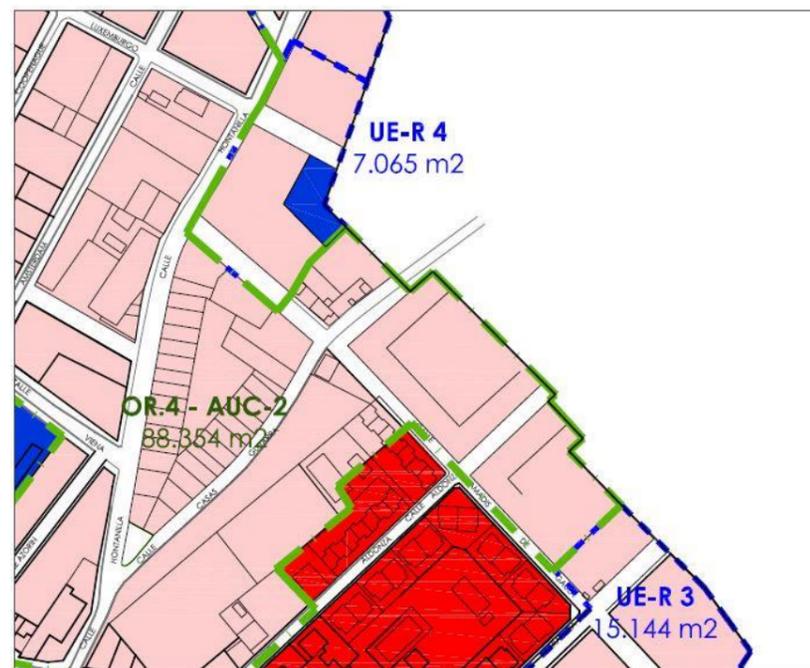
1. PLANO DE UBICACIÓN SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2. FOTO AÉREA: diferencia entre el límite de suelo urbano y el consolidado

3. PLANO DE NNSS CON LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN



4. PLANO DE ORDENACIÓN DE COMO QUEDARÍA INSERTADA LA ZONA A CONSOLIDAR



Como se ve en la foto aérea (2) la urbanización construida ha sobrepasado los límites del suelo urbano. Se propone un nuevo límite (imagen 3) en el que la parte construida en suelo rústico pase a formar parte de la unidad consolidada colindante AUC-2, quedando las normas como se muestra en la imagen 4

05.1.F. - REGULARIZACIÓN DE DOS NAVES AL SUR DE LA CARRETERA DE QUERO

Mediante la medición in situ y la comparación de la foto aérea con el catastro, se ha comprobado que existen dos edificaciones que sobrepasan los límites de suelo urbano en la Ordenanza 4. Se trata de dos edificaciones situadas al sur de la Carretera de Quero, las cuales han sido incluidas en una unidad de ejecución (UE R-8) con el fin de que se realice el reparto correspondiente de cargas al ser urbanizada dicha área.

La consolidación de estas naves, forma parte de una idea de integrar en todo el municipio las edificaciones que no han sido llevadas a cabo según los trámites correspondientes.

Parte de las naves se han construido fuera del límite de suelo urbano y se pretende regularizar su situación mediante su inclusión en una unidad de ejecución (UE R-8) al oeste del municipio, de manera que al desarrollarse contribuyan al correspondiente reparto de cargas que le corresponde.

1. PLANO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.FOTO AÉREA

3.NNSS COMO QUEDARÍAN REGULARIZANDO LA ZONA

4.PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA



Como se ve en la foto aérea (2) las edificaciones construidas han sobrepasado los límites del suelo urbano. Se propone un nuevo límite (imagen 3) en el que la parte construida en suelo rústico pase a formar parte de la unidad de ejecución UE-R8, quedando las normas como se muestra en la imagen 4.

05.2.- ORDENACIÓN DETALLADA

En este apartado se van a ir desarrollando los argumentos de contenidos de la Modificación Puntual que se enclavan dentro de los argumentos de lo que se define como ordenación detallada (OD), tal y como está definido en art. 20 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004).

05.2.A- REGULARIZACIÓN Y HOMOGENIZACIÓN DE ALTURAS Y DE PARCELA MÍNIMA EN LA C/SANTA ANA CON RESPECTO LA C/ JOSÉ ANTONIO.

La modificación que se propone en este apartado es una modificación de la Ordenación Detallada, porque se modifica la altura que según el art. 20.1 del Reglamento de Planeamiento se corresponde con una modificación de la ordenación detallada, manteniéndose la edificabilidad tal y como se va a quedar reflejado en la modificada de la Ordenanza 2.

La problemática de esta calle es que es la CALLE PRINCIPAL del municipio por la unión de las mismas, ya que juntas conforman el eje que une la Iglesia, la Plaza de los Mártires y el Parque Nuestra Señora del Socorro. El ancho de la calle es variable ya que en unas zonas es mayor de 10 m y en otras, menor, con el consecuente problema estético que esto ocasiona debido a que la normativa en las ordenanzas que le afectan (ordenanza 2), se pueden hacer tres plantas si el vial tiene más de 10 m. El resultado de esta normativa es que la C/ Santa Ana, que es la principal del municipio va variando la altura de cornisa en todo su recorrido debido a los anchos del vial.

Al comenzar dicho eje desde la C/ José Antonio hasta Plaza de los Mártires, la Ordenanza que le afecta es la 1 y al tener la calle más de 7 m de ancho se podrían construir 3 plantas (por lo tanto, en este tramo se va a ir homogenizando poco a poco la altura de cornisa). A partir de la Plaza de los Mártires lo que se propone es que la altura sea de tres plantas en toda su longitud, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad. Hace pocos años se peatonalizaron estas dos calles uniendo la Iglesia con la Plaza de Mártires y el Parque Nuestra Señora del Socorro. Este es el eje comercial, administrativo y de ocio del Municipio. Al realizar la peatonalización de las dos calles y la creación de plataforma única de accesibilidad, lo lógico en cuanto al diseño, es que exista una homogenización en volúmenes y rasantes entre las dos calles.

Otra modificación que haría falta en la C/ Santa Ana es que al ser Ordenanza 2 y ser el centro del municipio, las parcelas son muy pequeñas. Los últimos proyectos según manifiesta el Ayuntamiento tienden a ser en división horizontal tumbada, por lo tanto, lo lógico sería bajar la parcela mínima en la ORDENANZA 2 de 150 m² a 100 m² en esta calle, homogeneizándola con el principio de este eje peatonal que empieza en la C/ José Antonio.

Lo que se persigue es una homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad entre la C/José Antonio y C/Santa Ana.

A continuación se muestran las Ordenanzas afectadas, estado actual y modificado:

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 1 (ACTUAL, NO SE MODIFICA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 2 (ACTUAL, SE MODIFICA A CONTINUACIÓN)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

Según la modificación que se tramita la Ordenanza 2 quedarían de la siguiente forma.

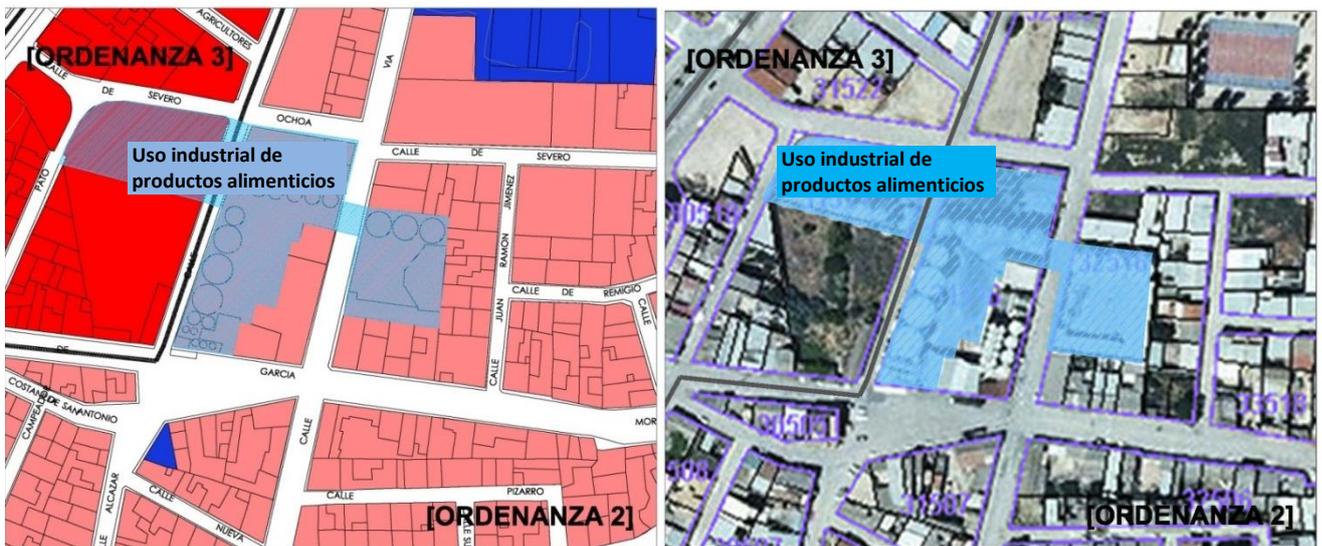
NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 2 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor. * (Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho * (Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)
EDIFICABILIDAD	1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

05.2.B. - COMPATIBILIDAD DEL USO DE INDUSTRIA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXISTENTE CON LAS ORDENANZAS 2 Y 3 Y DE USO INDUSTRIAL EXISTENTE CON LA ORDENANZA 3.

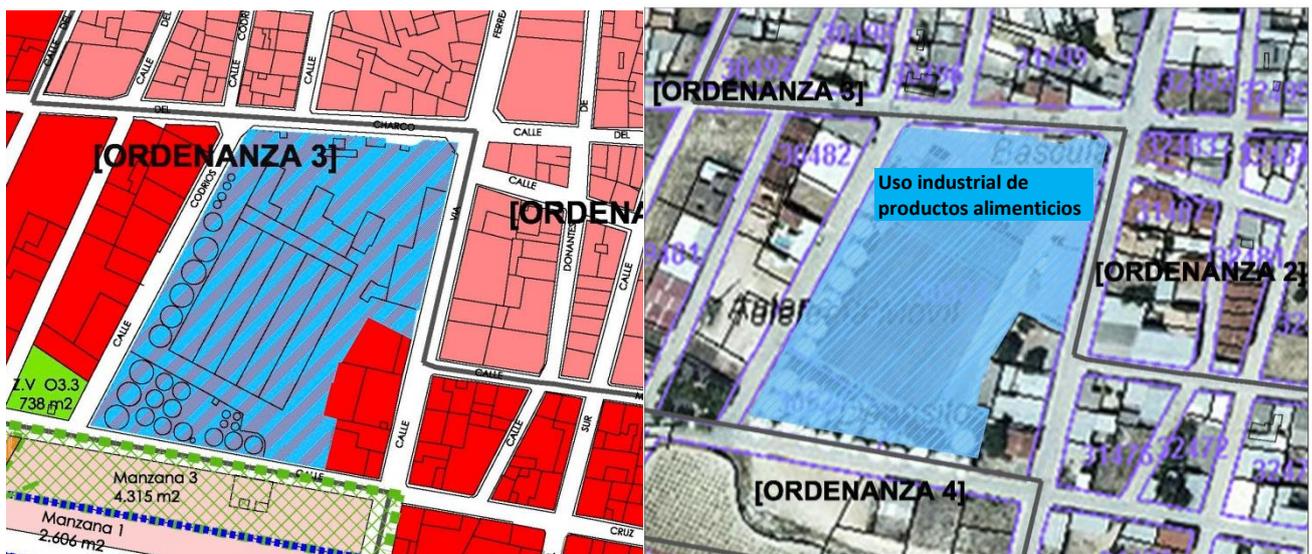
Cuando el 26 de noviembre de 1997 se aprobaron definitivamente de las Normas Subsidiarias por la Comisión Provincial de Urbanismo, hubo un error importante y es que no se integraron edificaciones ya consolidadas y que actúan como motor económico del municipio. Esto ocurre con dos casos, un taller (uso industrial) y la principal actividad económica del Municipio, la Actividad Agroalimentaria o de bodegas, que es la principal actividad laboral de Miguel Esteban.

En Miguel Esteban existen dos Industrias de Productos Alimenticios que son las Cooperativas dentro del casco urbano, una dentro de la Ordenanza 2 y otra dentro de la Ordenanza 3, que son:

- SOCIEDAD COOPERATIVA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN en las Ordenanzas 2 y 3.



- SOCIEDAD COOPERATIVA DE SAN ISIDRO en la Ordenanza 3.



Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
GA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

Estas dos Cooperativas existen desde hace más de 50 años, y son el principal motor económico del municipio, por lo tanto, lo que se pretende con esta modificación de la Ordenación Detallada no es cambiar el uso principal de estas dos ordenanzas, sino compatibilizar un uso existente que lleva conviviendo dentro del municipio décadas y, además, es el principal motor económico del municipio.

Un caso similar es lo que ocurre con los "Talleres Ferji S.L". Se trata de un taller mecánico (uso industrial) ya consolidado, existente entre las calles Cruz de Mayo y Charco, en Ordenanza 3. Se permite compatibilizar un uso existente con el resto de usos de la Ordenanza, al ser una edificación existente y que forma parte de la actividad económica del municipio.



Por lo tanto, las Ordenanzas 2 y 3, incluyendo todas las modificaciones anteriormente explicadas, quedarían redactadas de la siguiente forma:

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

GA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 2 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor. <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)</u>
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)</u>
EDIFICABILIDAD	1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía <u>* e Industria de productos alimenticios ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales, <u>* excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 3 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m ² , o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente, en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ²
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional* <u>e Industria de productos alimenticios y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas, * <u>excepto la Industria de productos alimenticios y uso Industrial ya consolidado.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

05.2.C- PERMITIR EL USO TERCIARIO Y REDUCIR LA PARCELA MÍNIMA EN LA ORDENANZA 5

Como se ha explicado al principio de la memoria, se cree conveniente compatibilizar el uso terciario con el industrial en el área correspondiente a la Ordenanza 5. Esta área, reúne unas condiciones de servicios existentes, situación próxima al municipio y lindante con la carretera que garantiza el desarrollo de esta zona y la mejora de los servicios en la misma. Es por ello que el uso terciario será añadido en la modificación de esta Ordenanza a continuación.

Además, debido a la creciente demanda de pequeñas empresas y autónomos de parcelas de menor tamaño, se ha modificado, según petición del ayuntamiento, la parcela mínima de 500 a 300m² con el fin de satisfacer dicha demanda.

05.2.D- ADAPTACIÓN DE LAS ORDENANZAS 4 Y 5 A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa de 29 de Junio de 2015, aconsejaba adaptar las Ordenanzas 4 y 5 a la legislación urbanística vigente completando los parámetros de la ordenación detallada.

Se ha tenido en cuenta esta consideración adaptando estas ordenanzas según el *Artículo 20 del Reglamento de Planeamiento* de Castilla La Mancha. A continuación, se muestran las ordenanzas citadas, explicando primero el estado actual de las mismas y a continuación, el modificado, destacando en negrita y subrayado la modificación realizada.



NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 4		ESTADO ACTUAL
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA	250 m ²	
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS	
EDIFICABILIDAD	1,2 m ² /m ²	
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior	
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...	
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera...	
C. USOS PROHIBIDOS		
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.		
En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle con una edificabilidad neta de 1,5 m ² /m ² y una ocupación el 80 %.		
En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial		

NNS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 4		ESTADO MODIFICADO
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA	250 m ²	
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	
NÚMERO DE PLANTAS	<p><u>* Bajo rasante: 1 planta</u></p> <p><u>* Sobre rasante: 2 plantas</u></p>	
ALTURA MAXIMA	<p><u>* 7m a cornisa</u></p> <p><u>* 10m a cumbrera</u></p>	
EDIFICABILIDAD	<p>1,20 m²/m² en el suelo urbano consolidado</p> <p>1,00 m²/m² en las nuevas Unidades de Ejecución</p>	
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior	
FONDO EDIFICABLE	<u>* No se establece</u>	
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...	
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera...	
C. USOS PROHIBIDOS		
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
<p><u>Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado:</u> se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.</p> <p><u>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución:</u> se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente.</p>		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial		

NNS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 5		ESTADO ACTUAL
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA	500 m ²	
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos	
ALTURA MAXIMA	9 m. Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa	
EDIFICABILIDAD	No se establece	
RETRANQUEOS	5 m a las alineaciones y 3 m al resto de linderos. En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales	
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria	
TIPOLOGÍA	Edificación industrial.	
C. USOS PROHIBIDOS		
<p>Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.</p>		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
<p>Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.</p> <p>En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle que podrá desarrollarse mediante un proyecto de reparcelación o expropiación para la implantación de un polígono industrial.</p> <p>Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.</p> <p>En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNS.</p>		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 5. Zona Industrial		

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 5		ESTADO MODIFICADO
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		
PARCELA MÍNIMA	<u>* 300 m²</u>	
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos	
NÚMERO DE PLANTAS	<u>*Bajo rasante: 1 planta</u> <u>*Sobre rasante: 2 plantas</u>	
ALTURA MAXIMA	<u>*10 m a cornisa</u> <u>*13 m a cumbrera</u> Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa	
EDIFICABILIDAD	1,00 m2/m2	
RETRANQUEOS	Parcelas menores a 2.000m2 -> 5 m a frente de parcela 3 m al fondo de parcela Parcelas mayores a 2.000m2 -> 5 m a frente de parcela 3 m a todos los linderos En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales	
FONDO EDIFICABLE	<u>*No se establece</u>	
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria	
TIPOLOGÍA	Edificación industrial <u>*y sector terciario</u>	
C. USOS PROHIBIDOS		
Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal, el de almacenes <u>*y sector terciario</u> . Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.		
D. FORMA DE ACTUACIÓN		
<u>Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado:</u> se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.		
<u>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución:</u> se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente y el artículo 7 de las NNSS modificado.		
Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.		
E. ZONA DE ACTUACIÓN		
Zona 5. Zona Industrial		

05.2.E. - FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. ORDENANZA 4 Y 5.

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>GA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	--

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

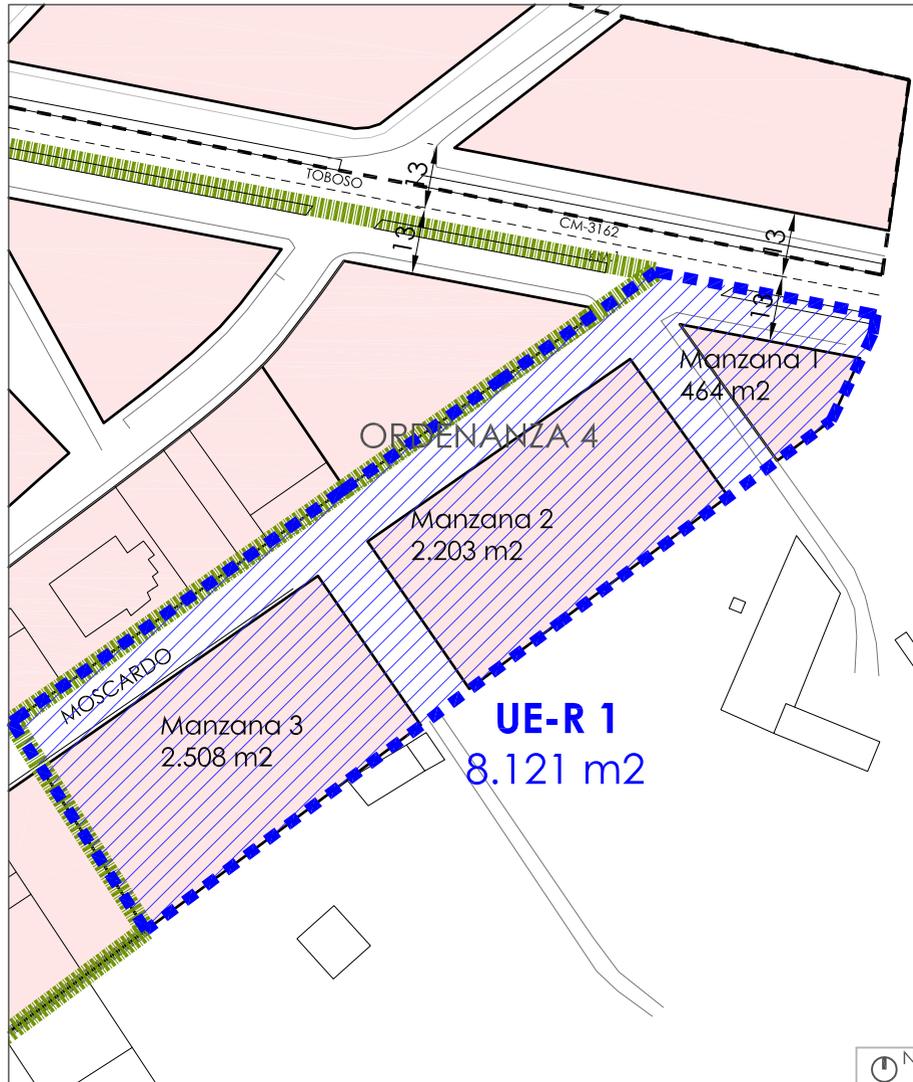
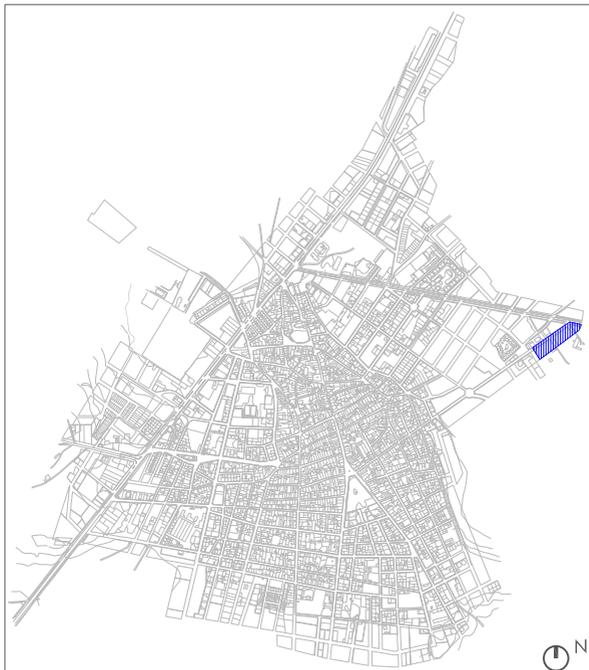


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN 1



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 1 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	8.121 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	5.175,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.657,50 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	517,50 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	22 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	191 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	5.175,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.657,50 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	517,50 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	448 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.498 m ²
TOTAL CESIONES:	2.946 m² > 33,33% CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

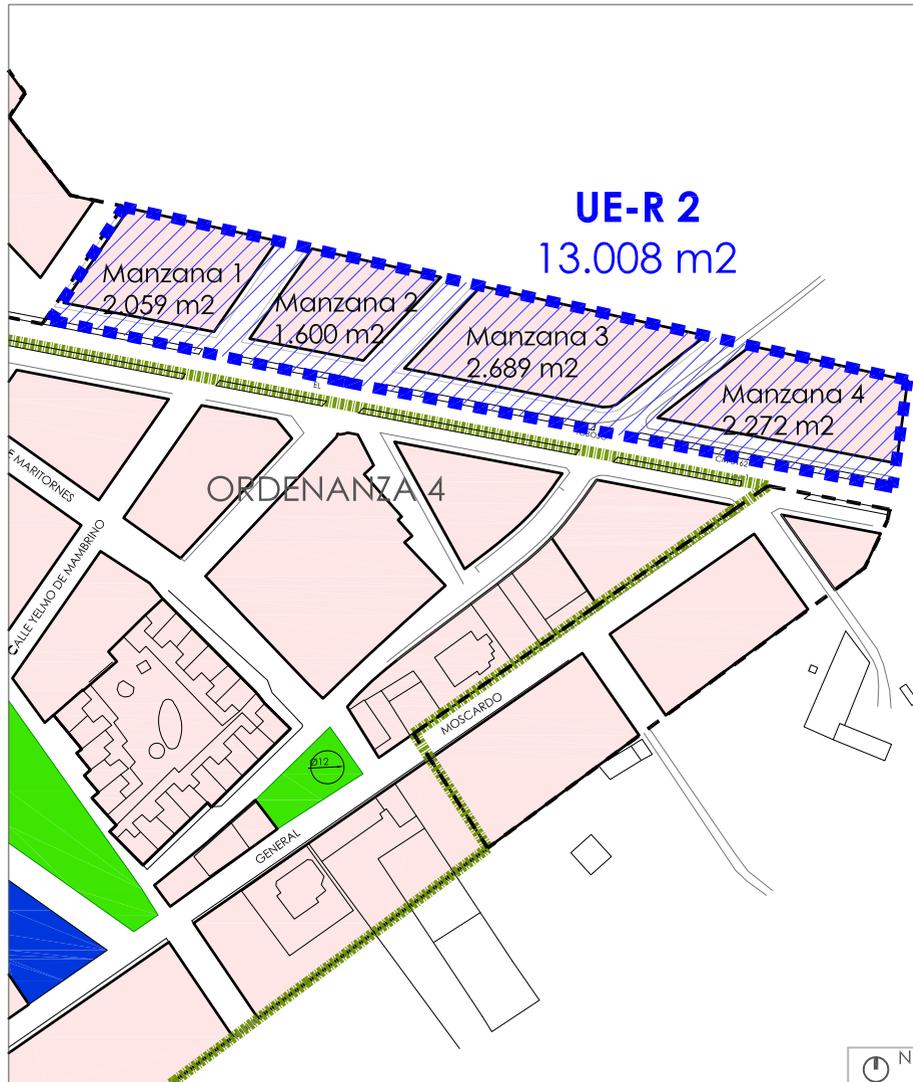
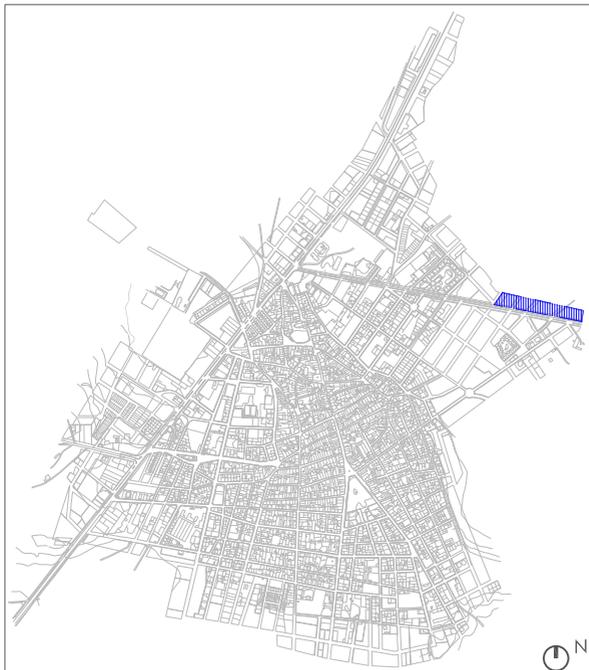


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 2 UNIDAD DE EJECUCIÓN 2



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 2 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	13.008 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	8.620,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	7.758,00 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	862,00 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	37 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	8.620,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	7.758,00 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	862,00 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	2.775 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	1.613 m ²
TOTAL CESIONES:	4.388 m² > 33,33% CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

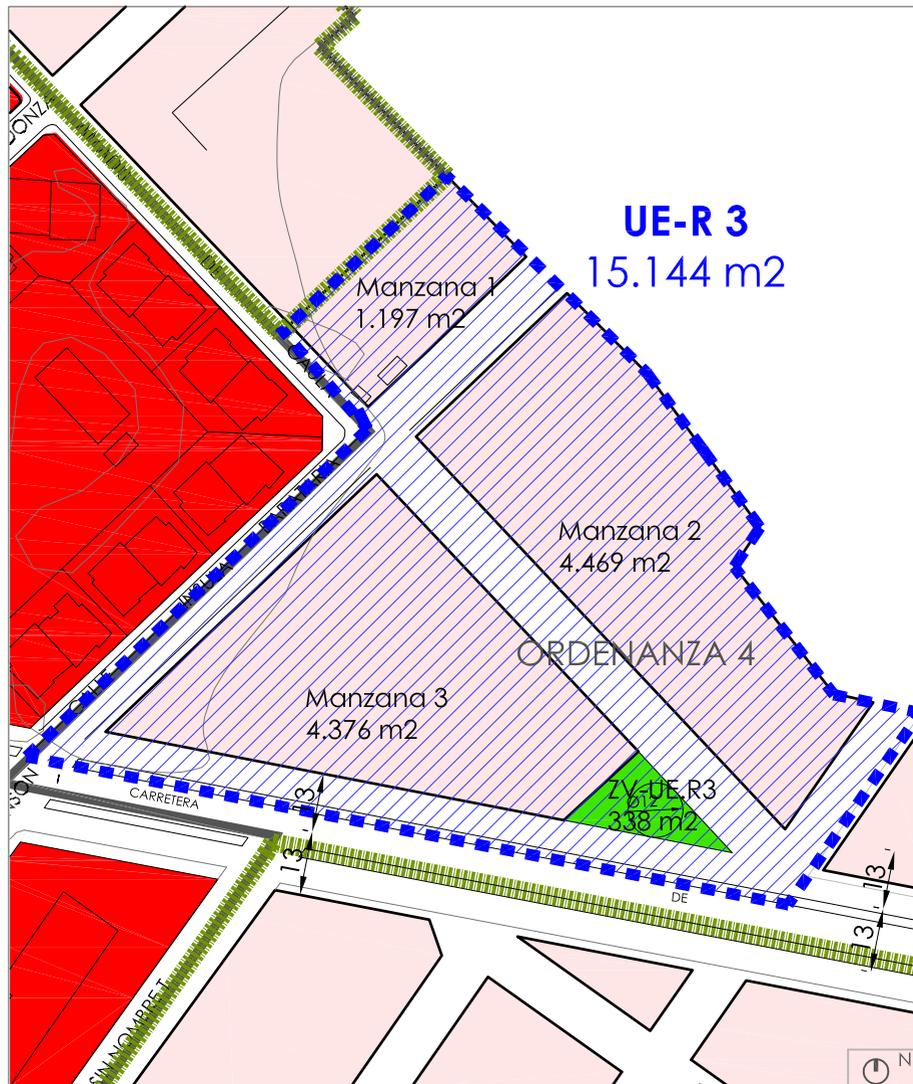
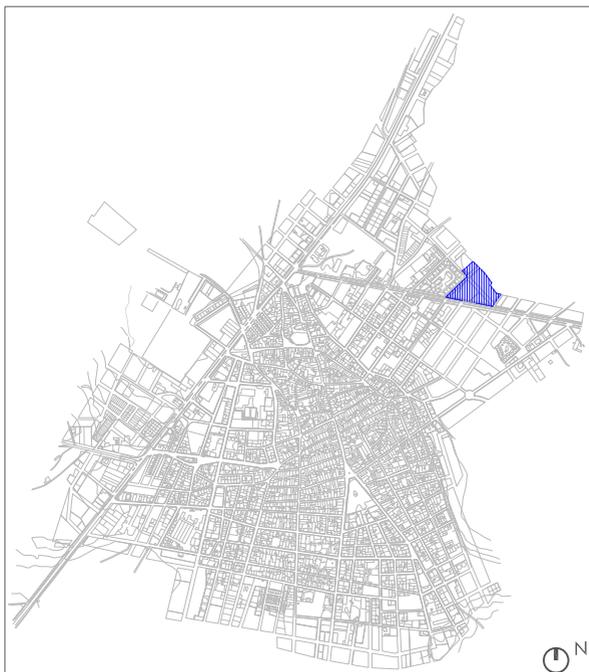


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 3 UNIDAD DE EJECUCIÓN 3



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 3 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	15.144 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	10.042,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	9.037,80 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.004,20 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	43 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	10.042,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	9.037,80 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.004,20 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	1.497 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	338 m ²
- Viario Local	3.267 m ²
TOTAL CESIONES:	5.102 m² > 33,33%
	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

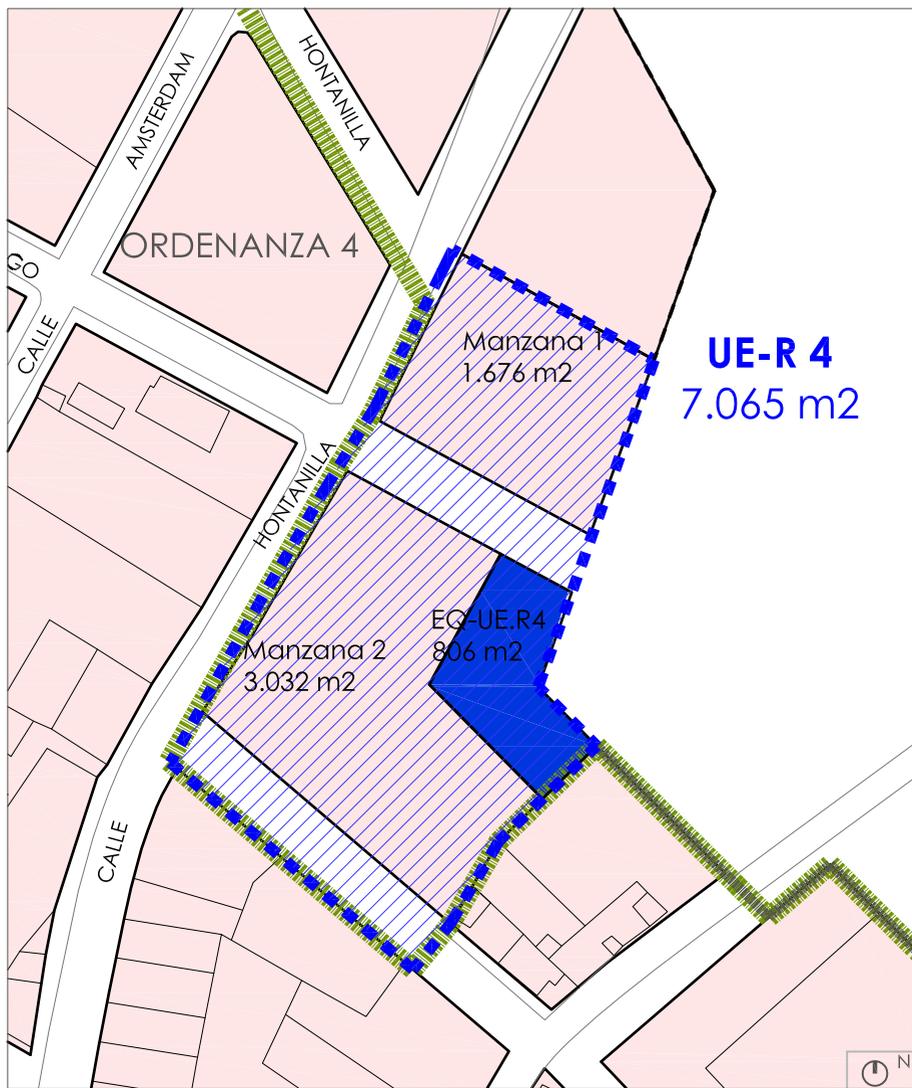


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 4 UNIDAD DE EJECUCIÓN 4



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]

	LÍMITE DE ORDENANZA
	ÁREA URBANA CONSOLIDADA
	UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-R 4 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	7.065 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.708,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.237,20 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	470,80 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	20 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.708,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.237,20 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	470,80 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	806 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	1.551 m ²
TOTAL CESIONES:	2.357 m² > 33,33%
	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

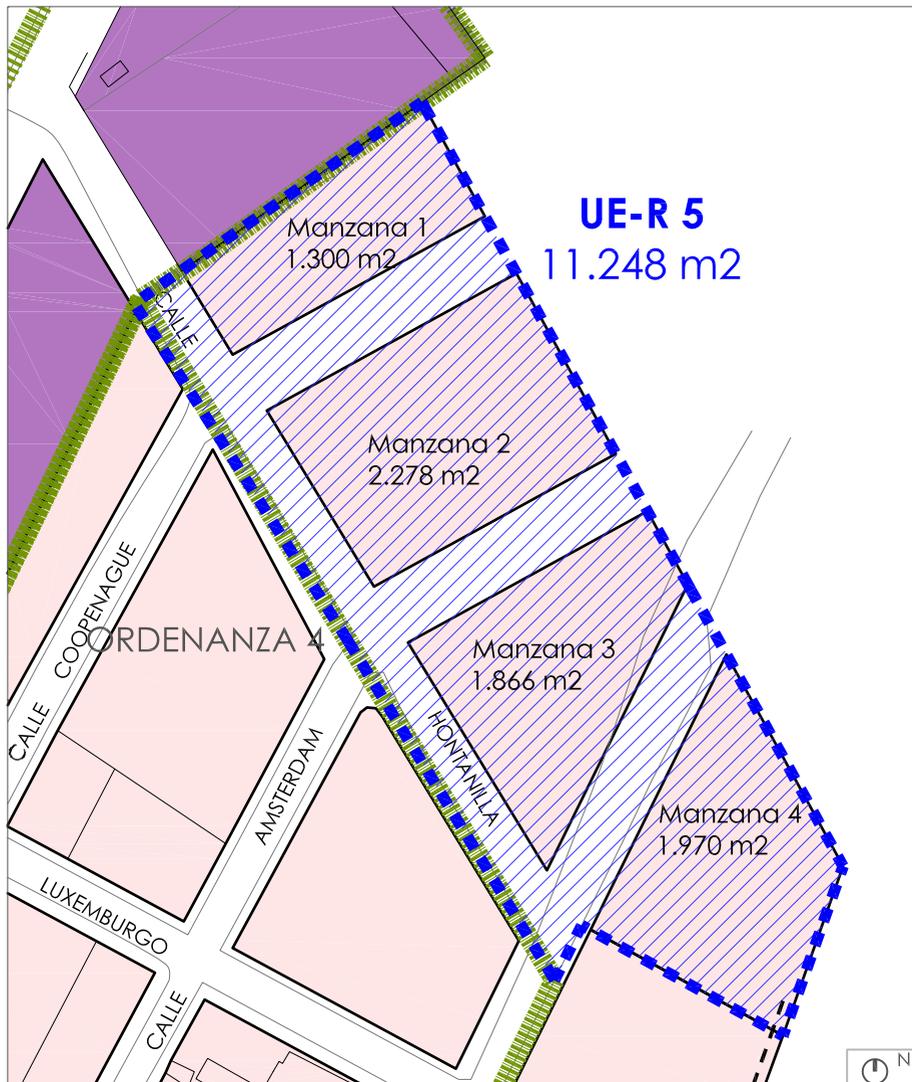
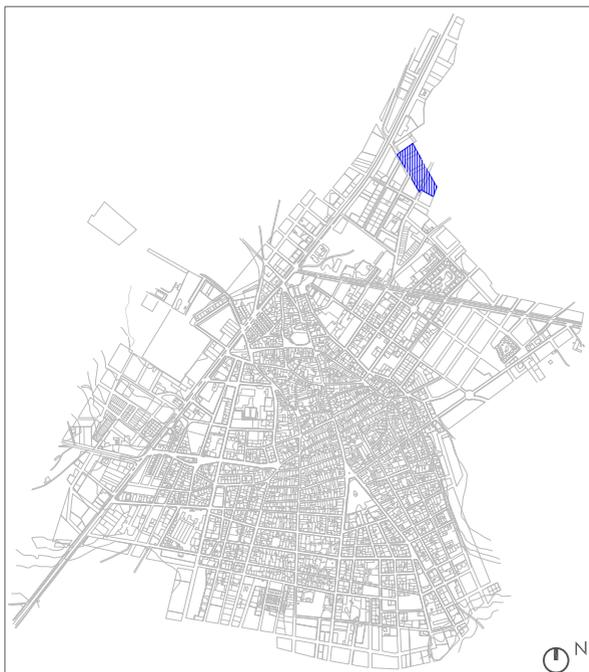


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 5 UNIDAD DE EJECUCIÓN 5



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 5 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	11.248 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	7.414,00	m ²	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.672,60	m ²	
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	741,40	m ²	
DENSIDAD MÁXIMA	30	Viv/Ha	
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	32	Viv	
DENSIDAD POBLACIONAL	198	hab/Ha	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	7.414,00	m ²	
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.672,60	m ²	
CESIÓN LUCRATIVO	741,40	m ²	^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0	m ²	
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0	m ²	
- Zonas Verdes	0	m ²	
- Viario Local	3.834	m ²	
TOTAL CESIONES:	3.834 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

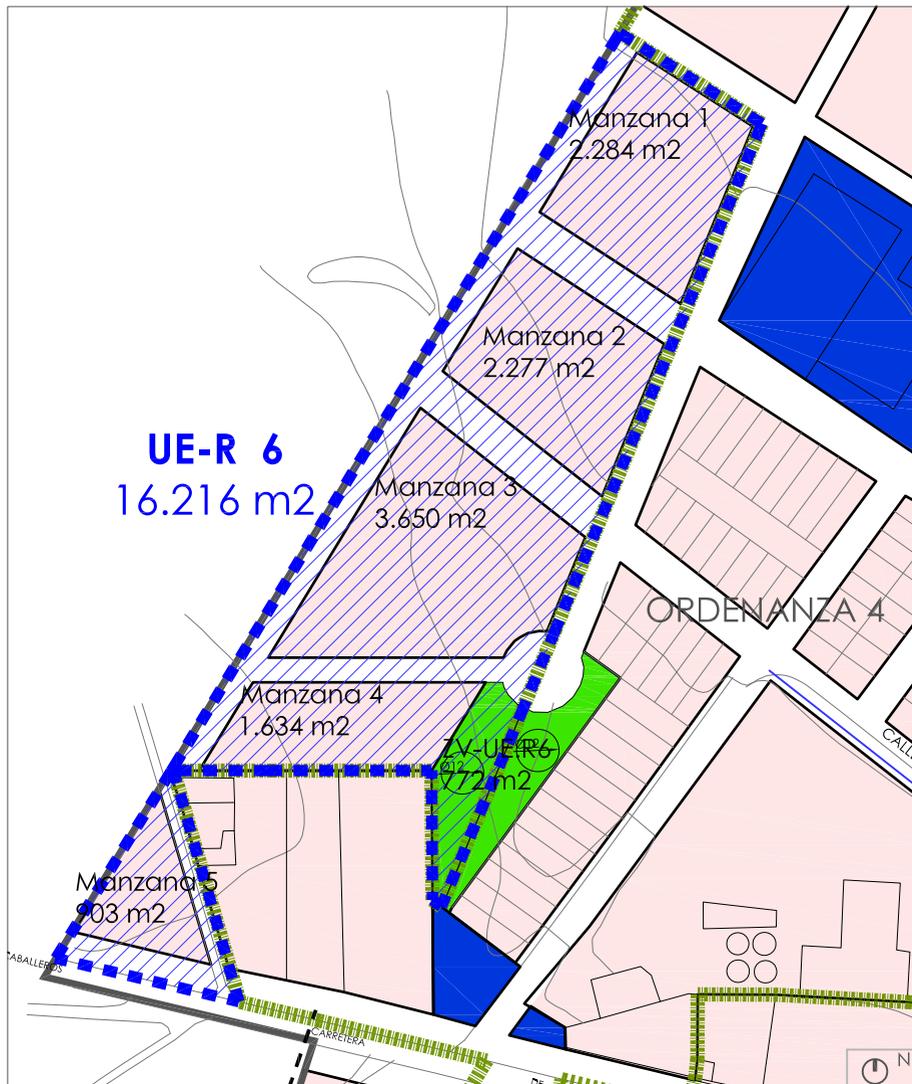
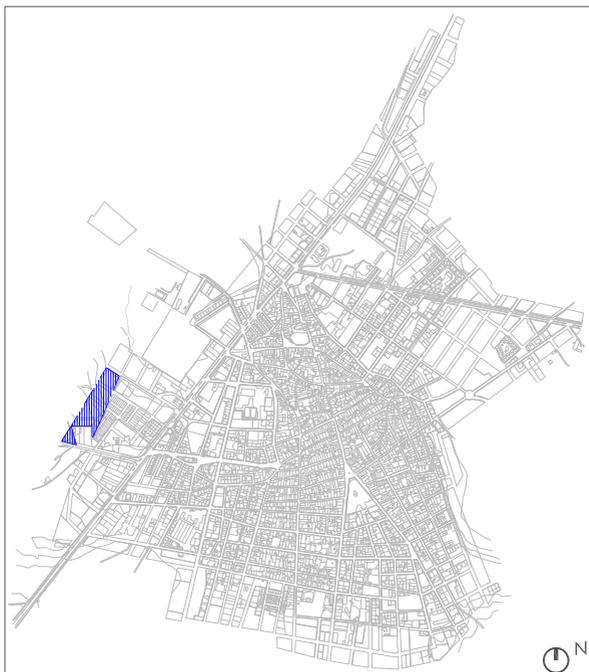


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 6 UNIDAD DE EJECUCIÓN 6



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 6 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	16.216 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	10.748,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	9.673,20 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.074,80 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	46 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	10.748,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	9.673,20 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	1.074,80 m ²	^{*2}	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m ²		
- Zonas Verdes	772 m ²		
- Viario Local	4.696 m ²		
TOTAL CESIONES:	5.468 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1} Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2} Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

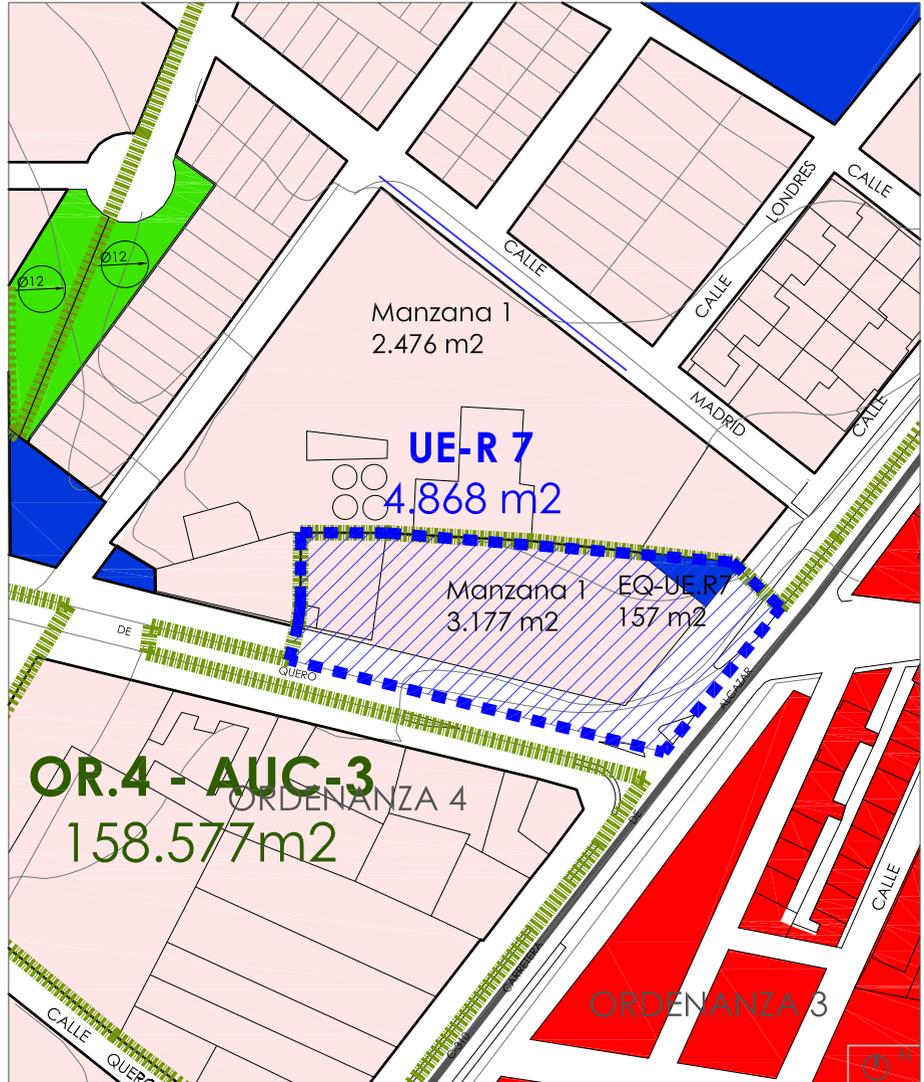


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 7 UNIDAD DE EJECUCIÓN 7



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA ÁREA URBANA CONSOLIDADA UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 7 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	4.868 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN		3.177,00 m ²	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE		2.859,30 m ²	
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE		317,70 m ²	
DENSIDAD MÁXIMA		30 Viv/Ha	
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO		14 Viv	
DENSIDAD POBLACIONAL		196 hab/Ha	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL		3.177,00 m ²	
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS		2.859,30 m ²	
CESIÓN LUCRATIVO		317,70 m ²	^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General		1.534 m ²	
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones		157 m ²	
- Zonas Verdes		0 m ²	
- Viario Local		0 m ²	
TOTAL CESIONES:		1.691 m²	> 33,33% CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

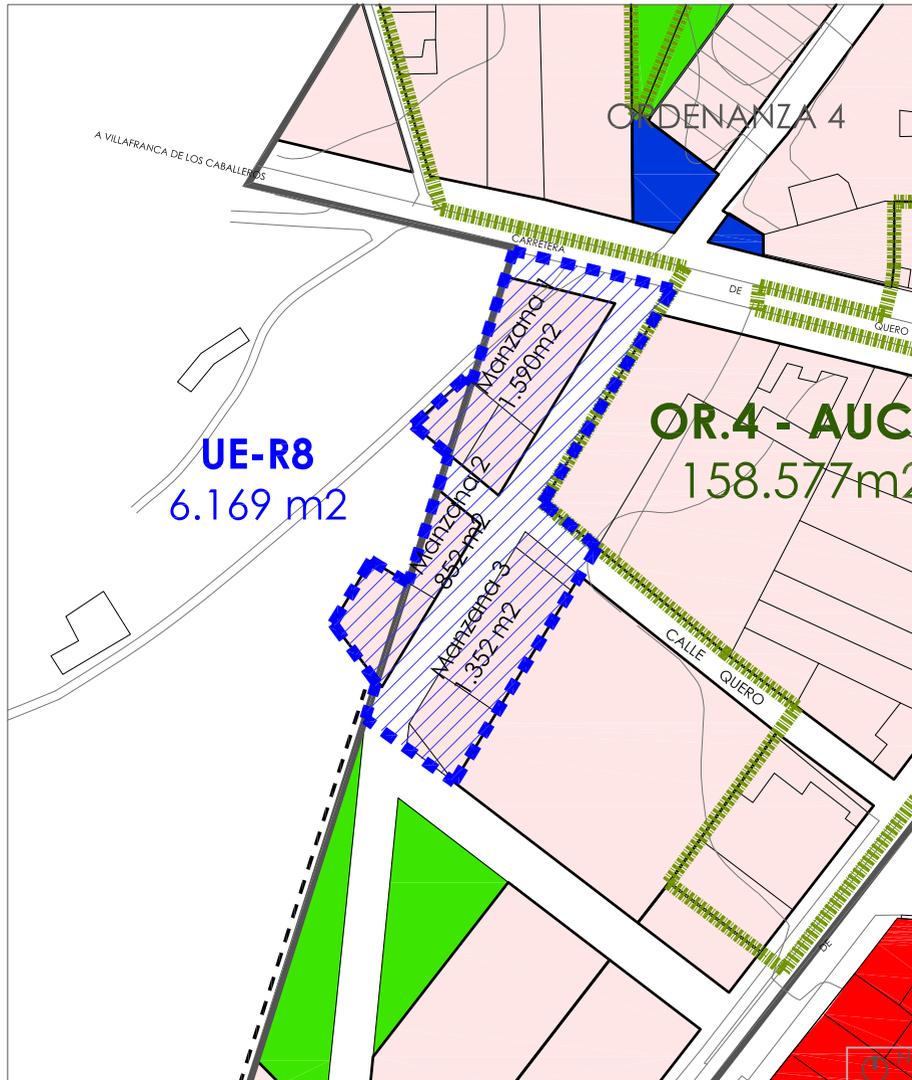


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 8 UNIDAD DE EJECUCIÓN 8



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 8 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 8 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	6.169 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.794,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	3.414,60 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	379,40 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	16 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	185 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	3.794,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	3.414,60 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	379,40 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Vialio General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Vialio Local	2.375 m ²
TOTAL CESIONES:	2.375 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente."

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

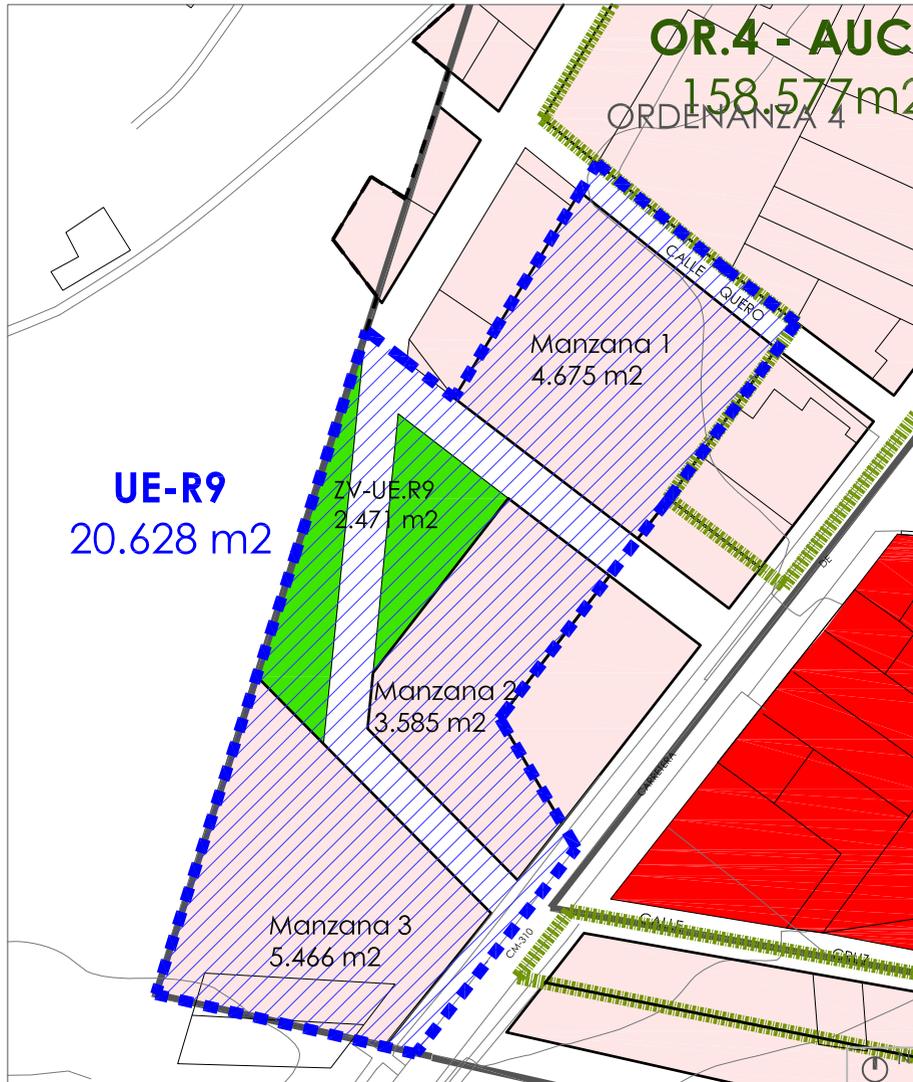
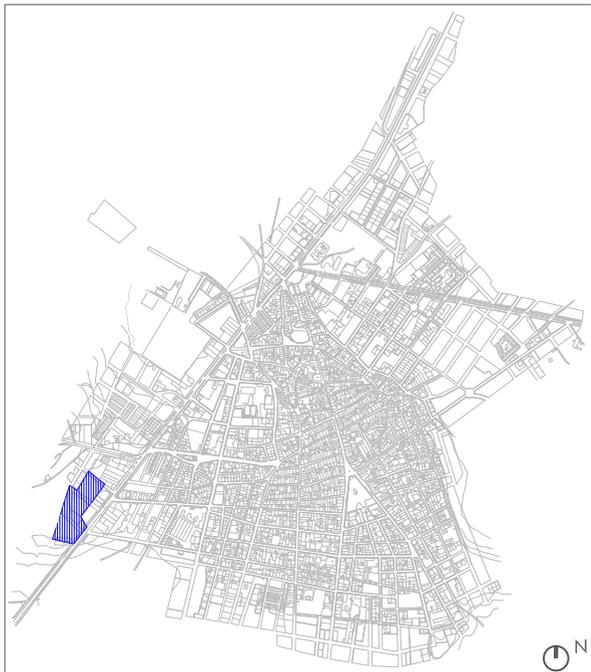


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 9 UNIDAD DE EJECUCIÓN 9



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA ÁREA URBANA CONSOLIDADA UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 9 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 9 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	20.628 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	13.726,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	12.353,40 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.372,60 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	59 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	13.726,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	12.353,40 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.372,60 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	601 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	2.471 m ²
- Viario Local	3.830 m ²
TOTAL CESIONES:	6.902 m² > 33,33% CUMPLE

^{*1} Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2} Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

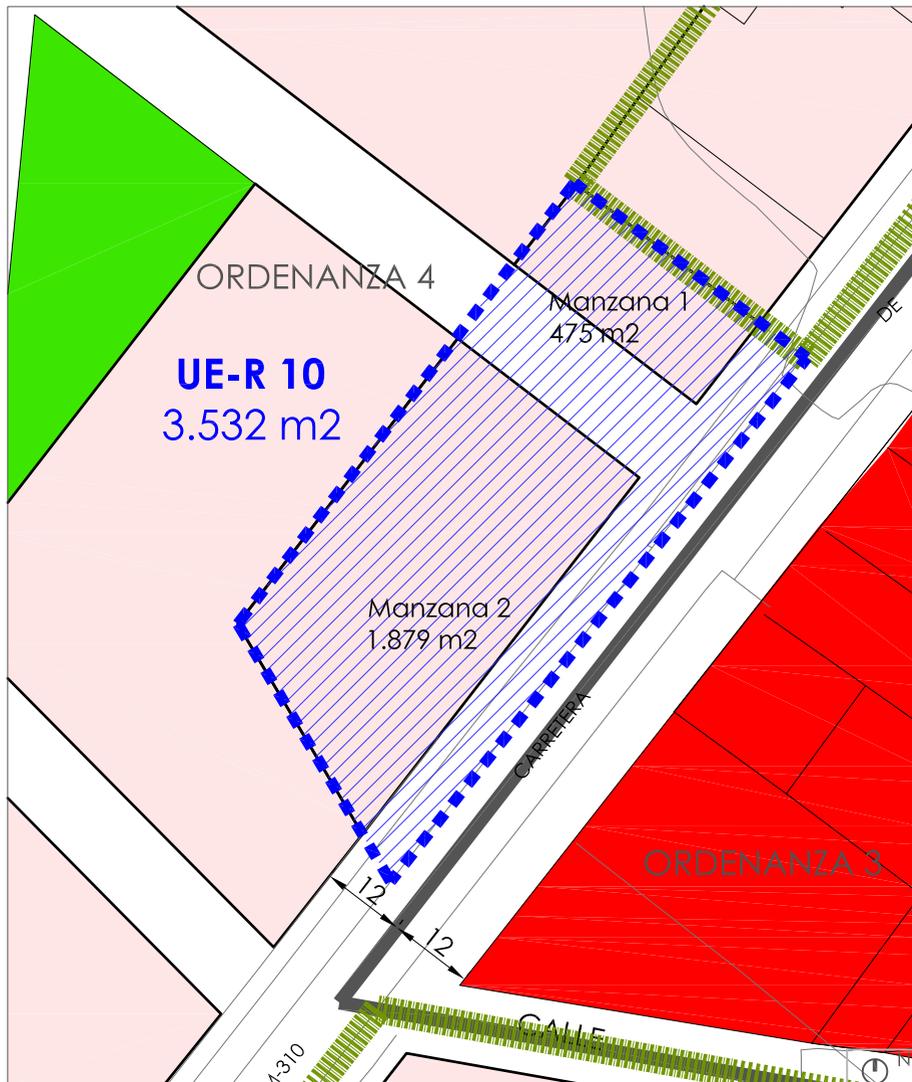


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 10 UNIDAD DE EJECUCIÓN 10



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
— LÍMITE DE ORDENANZA	
▨ ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
▨ UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 10 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	3.532 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	2.354,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.118,60 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	235,40 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	10 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	2.354,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.118,60 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	235,40 m ²	^{*2}	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	747 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	431 m ²		
TOTAL CESIONES:	1.178 m ²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

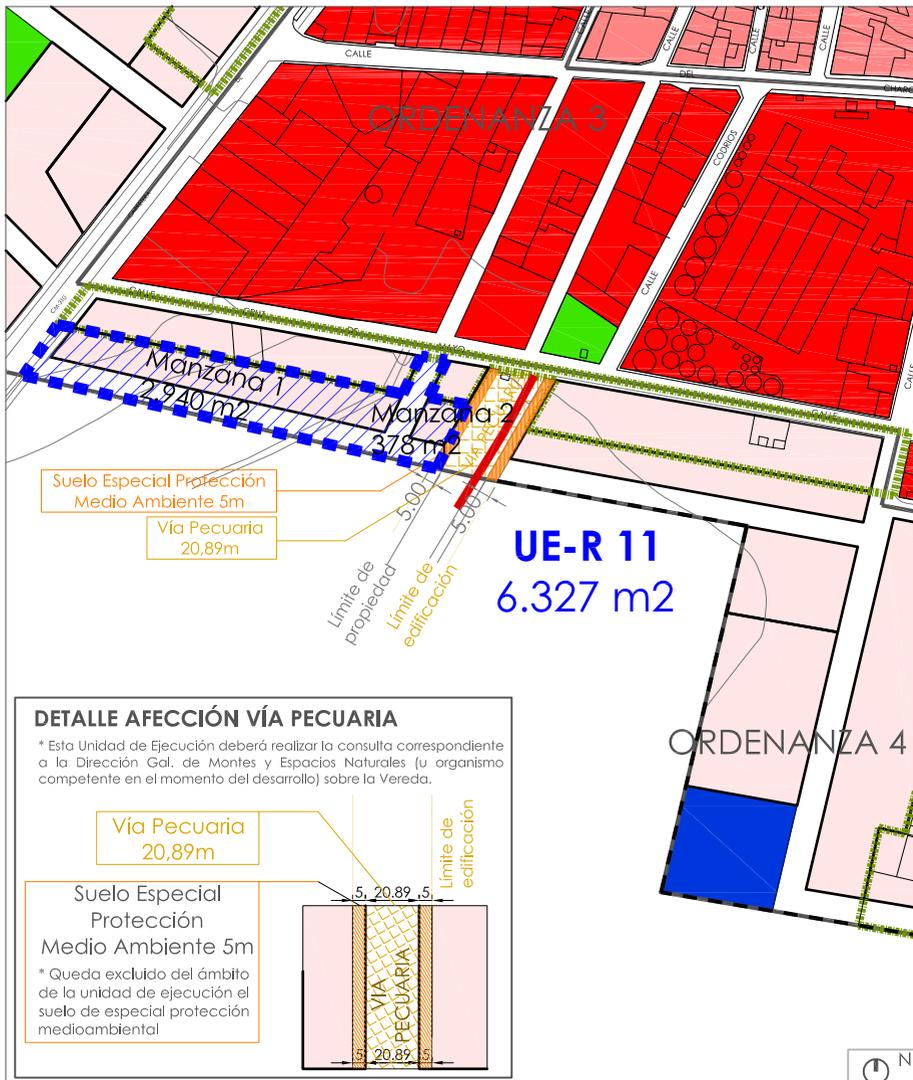
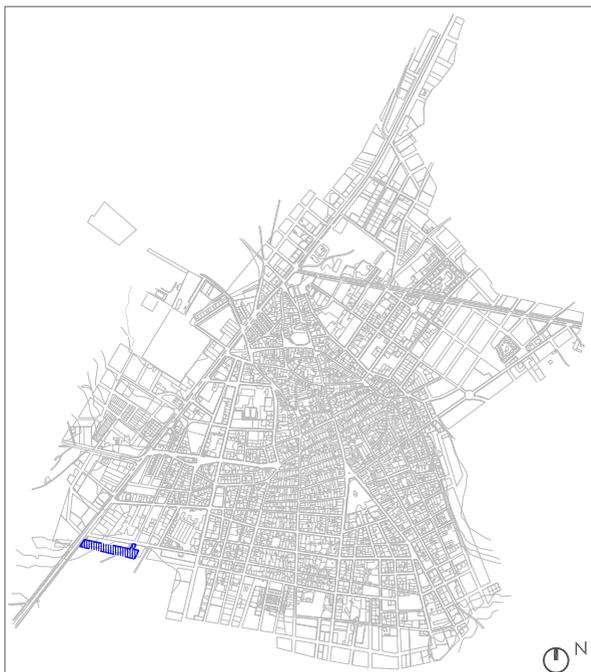


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

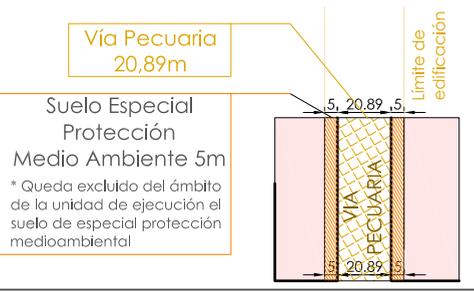
UE-R 11 UNIDAD DE EJECUCIÓN 11



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

DETALLE AFECCIÓN VÍA PECUARIA

* Esta Unidad de Ejecución deberá realizar la consulta correspondiente a la Dirección Gal. de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.



Suelo Especial Protección Medio Ambiente 5m
* Queda excluido del ámbito de la unidad de ejecución el suelo de especial protección medioambiental

UE-R 11 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	6.327 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.318,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.986,20 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	331,80 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	14 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	157 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	3.318,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.986,20 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	331,80 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	220 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.789 m ²
TOTAL CESIONES:	3.009 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

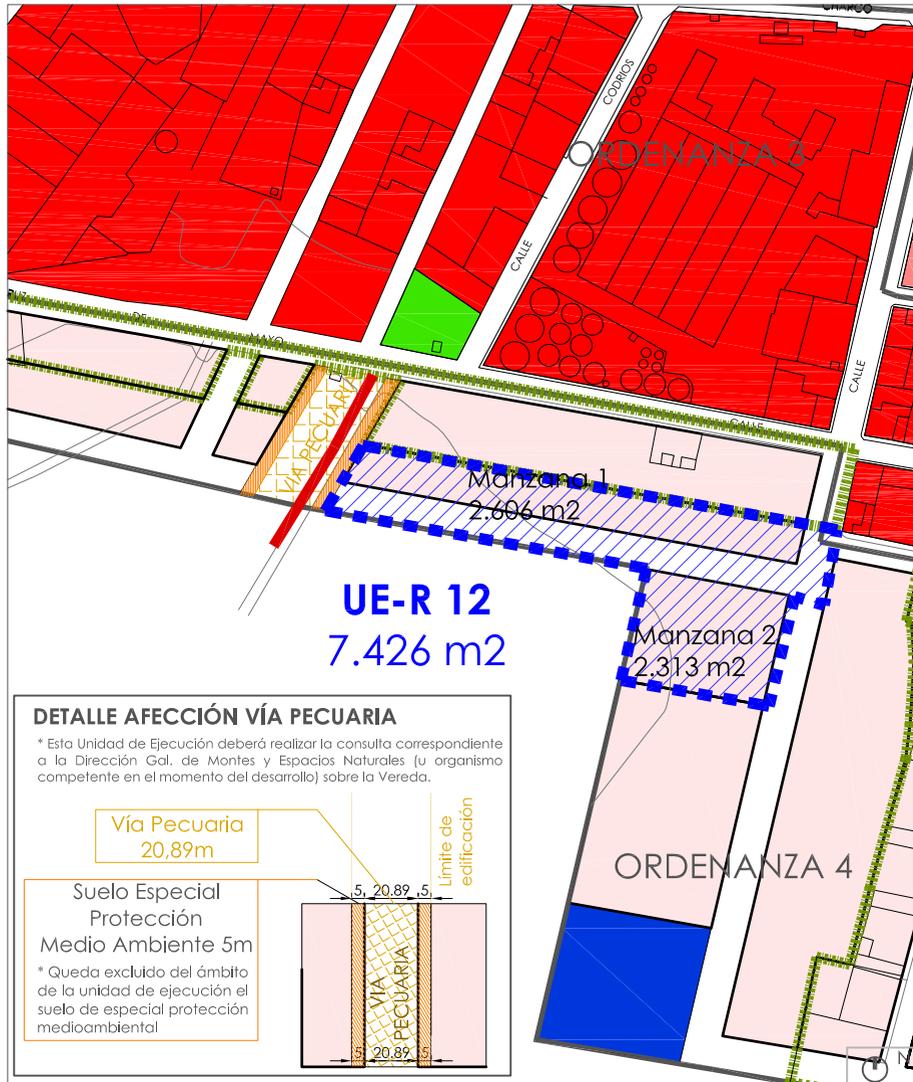
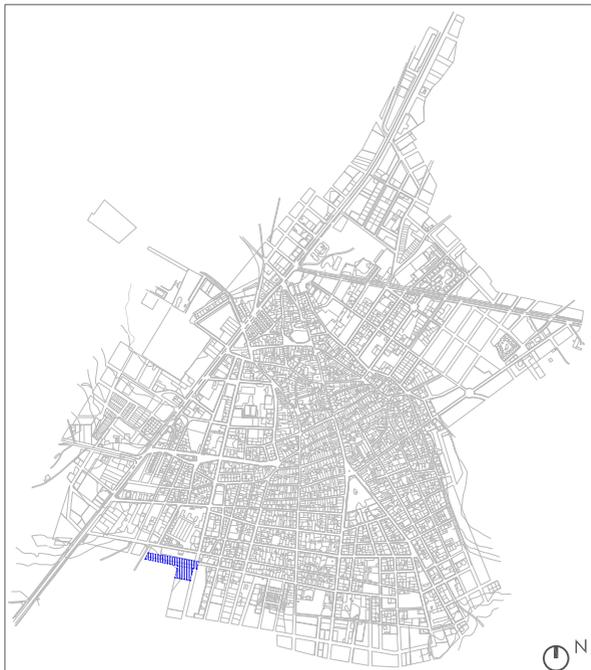


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

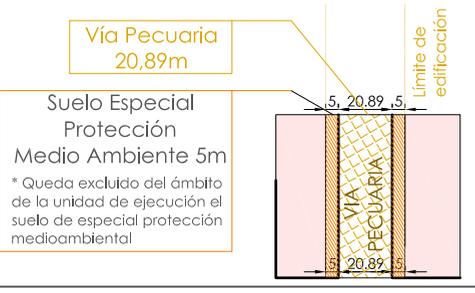
UE-R 12 UNIDAD DE EJECUCIÓN 12



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

DETALLE AFECCIÓN VÍA PECUARIA

* Esta Unidad de Ejecución deberá realizar la consulta correspondiente a la Dirección Gal. de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.



UE-R 12 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 12 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	7.426 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.919,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.427,10 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	491,90 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	21 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.919,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.427,10 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	491,90 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.507 m ²
TOTAL CESIONES:	2.507 m² > 33,33% CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

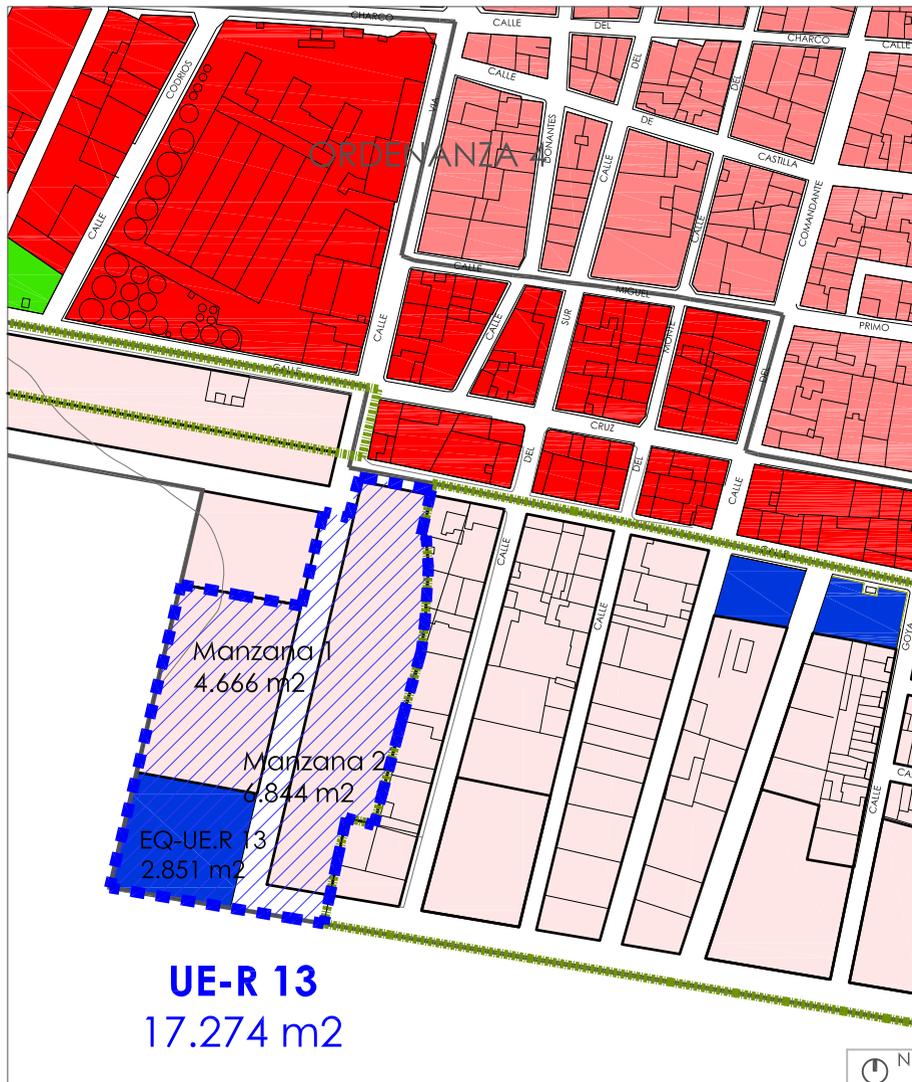
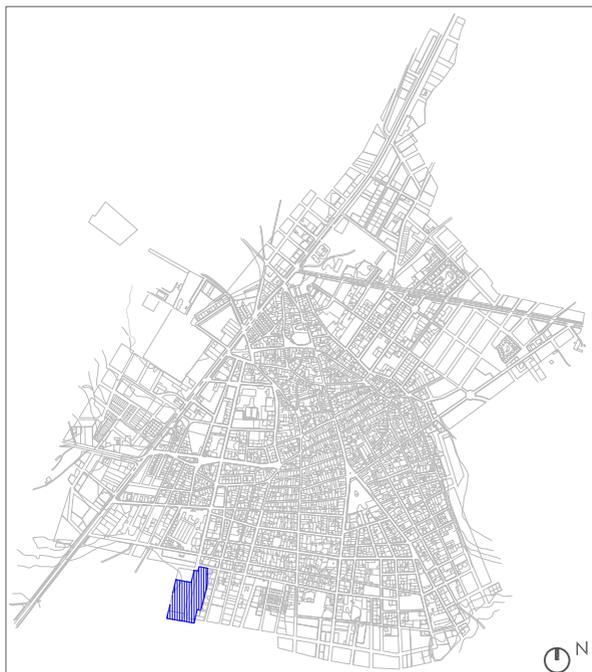


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 13 UNIDAD DE EJECUCIÓN 13



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 13 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 13 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	17.274 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	11.510,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	10.359,00 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.151,00 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	49 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	11.510,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	10.359,00 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.151,00 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	2.851 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.913 m ²
TOTAL CESIONES:	5.764 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente."

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

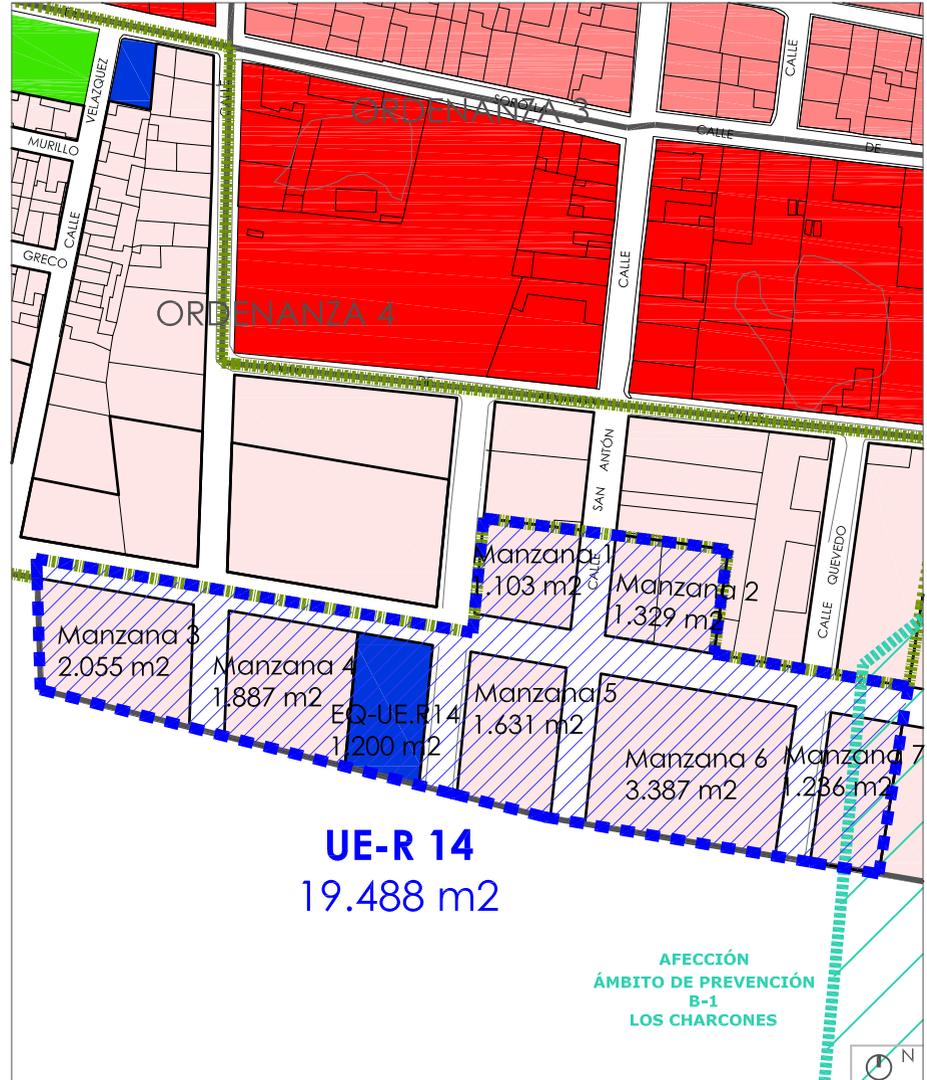


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 14 UNIDAD DE EJECUCIÓN 14



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 14
19.488 m²

AFECCIÓN
ÁMBITO DE PREVENCIÓN
B-1
LOS CHARCONES

UE-R 14 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 14 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución **deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	19.488 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	12.628,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	11.365,20 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.262,80 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	54 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	194 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	12.628,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	11.365,20 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	1.262,80 m ²	*2	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	1.200 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	5.660 m ²		
TOTAL CESIONES:	6.860 m²	> 33,33%	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3. Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

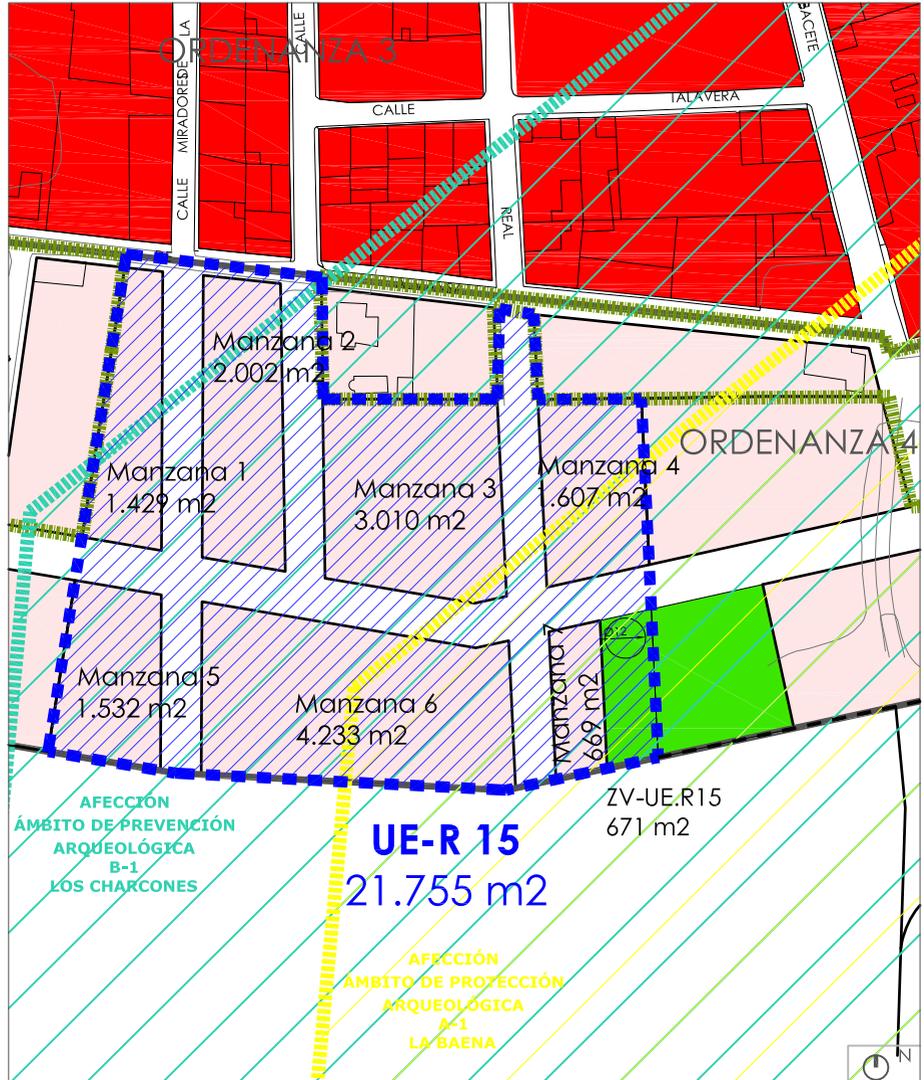
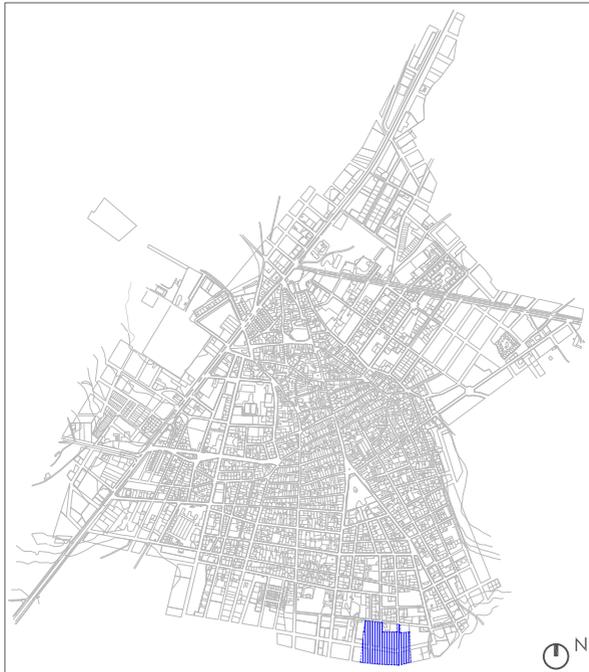


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 15 UNIDAD DE EJECUCIÓN 15



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]

—	LÍMITE DE ORDENANZA
	ÁREA URBANA CONSOLIDADA
■	UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-R 15 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 15 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución **deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	21.755 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	14.482,00 m2		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	13.033,80 m2		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.448,20 m2		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	62 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	14.482,00 m2		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	13.033,80 m2		
CESIÓN LUCRATIVO	1.448,20 m2		*2
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m2		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m2		
- Zonas Verdes	671 m2		
- Viario Local	6.602 m2		
TOTAL CESIONES:	7.273 m2	> 33,33%	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

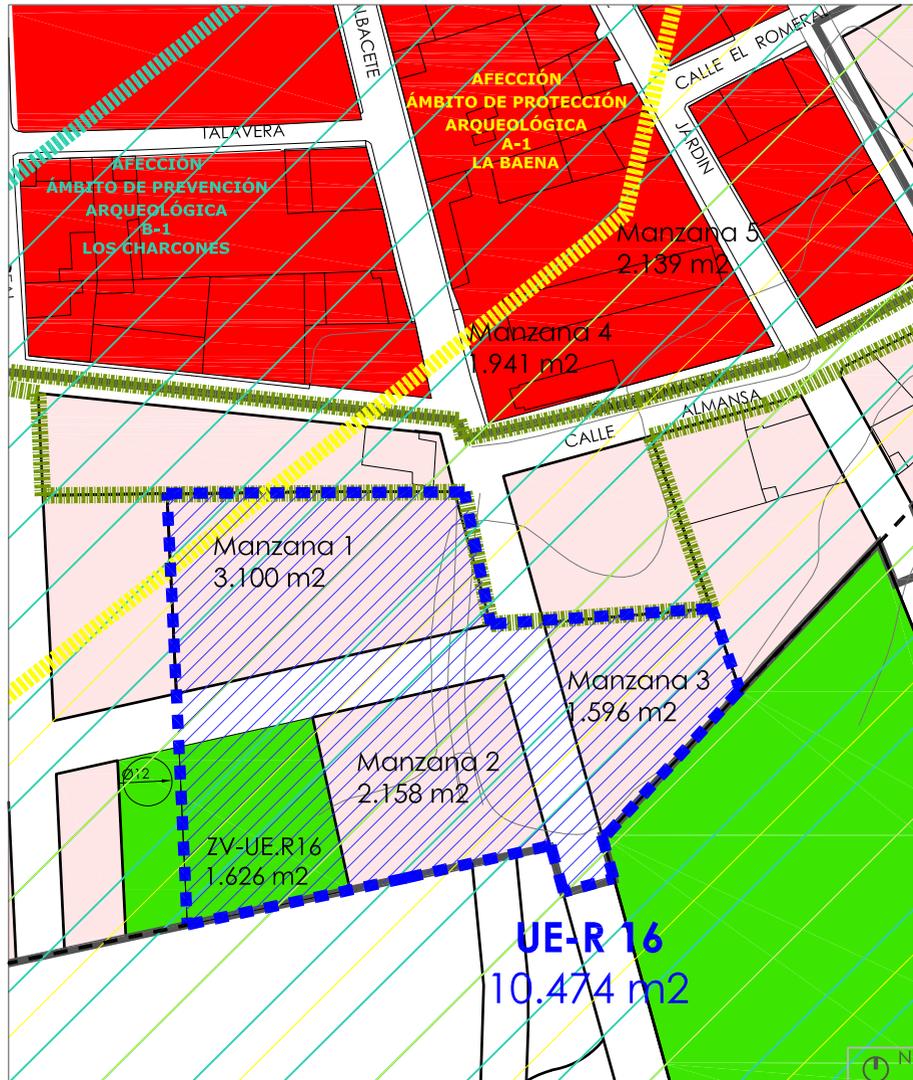
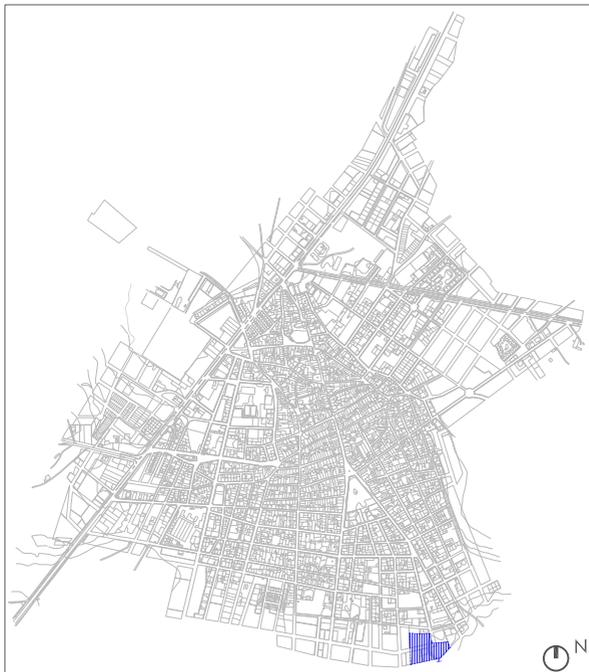


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 16 UNIDAD DE EJECUCIÓN 16



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 16 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 16 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución **deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	10.474 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	6.854,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.168,60 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	685,40 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	29 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	196 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	6.854,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.168,60 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	685,40 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	1.626 m ²
- Viario Local	1.994 m ²
TOTAL CESIONES:	3.620 m² > 33,33%
	CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

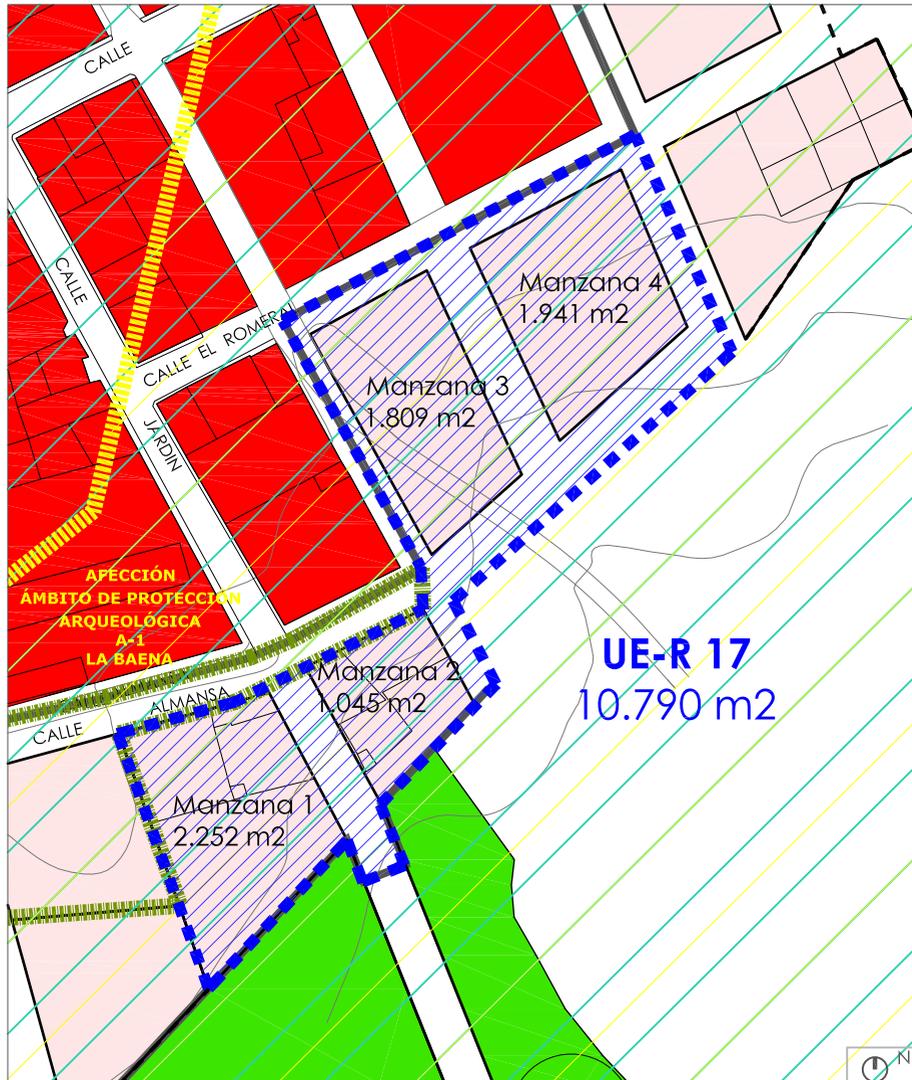
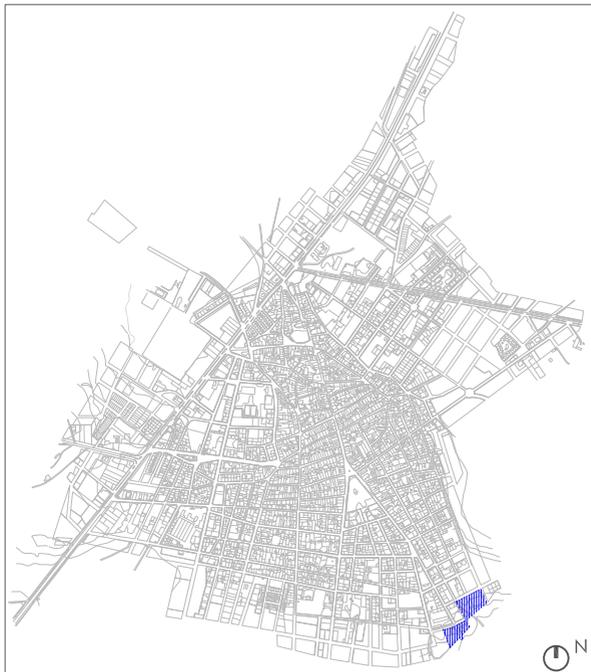


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 17 UNIDAD DE EJECUCIÓN 17



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 17 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 17 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

***3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	10.790 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	7.047,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.342,30 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	704,70 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	30 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	196 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	7.047,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.342,30 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	704,70 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	3.743 m ²
TOTAL CESIONES:	3.743 m² > 33,33%
	CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3. Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

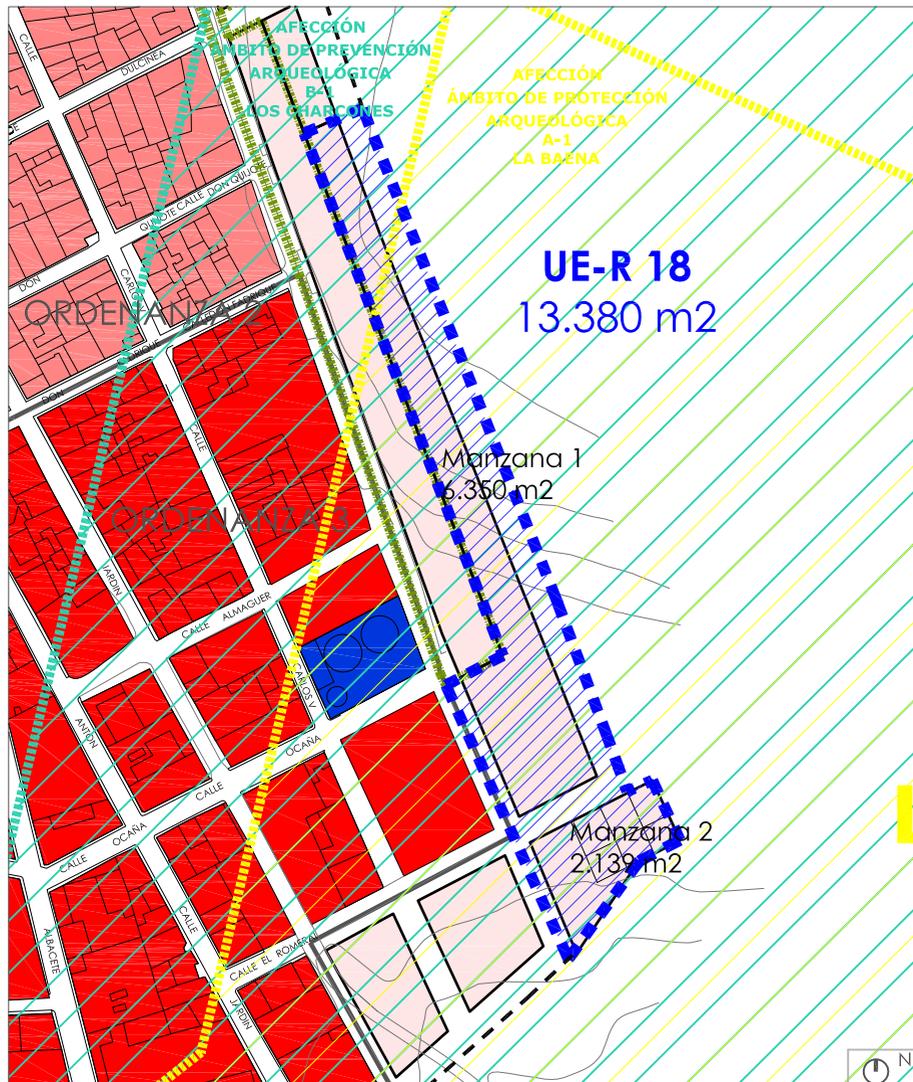
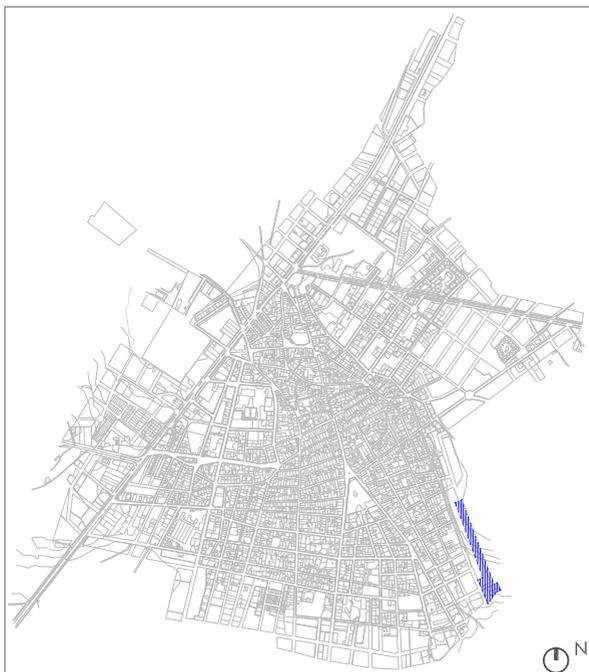


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 18 UNIDAD DE EJECUCIÓN 18



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 18 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	13.380 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	8.489,00 m2
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	7.640,10 m2
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	848,90 m2
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	36 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	190 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	8.489,00 m2
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	7.640,10 m2
CESIÓN LUCRATIVO	848,90 m2 *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m2
- Zonas Verdes	0 m2
- Viario Local	4.891 m2
TOTAL CESIONES:	4.891 m2 > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

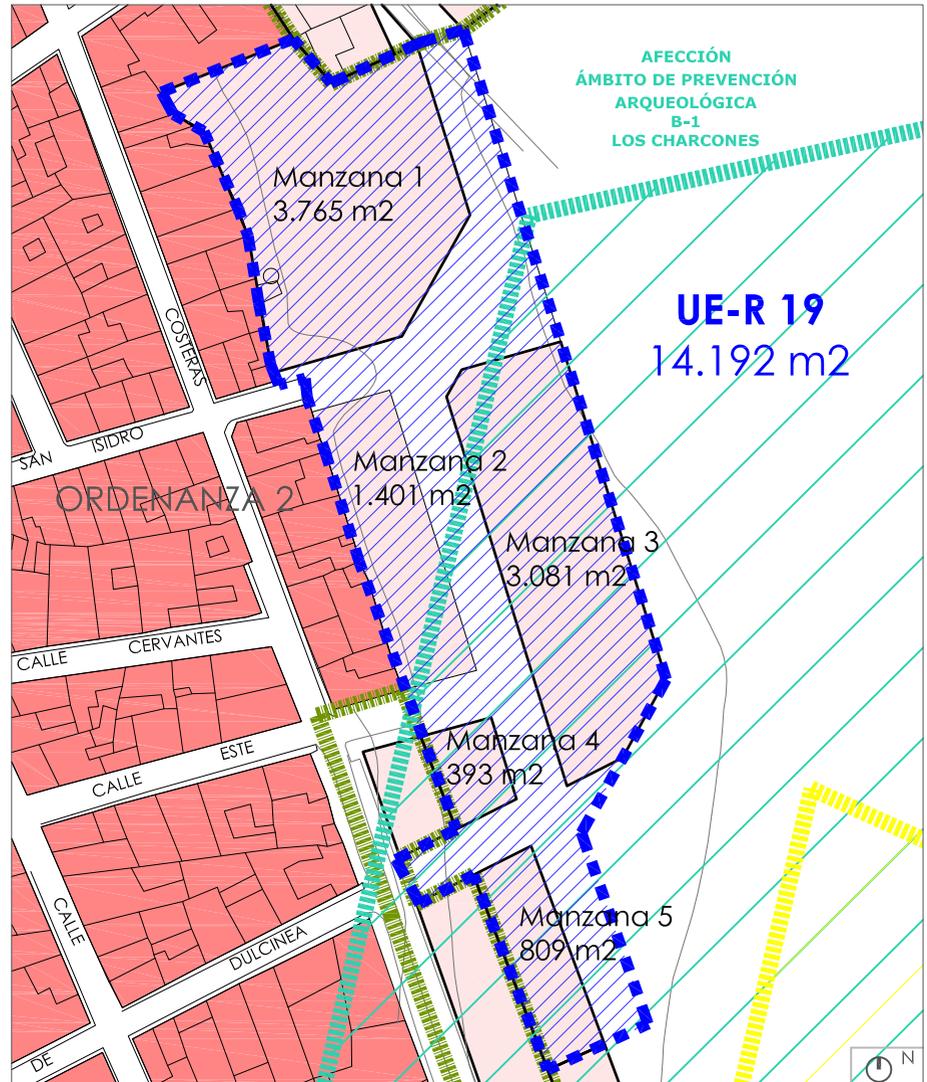
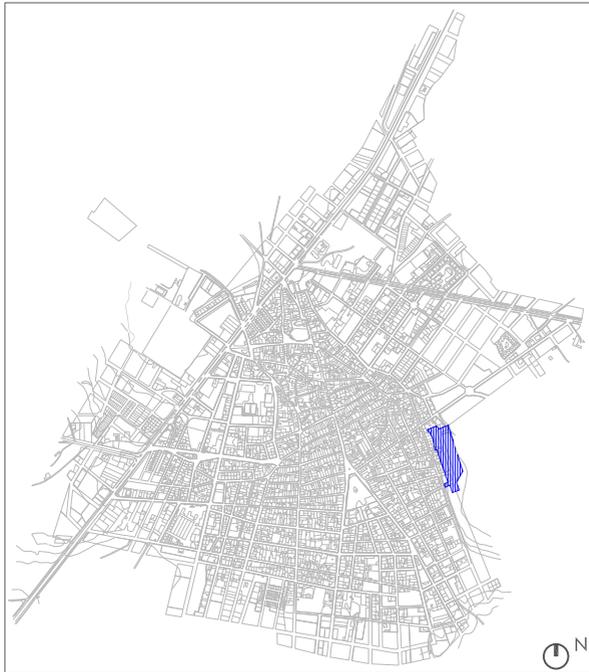


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 19 UNIDAD DE EJECUCIÓN 19



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 19 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 19 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	14.192 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	9.449,00 m2
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	8.504,10 m2
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	944,90 m2
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	40 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	9.449,00 m2
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	8.504,10 m2
CESIÓN LUCRATIVO	944,90 m2 *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m2
- Zonas Verdes	0 m2
- Viario Local	4.743 m2
TOTAL CESIONES:	4.743 m2 > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3. Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

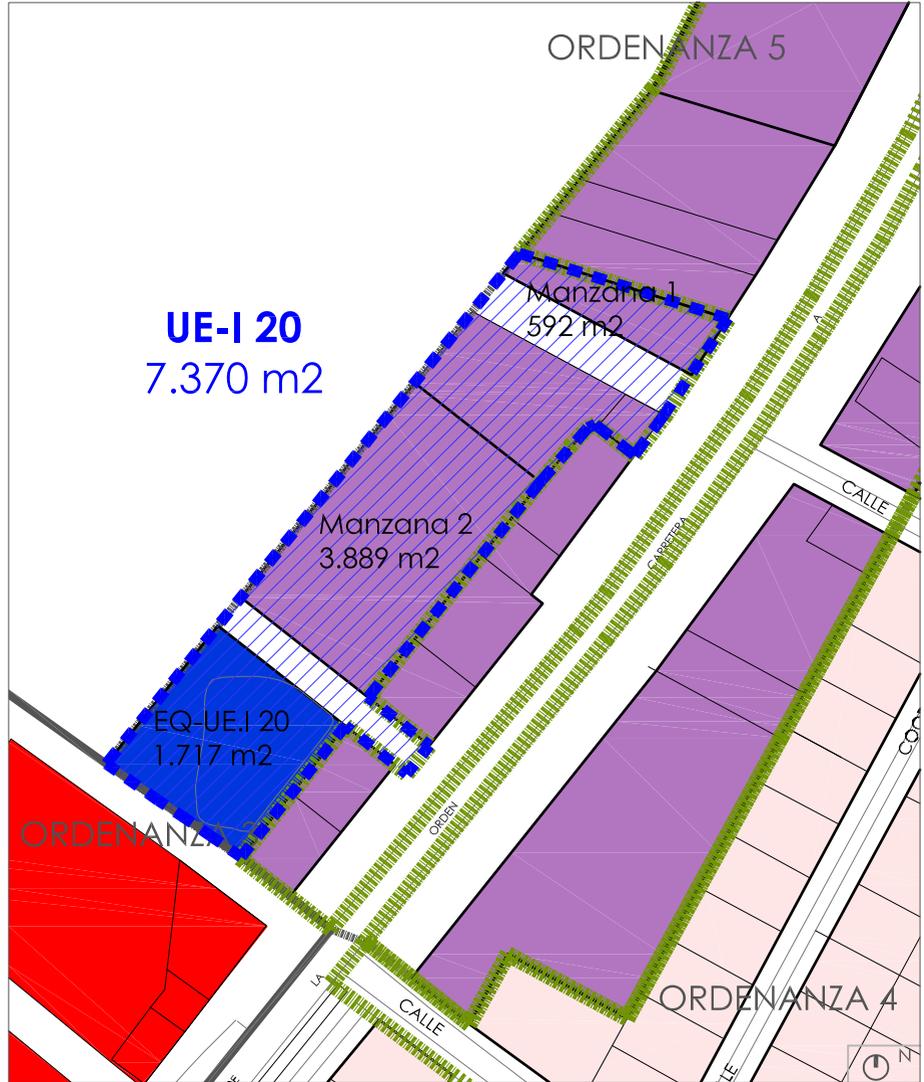
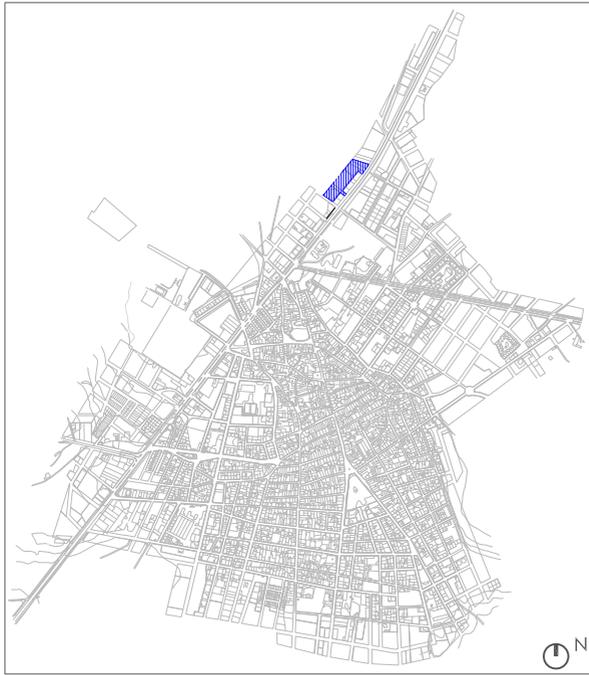


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 5 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-I 20 UNIDAD DE EJECUCIÓN 20



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-I 20 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 20 DE ORDENANZA 5: ZONA INDUSTRIAL

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 5 - Zona Industrial
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Artesanal, almacenes e industria
SUPERFICIE BRUTA:	7.370 m ²
2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización
3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	300 m ²
Ocupación máxima	80%
Altura máxima	10m a cornisa 13m a cumbre (2 plantas)
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	5m a las alineaciones y 3m al resto de linderos

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.481,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONALIZABLE	4.032,90 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONALIZABLE	448,10 m ²		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.481,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.032,90 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	448,10 m ²	*2	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	1.717 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	1.172 m ²		
TOTAL CESIONES:	2.889 m²	> 33,33%	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente."

06. ORDENANZAS CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 2 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m2, o la existente en caso de ser menor. *(Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho *(Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)
EDIFICABILIDAD	1,70 m2/m2 en las calles menores de 10 m 2,50 m2/m2 en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía *e Industria de productos alimenticios ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales, * excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 3 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m2, o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente, en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional * e Industria de productos alimenticios y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas, * excepto la Industria de productos alimenticios y uso Industrial ya consolidado.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 4 (MODIFICADA)		NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 5 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	250 m2	PARCELA MÍNIMA	* 300 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos
NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas	NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas
ALTURA MAXIMA	*7m a cornisa *10m a cumbrera	ALTURA MAXIMA	*10 m a cornisa *13 m a cumbrera Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2 en suelo urbano consolidado 1,00 m2/m2 en las nuevas Unidades de Ejecución	EDIFICABILIDAD	1,00 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior	RETRANQUEOS	Parcelas menores a 2.000m2 -> 5 m a frente de parcela 3 m al fondo de parcela Parcelas mayores a 2.000m2 -> 5 m a frente de parcela 3 m a todos los linderos En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales
FONDO EDIFICABLE	*No se establece	FONDO EDIFICABLE	*No se establece
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...	CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera...	TIPOLOGÍA	Edificación industrial *y sector terciario
C. USOS PROHIBIDOS		C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.		Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal, el de almacenes*y sector terciario. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN		D. FORMA DE ACTUACIÓN	
<u>Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado:</u> se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.		<u>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución:</u> se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente y el artículo 7 de las NNSS modificado.	
<u>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución:</u> se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente.		Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN		E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial		Zona 5. Zona Industrial	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 6 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3 metros
EDIFICABILIDAD	0,15 m2/m2
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público
TIPOLOGÍA	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos...
C. USOS PROHIBIDOS	
Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área que abarquen.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 6, libre destinada a espacios libres o zonas verdes.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 7 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar una ocupación mayor
ALTURA MAXIMA	3 plantas, equivalentes a 12 metros
EDIFICABILIDAD	Se determinará en cada caso particular con aprobación municipal
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Dotaciones y equipamiento
TIPOLOGÍA	Edificación singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, espectáculos y similares. Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 7, de equipamiento.	

Con los datos anteriormente expresados, Anexos y Planos que acompañan a la presente, los arquitectos que suscriben y firman el presente Documento consideran suficientemente definido el objeto del mismo.

En Miguel Esteban, Febrero de 2020

La propiedad

El arquitecto

EXCMO. AYTO DE MIGUEL ESTEBAN

Gustavo A. Gómez Valadés



ANEXO I

INFORMES POSTERIORES A LA TRAMITACIÓN

A. - Alegaciones emitidas por Antonio Alcolado Muñoz el 12 de Noviembre de 2014.

- Contestación a Alegaciones.
- Actualización, Marzo 2018.

B. - Informe del *Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas* del 23 de Octubre de 2014.

C. - Informe de la *Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales* del 22 de Octubre de 2014.

D. - Informe de la *Dirección General de Montes y Espacios Naturales* del 28 de Octubre de 2014.

E. - Tramitación Educación

- Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* del 31 de Octubre de 2014
- Contestación a Informe anterior.
- Actualización según Acuerdo Comisión, Julio 2015 y Modificación, Marzo 2018.

F. - Informe de la *Consejería de Agricultura* del 25 de Noviembre de 2014.

G. -Tramitación Carreteras

- Informe de la *Dirección General de Carreteras* del 1 de Diciembre de 2014.
- Contestación al Informe anterior.
- Informe de la *Dirección General de Carreteras* del 28 de Enero de 2015.
- Actualización según Acuerdo Comisión, Julio 2015.

H. - Informe de la *Agencia del Agua de Castilla La Mancha* del 19 de Diciembre de 2014.

I. - Acuerdo Comisión concertación Interadministrativa de 29 de junio de 2015.

J. – Informe del Técnico Municipal sobre el ámbito de actuación en calles Varsovia c/v París c/v Berlín.

K. – Informe de la Dirección Provincial de Toledo de 20 de enero de 2016

L. – Solicitud de corrección de Modificación Puntual de las NN.SS. del Ayuntamiento de Miguel Esteban.

M. – Informe de la *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo* de 16 de mayo de 2019.

N. – Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* de 12 de julio de 2019.

Ñ. – Informe de la *Consejería de Desarrollo Sostenible* del Servicio de Medio Ambiente de Toledo de 30 de enero de 2020.

REFUNDIDO FEBRERO 2.020

A. - Alegaciones emitidas por *Antonio Alcolado Muñoz*

12 de Noviembre de 2014.

- Contestación a Alegaciones.
- Actualización Marzo 2018.

MIGUEL ESTEBAN	
12 NOV. 2014	
ENTRADA	SALIDA
Nº 3198	Nº —

Antonio Alcolado Muñoz, en representación de la mercantil CAROLINA ELENA ALCOLADO CARTAS, S.L., con CIF B81757502 y domicilio social en Toledo, Avda. Europa nº6, 3º7, DIGO:

UNICO : Que tras tener conocimiento del anuncio de 13/10/2014, del Ayuntamiento de Miguel Esteban (Toledo), sobre la redacción del proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y el periódico ABC el 22 y 23 de octubre respectivamente, procedo a exponer las siguientes ALEGACIONES :

PRIMERO .- Que en el plano urbanístico que se presenta para regularizar el proyecto de la ordenanza 5 (PLANO-B) , se puede observar proyectada una calle en el terreno propiedad de esta mercantil , sin reflejar la división parcelaria real como indicamos en el PLANO-A adjunto.

SEGUNDO .- Que tras mantener conversaciones con el Ayuntamiento, nos informan que la ubicación de dicha calle no es correcta, ya que ha habido un error en la cartografía del catastro, tal y como nos indican en el escrito que adjuntamos, por lo que realmente la calle se proyectará entre la parcela vecina y la nuestra, cediendo proporcionalmente cada una los metros correspondientes según la normativa vigente.

TERCERO .- Que la proyección de la parcela número 1 en el PLANO-B no es correcta, pues dicha parcela se tiene que encontrar consolidada en su totalidad, ya que se encuentran ubicadas las instalaciones principales tanto de electricidad como de saneamiento en la parte delantera , como señalamos en el PLANO-A .

CUARTO : Considerando que , estando nuestra parcela 1 y parte de la parcela vecina (zonas consolidadas) a la misma distancia de la carretera, lo más razonable sería que la parte no consolidada se proyectase siguiendo el mismo criterio de alineación, tal y como se muestra en el PLANO-C propuesto. Entendiéndose que en el momento que se quisiera construir se tenga que hacer en base a la normativa vigente.

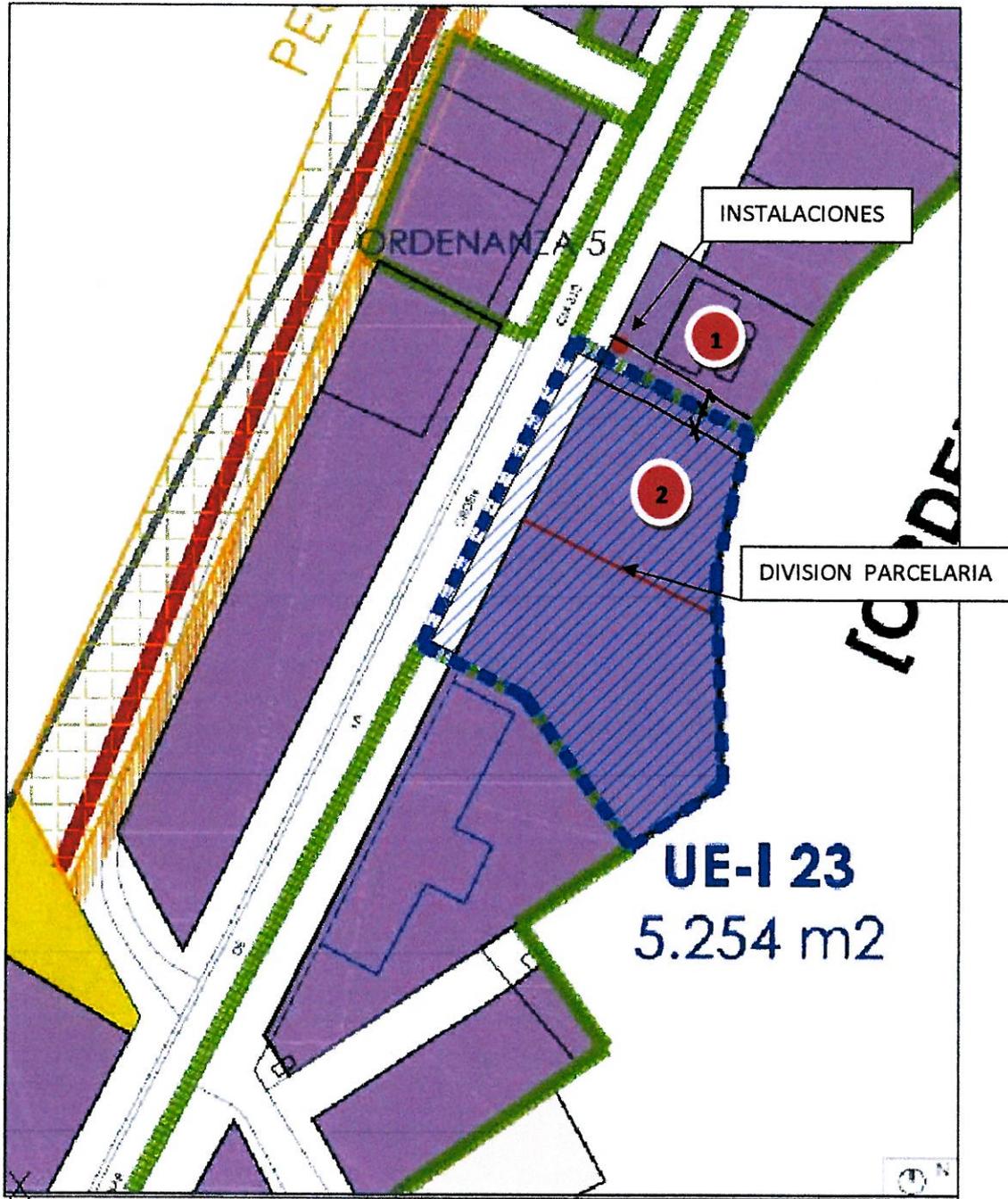
Por todo lo expuesto SOLICITO,

Que se tengan en cuenta las alegaciones expuestas y consideren las modificaciones propuestas.

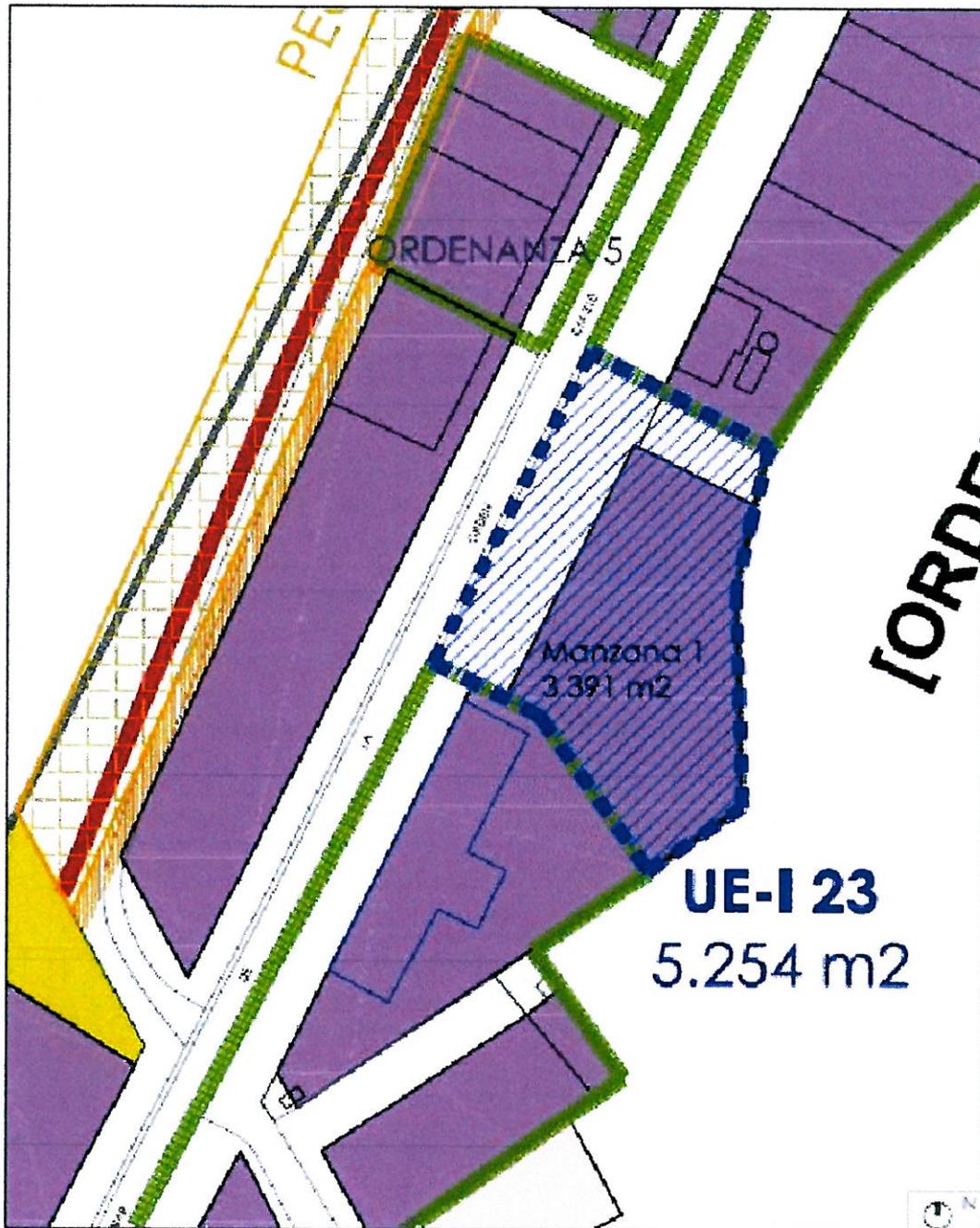


En Miguel Esteban, a 12 de Noviembre de 2014

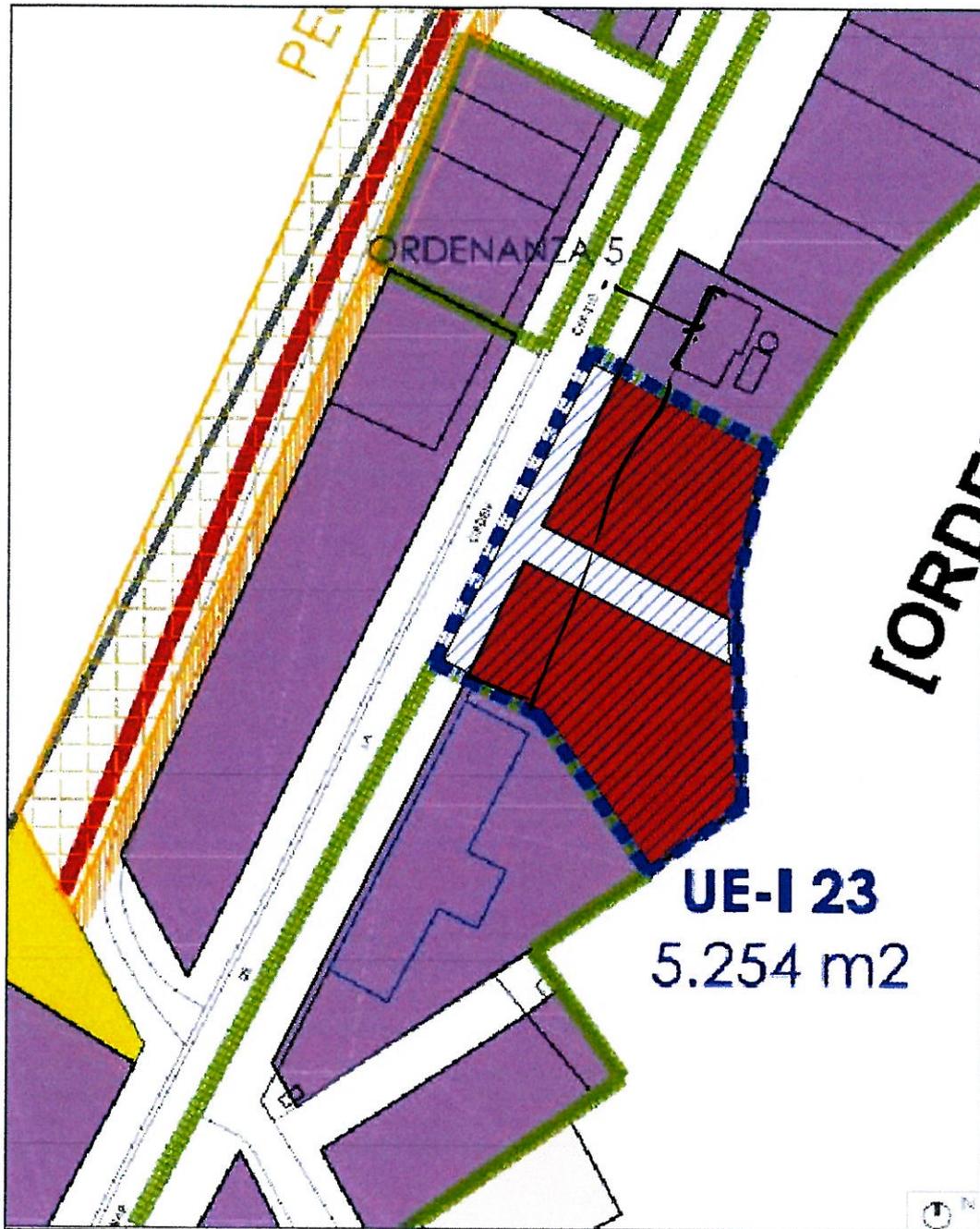
PLANO-A SITUACION ACTUAL

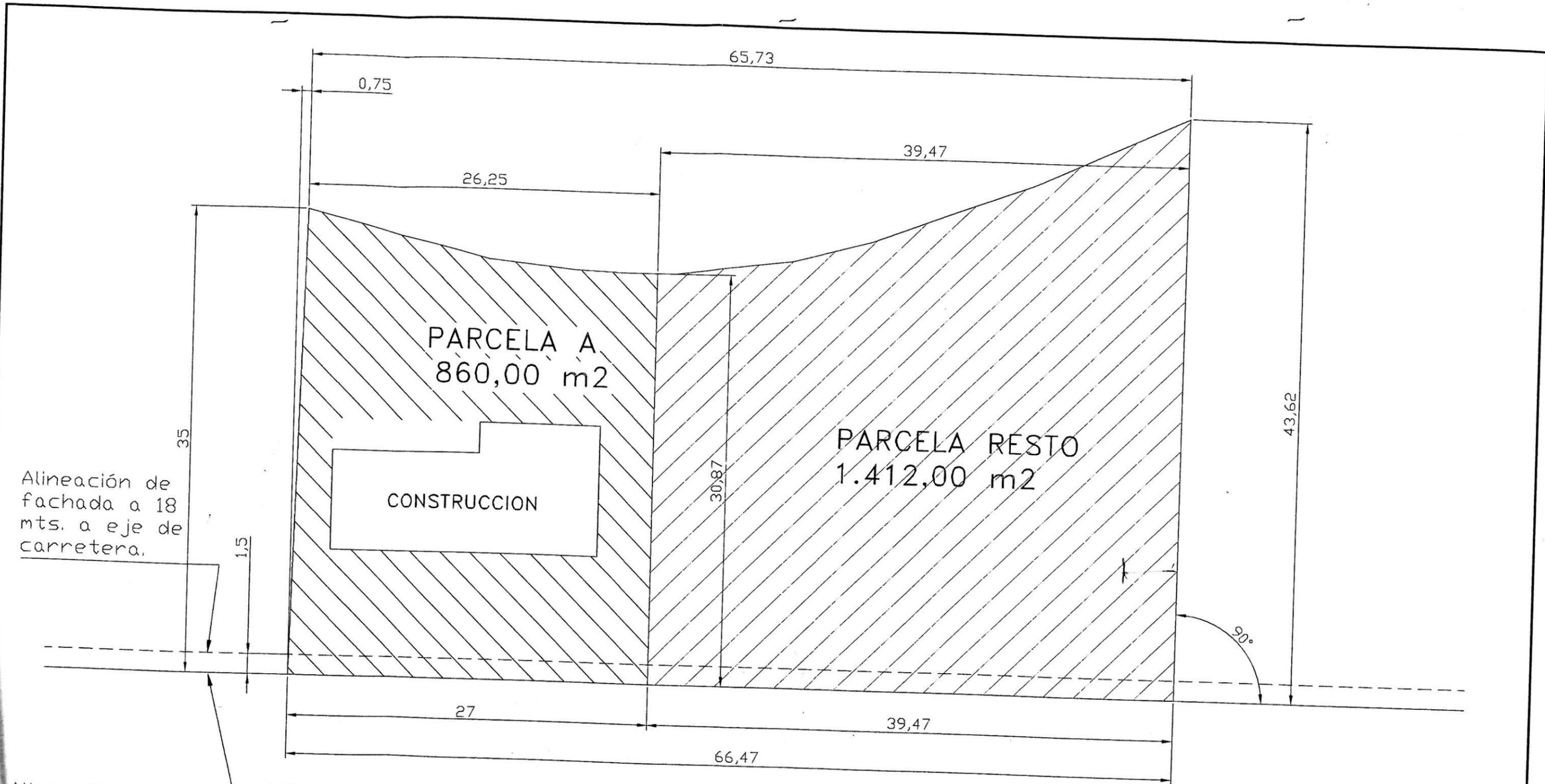


PLANO-B PROYECTADO



PLANO-C PROPUESTA





Alineación de fachada a 18 mts. a eje de carretera.

Alineación actual de parcela.

VIA DE SERVICIO Y CART. DE QUINTONAR

N°	Fecha	Motivo de modificado

Fecha ABRIL-2.012
 Ingeniero: Mariano Alberto Ignacio García-Romeral Patiño
 N° COLEG.: 0502

Firma: *[Signature]*

Escala: 1:300

Proyecto: INFORME TECNICO PARA SEGREGACIÓN DE SOLAR

Designación: PARCELAS RESULTANTES

Propiedad: CAROLINA ELENA ALCOLADO CARTAS S.I

Localidad: MIGUEL ESTEBAN

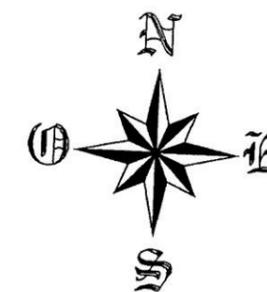
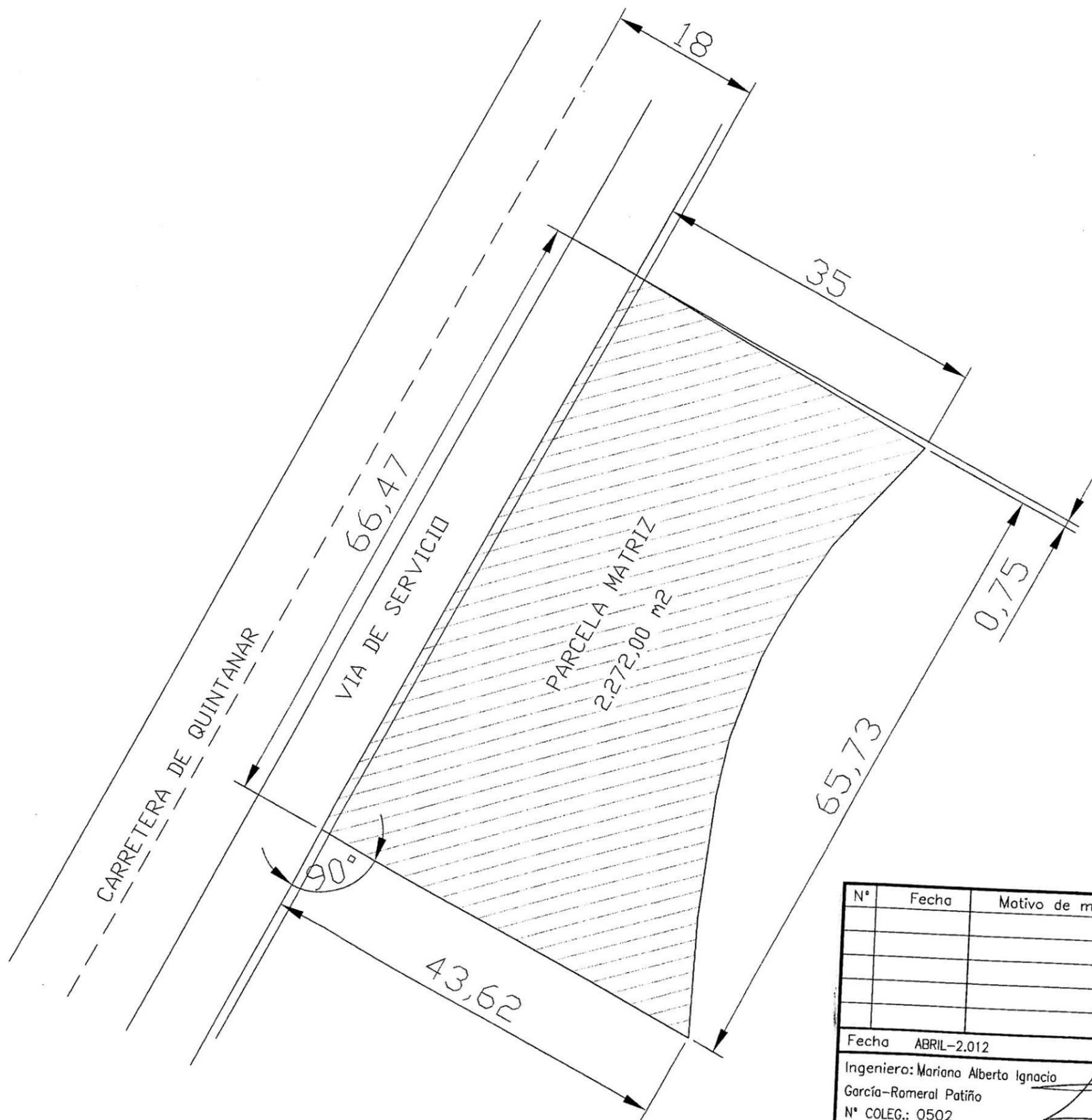
Provincia:

C/ ALCAZAR 6, 45830 MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)
 TLF: 925 560 747
 FAX: 925 567 470

Ingeniería Renovables Arquitectura

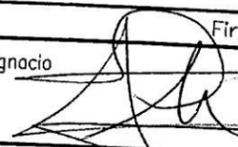
Arquípolis

N° de Plano: 3/3



N°	Fecha	Motivo de modificado

Fecha ABRIL-2.012
 Ingeniero: Mariano Alberto Ignacio García-Romerol Patiño
 N° COLEG.: 0502

Firma: 

C/ ALCAZAR 6, 45830
 MIGUEL ESTEBAN
 (TOLEDO)
 TLF: 925 560 747
 FAX: 925 567 470

Ingeniería
 Renovables
 Arquitectura

Arquípolis

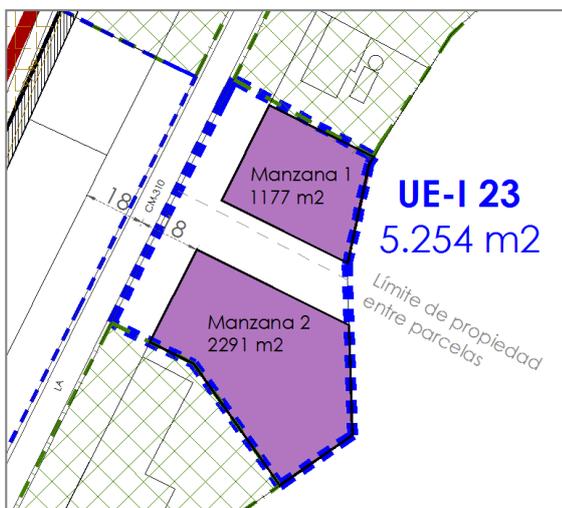
Escala 1:500	Proyecto INFORME TECNICO PARA SEGREGACIÓN DE SOLAR	N° de Plano 2/3
-----------------	---	--------------------

- **Contestación anterior:**

Abierto el período de alegaciones, el Sr. Antonio Alcolado Muñoz, en representación de la mercantil CAROLINA ELENA ALCOLADO CARTAS S.L propuso una modificación de la UE I -23 en la Ordenanza 5.

Dicha modificación consistía en situar el viario previsto en la delimitación entre las parcelas existentes, que al no estar reflejadas en catastro, no se habían tenido en cuenta. Se estudia por tanto el error en la cartografía de catastro, considerando la solicitud y situando la calle entre las parcelas ya consolidadas, de manera que cada propietario ceda proporcionalmente los metros correspondientes según la normativa vigente.

Así, la UE I – 23, tal y como muestra la imagen, quedaría de la siguiente manera:



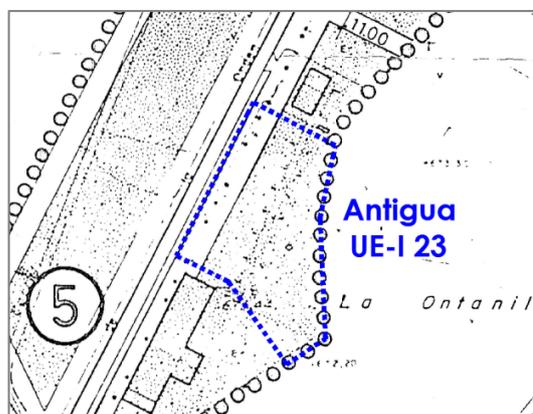
- **Actualización según el Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)**

En la última visita a la zona y según muestran las imágenes tomadas en la misma, se observó que el vial contiguo a la carretera CM-310 ha sido ejecutado en los últimos meses, no dejando prevista la salida propuesta en la UE-I 23 de la Modificación Puntual nº2.

Como se muestra en la siguiente fotografía tomada según marca la flecha roja, este vial ha sido asfaltado y desarrollado:

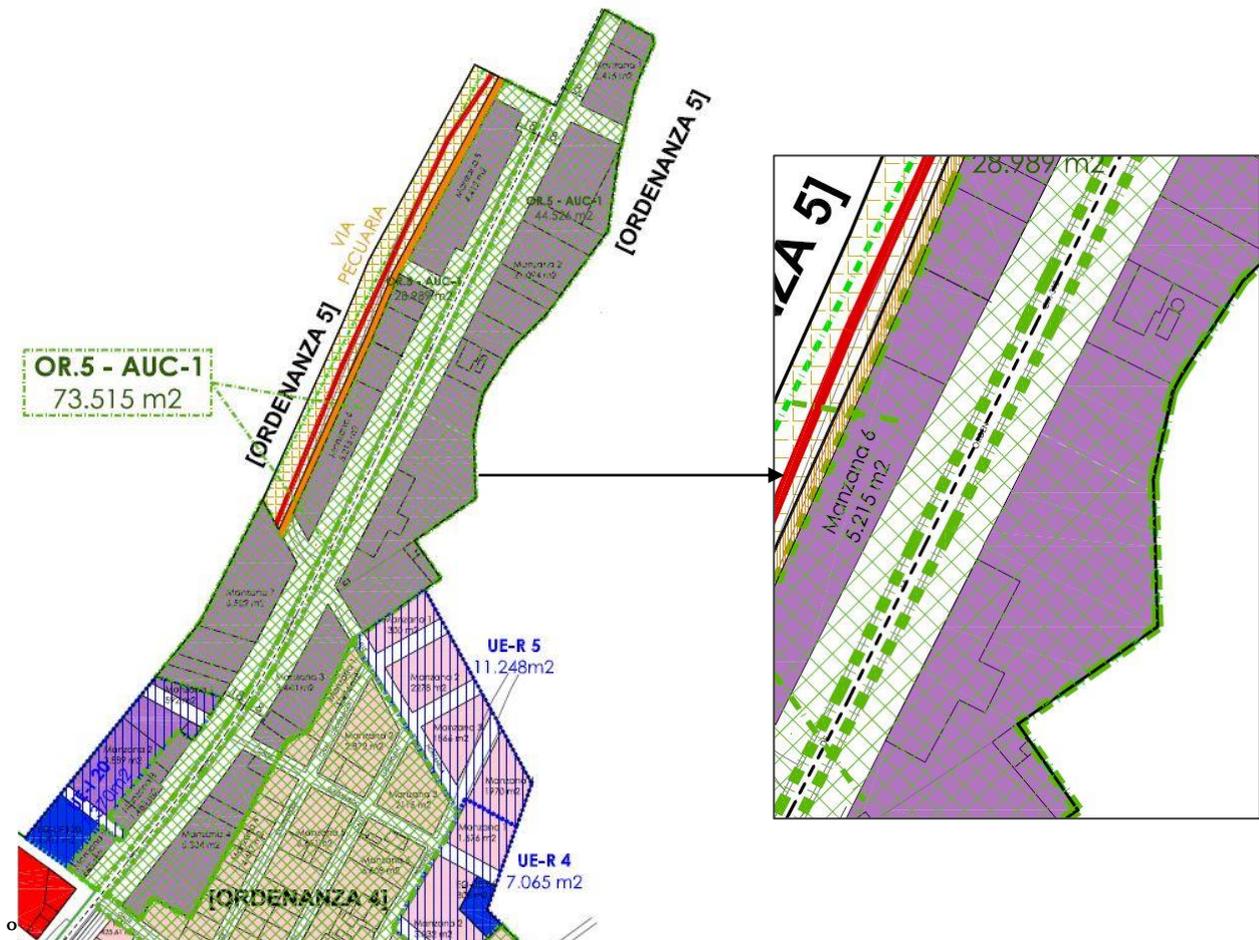


Además, se observa que, en las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, el vial que se proponía entre las dos manzanas en la antigua UE-I 23, como se ve a continuación, no existe en las Normas.



Por tanto, puesto que los viales se han ejecutado como se ha mostrado en las imágenes y no había previsión, por parte de las normas, de la ejecución de un vial en esta área, se ha decidido en la presente consolidar la antigua UE-I 23.

Además, las áreas colindantes se encuentran también consolidadas, lo que da lugar a una zona consolidada completa. Por tanto, esta unidad pasa a formar parte del Área Urbana Consolidada existente en la Ordenanza 5 (OR.5 - AUC-1), quedando gráficamente así representada:





MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

B. - Informe del *Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas*

23 de Octubre de 2014.



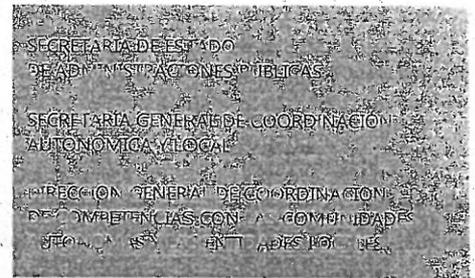
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

27 OCT. 2014

ENTRADA / SALIDA

Nº 3020 Nº -



SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN LOCAL

O F I C I O

S/REF:

N/REF: PAG/mg_V.177/2014

FECHA: 23 de octubre de 2014

ASUNTO: Aytº de Miguel Esteban (Toledo)

Ayuntamiento de Miguel Esteban
- **Alcaldía** -
Plaza de los Mártires, nº 2.
45830 – Miguel Esteban (Toledo)

Se acusa recibo del escrito de ese Ayuntamiento sobre solicitud de informe de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Miguel Esteban, y se indica que con esta misma fecha, se ha procedido a remitirlo a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, por entender que el asunto es de la competencia de la misma.

LA SUBDIRECTORA GENERAL

Pilar Atienza Gabas

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN LOCAL

24 OCT. 2014

SALIDA Nº 1275





MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

C. - Informe de la *Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales*

22 de Octubre de 2014.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Secretaría General
Consejería de Sanidad y
Asuntos Sociales

Avda. de Francia, 4
45071 Toledo

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN	
24 OCT. 2014	
ENTRADA Nº 3008	SALIDA Nº

CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO	
Servicios Centrales de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales - TOLEDO	
23 OCT 2014	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
839455	

ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
PLAZA DE LOS MÁRTIRES, 2
45830 – MIGUEL ESTEBAN
TOLEDO

Toledo, 22 de octubre de 2014

Ntra. Ref.: jcv/rsv

Sº. Supervisión y Proyectos

Asunto: **Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miguel Esteban, expediente nº 1194/2014**

En cumplimiento de lo establecido en el art. 135.2.b del Decreto 248/04, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, le remito el Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ese Ayuntamiento.

**EL JEFE DE SERVICIO DE SUPERVISION
Y PROYECTOS**



Valero

Fdo.: José Carlos Valero Irala



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Secretaría General
Consejería de Sanidad y
Asuntos Sociales

Avda. de Francia, 4
45071 Toledo

Expte: 1194/2014

INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD

Se realiza el presente Informe en contestación al escrito presentado por el Ayuntamiento de **Miguel Esteban** (Toledo) con fecha 16 de octubre de 2014, con Registro de Entrada en los Servicios Centrales de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales Nº 2619793, mediante el cual se solicita la emisión de informe relativo a la **Modificación Puntual nº 1** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Miguel Esteban, adjuntándose para ello la documentación de la misma de fecha septiembre de 2014 y firmada por los arquitectos, D. Gustavo A. Gómez Valadés y Dña. María A. Picazo Roldán.

El objeto de dicha Modificación Puntual es el levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5 mediante la redelimitación del Suelo Urbano Consolidado (AUC) y la definición de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano No consolidado. También se regularizan distintas zonas de suelo urbano que lindan con suelo rústico, reclasificando el suelo y se hacen pequeñas modificaciones en Ordenanzas.

Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad. Lo que se manifiesta, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En Toledo, a 22 de octubre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y PROYECTOS

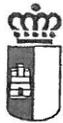

Fdo. José Carlos Valero Irala



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

D. - Informe de la *Dirección General de Montes y Espacios Naturales*

28 de Octubre de 2014.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Agricultura
Dirección General de Montes y Espacios Naturales
C/ Quintanar de la Orden, s/n 45071 Toledo

CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO	
Servicios Centrales de la Consejería de Agricultura - TOLEDO -	
30 OCT 2014	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
865515	
03 NOV. 2014	

Fecha: 28 de octubre de 2014
Su Referencia:
Nuestra Referencia: Consejería de Agricultura/ DG Montes y Espacios Naturales/ SREF 1681
ASUNTO: Consulta bienes modif. puntual normas subsidiarias Planeamiento Miguel Esteban

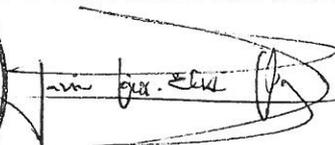
ENTRADA Nº 3092	SALIDA Nº -
AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN	
PLAZA DE LOS MÁRTIRES, 2	
45830 MIGUEL ESTEBAN	

De acuerdo con su solicitud, en relación con la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en cumplimiento de la dispuesto en los artículos 36 del 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, y 135 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se informa que,

Una vez consultado el Inventario General de Bienes y Derechos de esta Administración Autónoma, en el término municipal de Miguel Esteban, figura el siguiente inmueble adscrito a esta Consejería:

- Vereda de Miguel Esteban, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dicha vía pecuaria tiene una anchura legal de 20,89 metros con una longitud en el término municipal de 9.378,90 metros.

EL DIRECTOR GENERAL DE
MONTES Y ESPACIOS NATURALES



do. Javier Gómez-Elvira González



E. - Tramitación Educación

- Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes* del 31 de *Octubre de 2014*
- Contestación a Informe anterior.
- Actualización según Acuerdo Comisión, Julio 2015.

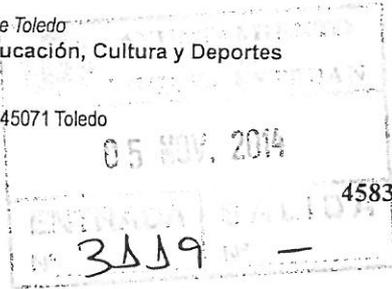


Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos de Toledo
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo



SR. ALCALDE- PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO
45830 - MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

31 de octubre de 2014
Servicio de Cultura: MCA/jm
Autorización
Expediente: 200/2014

Estimado Alcalde:

En relación con el expediente de urbanismo nº 200/2014, correspondiente a Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), cuyo promotor es el AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN, y examinada la documentación redactada por Arquinur, Arquitectura Manchega S.L.P. en septiembre de 2014, recibida con fecha 16 de octubre de 2014 y nº de registro 2621823, siendo que la misma se ajusta a los parámetros exigidos por los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo,

Se informa FAVORABLEMENTE el instrumento urbanístico, en virtud de la delegación de competencias en materia de Patrimonio Cultural por Resolución de fecha 16 de octubre de 2013 de la Dirección General de Cultura (DOCM 216 de 7 de noviembre de 2013), debiendo tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberá numerar la Modificación Puntual que ha sido remitida, a efectos de denominación y de posibles futuras modificaciones que puedan redactarse.
- Dado que parte de los terrenos correspondientes a las Unidades de Ejecución UE-R 17 y UE-R 18 se encuentran incluidos en el Ámbito de Protección A.1. La Baena del Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Miguel Esteban, previamente a cualquier movimiento de tierras en los mismos deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.
- Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación, deberá volver a ser informado por estos Servicios Periféricos para su valoración.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Atentamente,

EL COORDINADOR PROVINCIAL
Resolución de 16 de octubre de 2013 (DOCM 216 de 7 de noviembre de 2013)

Fdo.: Raúl Gómez López
SERVICIOS PERIFÉRICOS
Castilla-La Mancha
Consejería de Educación,
Cultura y Deportes
TOLEDO

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO SERVICIOS PERIFÉRICOS - TOLEDO CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES	
- 3 NOV 2014	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
873008	



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos de Toledo.
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45074 Toledo, 2014 *

AYUNTAMIENTO DE	
ENTRADA	SALIDA
Nº 3098	Nº -

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO SERVICIOS PERIFÉRICOS - TOLEDO. CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES	
31 OCT 2014	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
872923	

Ntra. Ref.: U-08/2014
DPF/mrg
Asunto : Remisión Informe

Sr. Alcalde-Presidente
Plaza de los Mártires, 2
45830- MIGUEL ESTEBAN (Toledo)

Adjunto se remite informe de la Unidad Técnica de Educación, relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), para su conocimiento.



Toledo, 30 de Octubre de 2014
EL COORDINADOR PROVINCIAL

Fdo.: Raúl Gómez López



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos de Toledo
Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

UNIDAD DE ORIGEN: Unidad Técnica de Educación de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

DESTINATARIO:
Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento
Plaza de los Mártires, 2
45830 Miguel Esteban (Toledo).

Ntra. Ref.: U-08/2014
Asunto: Informe MP NNSS

En relación con el expediente nº U-08/2014 relativo a **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)**, promovido por el Ayuntamiento de Miguel Esteban, y examinada la documentación remitida con fecha 16 de octubre de 2014 y nº de registro de entrada 2626479, redactada por Arquinur, Arquitectura Manchega S.L.P. en septiembre de 2014, este órgano administrativo informa **FAVORABLEMENTE** el mismo dentro de su competencia en el ámbito educativo y deportivo.

No obstante, se recuerda que, en el desarrollo del planeamiento municipal vigente, en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas, se deberán garantizar las reservas de suelo necesarias para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Toledo, 30 de Octubre de 2014

LA JEFE DE SECCIÓN

VºBº
EL JEFE DE
LA UNIDAD TÉCNICA



Fdo.: Nuria Molina Hernández

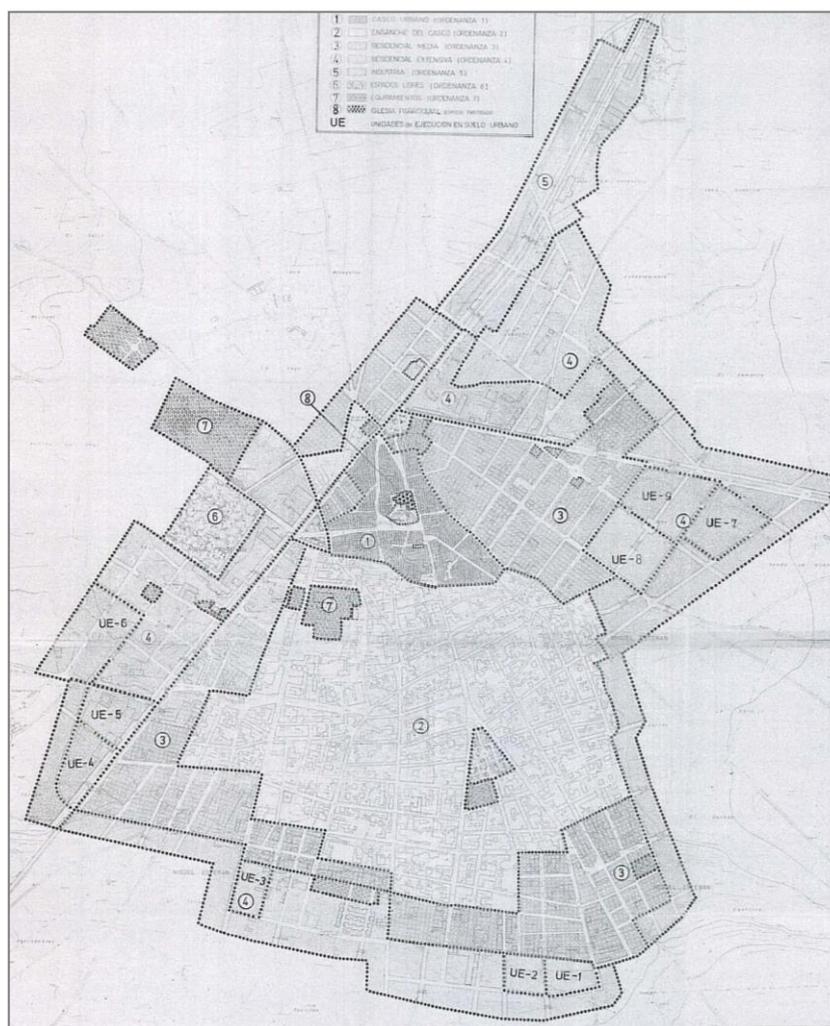
Fdo.: J. David Palacios Fernández

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE MIGUEL ESTEBAN**

**“ORDENANZA 4 , ORDENANZA 5 Y VARIAS
REVISIONES E INNOVACIONES”**

MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

**Contestación al Informe Técnico de la
Unidad Técnica de Educación de los Servicios
Periféricos en Toledo de la
Consejería de Educación, Cultura y Deportes
de 1 de Diciembre de 2014 (Ref: U- 08/2014)**



Actualización tras Acuerdo Comisión Interadministrativa y tras Informe de Dirección Provincial

2018

Contestación al Informe Técnico de la Unidad Técnica de Educación de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de 1 de Diciembre de 2014 (Ref: U-08/2014)

ÍNDICE

01. ANTECEDENTES

02. GARANTÍAS EXIGIDAS POR EL REQUERIMIENTO

03. NÚMERO DE VIVIENDAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE MIGUEL ESTEBAN.

04. DEMANDA DE USO EDUCATIVO SEGÚN Nº DE VIVIENDAS ESTUDIADO Y ANEXO IV.

Plano 1: Plano de superficies para Uso Educativo de la Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban.

05. DEMANDA DE USO DEPORTIVO SEGÚN Nº DE VIVIENDAS ESTUDIADO Y ANEXO V.

Plano 2: Plano de superficies para Uso Deportivo de la Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban.

06. ACTUALIZACIÓN SEGÚN ÚLTIMA MODIFICACIÓN DE 2018 TRAS EL ACUERDO COMISIÓN CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL 29 DE JUNIO DE 2015 E INFORME DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DEL 20 DE ENERO DE 2016.

01. ANTECEDENTES

Con registro salida 31 de Julio del 2006, se manda un ejemplar de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 26 de Noviembre de 1999, dejando en suspenso la clasificación de terreno no consolidado comprendido en las ordenanzas 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, hasta tanto no se delimiten en la misma las unidades de ejecución suficientes que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo faciliten la gestión del planeamiento proyectado.

Igualmente por resolución de 18 de marzo de 1998, del Consejero de Obras Públicas en la estimación parcial de recursos ordinarios interpuestos contra el acuerdo de aprobación definitiva, dejó en suspenso la aprobación del ámbito afectado por el cambio de ordenanza de industrial a residencial extensiva, de superficie aproximada 17 hectáreas, colindante con casco urbano residencial, ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano.

En Octubre de 2014, se redacta la Modificación Puntual nº1 de las NNSS de Miguel Esteban, con el fin de **levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado y definiendo las zonas ya consolidadas.**

02. GARANTÍAS EXIGIDAS POR EL REQUERIMIENTO

Ante la consulta llevada a cabo por parte del Ayuntamiento de Miguel Esteban de la Modificación Puntual Nº 1 de las NNSS de Miguel Esteban (Toledo), la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, recuerda:

- En el desarrollo del planeamiento municipal vigente, en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas, se deberán garantizar las reservas de suelo necesarias para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Así, se han estudiado los Anexos IV y V del Reglamento citado, concluyendo:

ANEXO IV - Reservas para Uso Educativo	Con más de 350 viviendas	12 m ² / vivienda
ANEXO V - Superficies de Instalaciones Deportivas	Uso deportivo	6 m ² / vivienda

03. NÚMERO DE VIVIENDAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE MIGUEL ESTEBAN.

- ESTIMACIÓN DE LAS VIVIENDAS YA CONSOLIDADAS EN EL MUNICIPIO

Según el Ayuntamiento de Miguel Esteban, actualmente hay en el municipio un total de 5.135 habitantes. Estimando un total de 2,5 habitantes por vivienda:

$$5.135 \text{ hab.} / 2,5 \text{ hab/viv} = \mathbf{2.054 \text{ viviendas}}$$

En el municipio de Miguel Esteban, existen áreas urbanas consolidadas no marcadas en las Normas Subsidiarias. Dichas áreas, se han incluido en la Modificación Puntual como áreas de suelo urbano consolidado (AUC) y se engloban en esta estimación, pues se entiende que el actual censo municipal corresponde al suelo actualmente consolidado.

-ESTIMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1.

En la Modificación Puntual, se proponen un total de 19 Unidades de Ejecución en la Ordenanza 4 de Uso Residencial. En dichas áreas, teniendo en cuenta una densidad máxima de 30viv/ha se han estimado el siguiente número de viviendas:

UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
UE-R1	30
UE-R2	39
UE-R3	51
UE-R4	22
UE-R5	31
UE-R6	51
UE-R7	49
UE-R8	74
UE-R9	10
UE-R10	62
UE-R11	70
UE-R12	29
UE-R13	42
UE-R14	42
UE-R15	55
UE-R16	33
UE-R17	42
UE-R18	57
UE-R19	41
TOTAL DE VIVIENDAS	830

Teniendo en cuenta el hecho de que no se llegará en ninguna Unidad de Ejecución al número máximo de viviendas permitido, se aplicará un factor de corrección de **0,8** al total de viviendas resultante, quedando: $830 \text{ viviendas} \times 0,8 = \mathbf{664 \text{ viviendas}}$

-ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS TOTALES: $\mathbf{2.054 + 664 = 2.718 \text{ viviendas}}$

04. DEMANDA DE USO EDUCATIVO SEGÚN N° DE VIVIENDAS ESTUDIADO Y ANEXO IV.

De acuerdo al anexo IV y al número de viviendas anteriormente calculado, la reserva de suelo para uso educativo es:

$$\text{Educativo} = 2.718 \text{ viv} \times 12\text{m}^2/\text{viv} = 32.616 \text{ m}^2$$

Según muestra el **Plano 1**, la reserva total de superficie para Uso Educativo es:

ID. PLANO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)
EDU 1	C.P Cervantes	OR. 2	13.663
EDU 2	Cesión Equipamiento educativo (AUC-3)	OR. 4	9.789
EDU 3	Cesión Equipamiento educativo (PERIM ÁMBITO SUR 01 APROBADO)	OR. 4	3.275,70
EDU 4	Cesión Equipamiento educativo-deportivo (Ordenanza 7)	OR. 7	11.793
TOTAL			38.520,70

La parcela EDU 4, es de uso educativo-deportivo, el Ayuntamiento será el responsable de adjudicar su uso final según las necesidades del municipio. En cualquier caso, el cómputo total sería superior a lo exigido:

$$32.616 \text{ m}^2 < 38.520,70 \text{ m}^2 \rightarrow \text{Se cumplen las reservas de Uso Educativo requeridas.}$$

05. DEMANDA DE USO DEPORTIVO SEGÚN N° DE VIVIENDAS ESTUDIADO Y ANEXO V.

De acuerdo al anexo V y al número de viviendas anteriormente calculado, la reserva de suelo para uso deportivo es:

$$\text{Deportivo} = 2.718 \text{ viv} \times 6\text{m}^2/\text{viv} = 16.308 \text{ m}^2$$

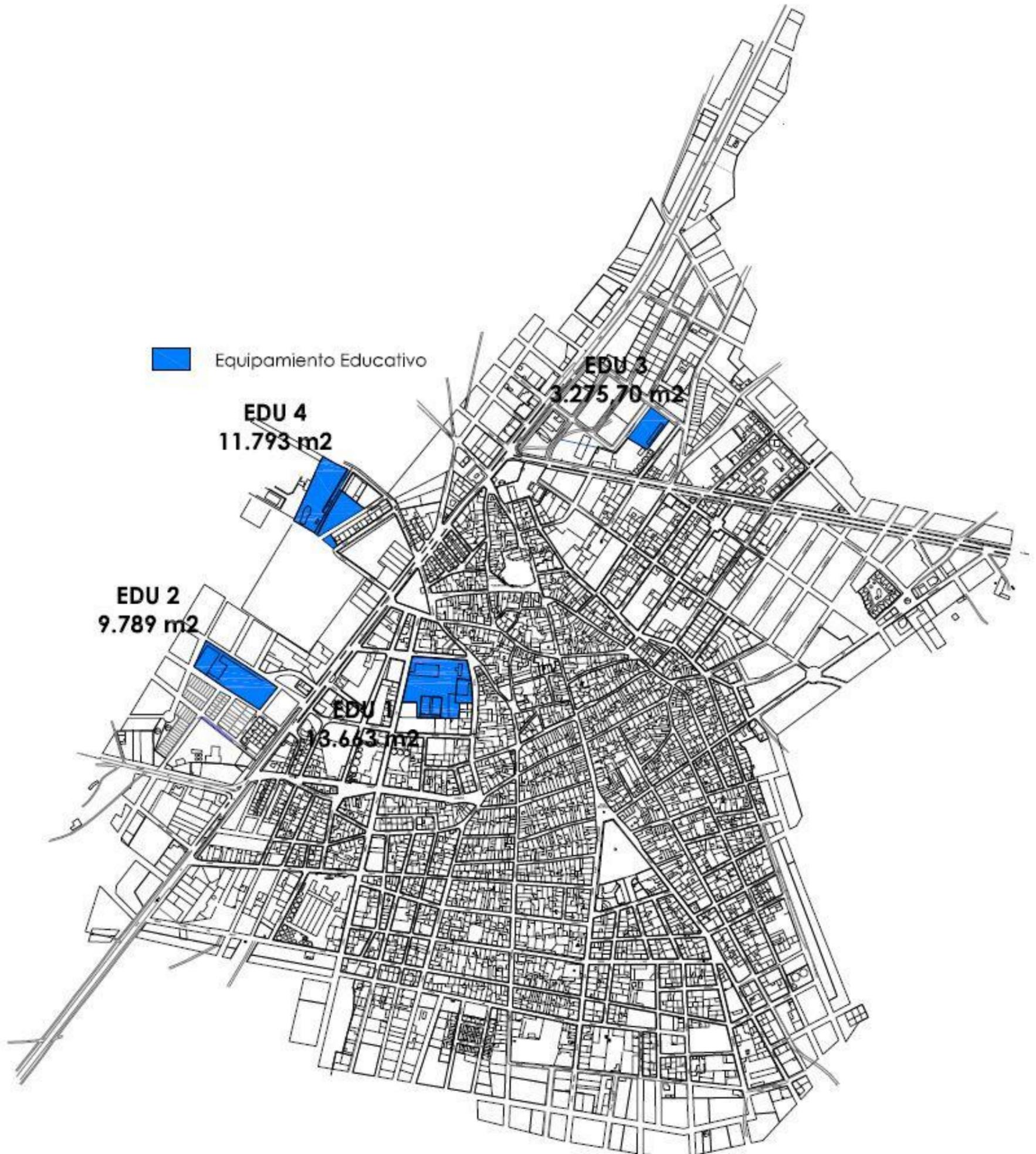
Según muestra el **Plano 2**, la reserva total de superficie para Uso Deportivo es:

ID. PLANO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)
DEP 1	Polideportivo	OR. 2	1.218
DEP 2	Piscina municipal	OR. 3	4.832
DEP 3	Cesión Equipamiento deportivo Ordenanza 7	OR. 4	21.604,00
TOTAL			27.654,00

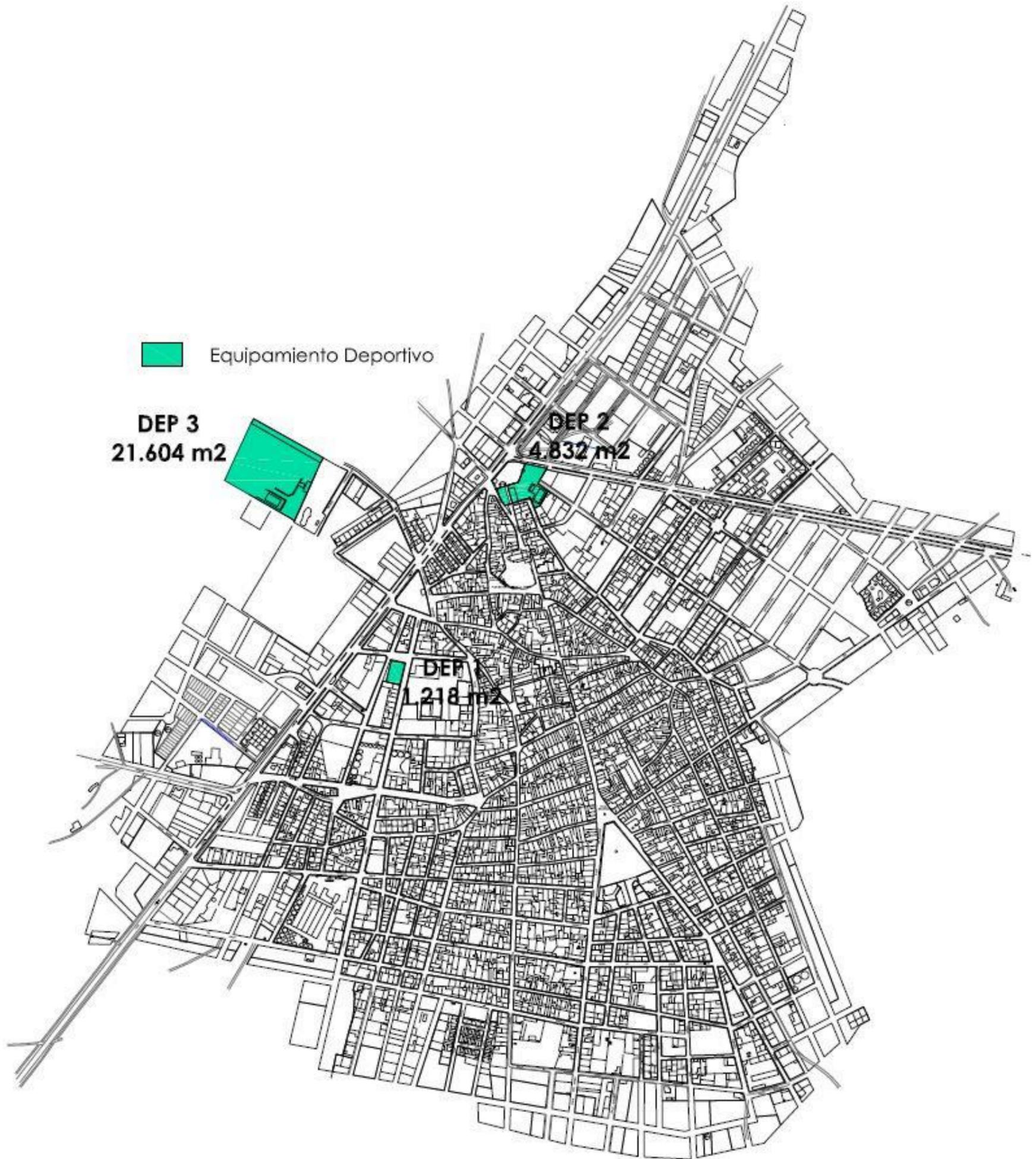
$$16.308 \text{ m}^2 < 27.654 \text{ m}^2 \rightarrow \text{Se cumplen las reservas de Uso Deportivo requeridas.}$$

A continuación, se muestran gráficamente los datos aportados.

Plano 1: PLANO DE SUPERFICIES DE USO EDUCATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.



Plano 2: PLANO DE SUPERFICIES DE USO DEPORTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.



06. ACTUALIZACIÓN SEGÚN ÚLTIMA MODIFICACIÓN TRAS EL ACUERDO COMISIÓN CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL 29 DE JUNIO DE 2015 E INFORME DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DEL 20 DE ENERO DE 2016.

- " Se deberá numerar la Modificación Puntual que ha sido remitida..."

Se enumeró como Modificación Puntual nº 1, pero ha sido modificado según último requerimiento del *Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa (Anexo I)* denominándola Modificación Puntual nº 2 como consta en la documentación y en los planos que acompañan a esta memoria.

- "Las Unidades de Ejecución UE-R 17 y UE-R 18 se encuentran incluidos en el Ámbito de Protección A.1 (...) requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural "

En la presente actualización, debido al cambio realizado en la delimitación de las Unidades de Ejecución, el Ámbito de Protección A.1 afectaría a las Unidades UE R-19 y UE R-20, por tanto, se indica este requerimiento en las fichas de éstas, en las cuales a pie de página aparece la siguiente anotación:

"Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el Ámbito de Protección A.1 por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

- "Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación, deberá volver a ser informado."

Sólo se ha llevado a cabo un cambio en la denominación de las Unidades de Ejecución afectadas, UE R-17 y UE R-18 pasan a ser llamadas UE-R 19 y UE R-20, por lo que no se considera necesario un nuevo informe pues no se han variado las delimitaciones en el ámbito de protección citado.

» El Informe de la Unidad Técnica de Educación, informa favorablemente dentro de su competencia de ámbito educativo y deportivo, no obstante, recuerda:

"... en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas, se deberán garantizar las reservas de suelo necesarias para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004 ..."

Aunque este apartado ya fue contestado, puesto que se han realizado cambios en la delimitación de las Unidades de Ejecución y ha variado la estimación de las viviendas, se actualizan los cálculos de la presente:

- ESTIMACIÓN DE LAS VIVIENDAS YA CONSOLIDADAS EN EL MUNICIPIO

Se actualiza la estimación ya realizada, pues según el Instituto Nacional de Estadística, en el 2017 el número de habitantes es de **4.976 hab**, con un total de 2.494 hombres y 2.482 mujeres.

Tomando un total de 2,5 habitantes por vivienda: $4.976 \text{ hab.} / 2,5 \text{ hab./viv} = \mathbf{1.990 \text{ viviendas}}$

Cabe recordar que en esta estimación se engloba todo el suelo urbano consolidado (AUC de la modificación) pues el cálculo se basa en el nº de habitantes y se entiende que el censo municipal corresponde al suelo actualmente consolidado.

-ESTIMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2.

En esta actualización de la Modificación Puntual, se proponen un total de 21 Unidades de Ejecución en la Ordenanza 4 de Uso Residencial. En dichas áreas, teniendo en cuenta una densidad máxima de 30viv/ha se han estimado el siguiente número de viviendas:

UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
UE-R1	23
UE-R2	39
UE-R3	46
UE-R4	21
UE-R5	34
UE-R6	49
UE-R7	14
UE-R8	17
UE-R9	63
UE-R10	10
UE-R11	15
UE-R12	22
UE-R13	52
UE-R14	58
UE-R15	66
UE-R16	31
UE-R17	32
UE-R18	40
UE-R19	42
TOTAL DE VIVIENDAS	674

Teniendo en cuenta el hecho de que no se llegará en ninguna Unidad de Ejecución al número máximo de viviendas permitido, se aplicará un factor de corrección de **0,8** al total de viviendas resultante, quedando: $674 \text{ viviendas} \times 0,8 = \mathbf{539 \text{ viviendas}}$

-ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS TOTALES: **1.990 + 539 = 2.529 viviendas**

El número estimado de viviendas anterior al Acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa era de 2.718 viviendas. Actualizando los cálculos con el censo poblacional actualizado del 2017 y las nuevas unidades de ejecución, el cómputo total de viviendas es de 2.529 y, por tanto, menor.

Puesto que el número actualizado de viviendas es menor, no se continuará con la explicación, remitiendo a los puntos 04 y 05 de la presente en el que queda justificado que las reservas de suelo para uso Educativo y Deportivo cumplen lo exigido en los *Anexos IV y V* de la *Disposición Adicional Única del Decreto 248/2004, de 14-09-2004*

Con los datos anteriormente expresados y Planos que acompañan a la presente, los arquitectos redactores de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, suscriben y firman el presente Documento considerando suficientemente definido el objeto del mismo.

En Miguel Esteban, Junio de 2018

La propiedad

El arquitecto

EXCMO. AYTO DE MIGUEL ESTEBAN

Gustavo A. Gómez Valadés



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

F. - Informe de la *Consejería de Agricultura*

25 de Noviembre de 2014.



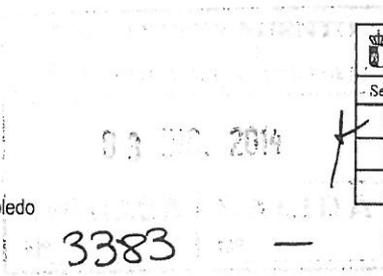
Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos de Toledo
Consejería de Agricultura

C/. Duque de Lerma, 1 y 3 - 45071 Toledo



COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO	
Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura - TOLEDO	
2014-11-26 12:47:52.0	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
961703	

FECHA
25 de noviembre de 2014

SU REFERENCIA

NUESTRA REFERENCIA
CON-TO-14-4953-
FDT/JDC

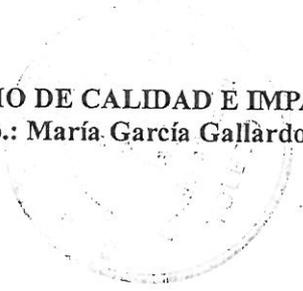
ASUNTO
Envío de 'informe' sobre Consulta

DESTINATARIO
**AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
PLAZA DE LOS MARTIRES, 2
45830 - MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)**

Adjunto se remite informe relativo al expediente "MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO (Exp. CON-TO-14-4953)", situado en el término municipal de MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO).

Atentamente,

LA JEFA DEL SERVICIO DE CALIDAD E IMPACTO AMBIENTAL
Fdo.: María García Gallardo



Firmado por:	A día
GARCIA GALLARDO MARIA DE LA PAZ 50076326J	26/11/2014
Código de Verificación: cee285244c	



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos de Toledo
Consejería de Agricultura

C/ Duque de Lerma, 1 y 3 - 45071 Toledo

INFORME RELATIVO A LA CONSULTA SOBRE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO CORRESPONDIENTES AL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

Expediente: CON-TO-14-4953

Con fecha 5 de noviembre de 2014, ha tenido entrada en los Servicios periféricos de Agricultura de Toledo una consulta relacionada con la iniciación de la tramitación de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO" promovida por el Ayuntamiento de Miguel Esteban (Toledo).

Las Modificaciones del Planeamiento Municipal pueden estar incluidas en los supuestos de evaluación de planes y programas que detallan los artículos 25 y 26 de la Ley 4/2007 de 8 de marzo, de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha. Sin embargo, en esta Ley se definen las modificaciones menores como cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia.

La modificación objeto de consulta refiere a varias zonas y consiste en:

Ordenación estructural:

1. Regularización de la zona verde y estación de bombeo en la parcela 390 del polígono 47. Lindera con el Parque de la Vega, se incorpora y da continuidad al parque. Se modifica la calificación pasando de rústico a zona verde.
2. Regularización de la calle Antonio López. Incorporación de vial consolidado y no incluido en normas.
3. Regularización de la calle Almansa. Modificación de los límites para incluir dos construcciones consolidadas.
4. Regularización de la urbanización El Campillo. Inclusión de una zona consolidada (16 m) en el área urbana colindante (AUC-2).
5. Regularización de dos naves en la carretera de Quero. Modificación de límites de la unidad de ejecución UER-8 para incluir las dos naves en su totalidad.

Firmado por:	A día
GARCIA GALLARDO MARIA DE LA PAZ 50076326J	26/11/2014
Código de Verificación: e3008ab67d	

Ordenación detallada:

1. Regularización de alturas y parcela mínima en calle Santa Ana. Homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad.
2. Regularización de actividades existentes en suelo urbano. Inclusión de dos cooperativas vinícolas y un taller mecánico existentes.
3. Modificación de la Ordenanza 5 para compatibilizar el uso terciario con el industrial y reducción de parcela mínima de 500 m² a 300 m².

Vista la consulta planteada y de acuerdo con la documentación aportada, se considera que las modificaciones previstas son de carácter menor y por tanto la aprobación de esta Modificación Puntual no produciría diferencias de los efectos previstos o de su zona de influencia del planeamiento vigente, ni generaría efectos ambientales previsibles.

Por todo ello, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.b) del 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 de Castilla La Mancha y el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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, se informa que no es preceptivo iniciar un procedimiento para la Evaluación Ambiental de la **"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO"** promovida por el Ayuntamiento de Miguel Esteban (Toledo).

Toledo, a 25 de noviembre de 2014

**LA JEFA DEL SERVICIO DE CALIDAD
E IMPACTO AMBIENTAL
María García Gallardo**

Firmado por:	A día
GARCIA GALLARDO MARIA DE LA PAZ 50076326J	26/11/2014
Código de Verificación: e3008ab67d	

G. -Tramitación Carreteras

- Informe de la *Dirección General de Carreteras*
1 de Diciembre de 2014.
- Contestación al Informe anterior.
- Informe de la *Dirección General de Carreteras*
28 de Enero de 2015.
- Actualización según Acuerdo Comisión, Julio 2015.



Consejería de Fomento
Dirección General de Carreteras
Paseo Cristo de la Vega s/n. 45071 Toledo

04 DIC 2014

REGISTRO ÚNICO
Serv. Central de la Consejería de Fomento - Toledo
Dirección General de Carreteras

04 DIC 2014

Salida N.º 98818

Fecha: 1 de Diciembre de 2014 Destinatario: Ayuntamiento de Miguel Esteban
Asunto: Informe Técnico Plaza de los Mártires, 2
Referencia: TO-3804-14-SC Miguel Esteban, TOLEDO

Título Plan o Programa:.....MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN.
Término Municipal:.....Miguel Esteban (Toledo)
Órgano Promotor:.....Ayuntamiento de Miguel Esteban

1. ANTECEDENTES

Con fecha 2 de octubre de 2014, se recibe en esta Dirección General de Carreteras, consulta preceptiva a la Modificación Puntual, Nº1 de las NNSS de Miguel Esteban (Toledo), por parte del Ayuntamiento.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, como Administración Titular de las carreteras la Red de Carreteras Autonómica, en respuesta a la citada consulta, se manifiesta lo siguiente:

2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA

Se aporta documentación de texto, todo en formato PDF.
La fecha de la documentación es de septiembre de 2014.

3. CARRETERAS AFECTADAS

Carreteras o Proyectos de Titularidad Autonómica afectadas por Plan o Programa:

3.01 Carreteras existentes:

Las carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por Plan o Programa son:

CARRETERA	CATEGORÍA	DATOS DE TRÁFICO (Aforo 2012) IMD, %pesados [estación de aforo]
CM-310	Red Básica	IMD=4.023 veh/día; 25% pesados [TO-243a]
CM-3130	Red Comarcal	IMD=536 veh/día; 10% pesados [TO-243c]
CM-3162	Red Local	IMD=1252 veh/día; 12% pesados [TO-243b]

Nota: Denominación de carreteras según actualización del Catálogo de la Red de Carreteras de Castilla- La Mancha, publicado en DOCM nº139 /4-7-2008)

Carreteras en Proyecto:

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en este momento que afecten al Plan.

incluir en el expediente Q

4. INFORME TÉCNICO

Una vez examinada la documentación presentada relativa a la Modificación Puntual Nº 1 de las NNSS de Planeamiento de Miguel Esteban (Toledo), que propone principalmente levantar la suspensión existente sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las actuales Ordenanzas 4 y 5, **se emite el siguiente informe**, en base al cumplimiento de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Art. 27).

La modificación puntual tiene como principal objeto variar la situación de las zonas que fueron afectadas por una suspensión en la aprobación de las NNSS realizada en 1997. Estas zonas son las recogidas en las Ordenanzas 4 y 5 de las NNSS vigentes. La distribución de los espacios afectados lleva a situarlos prácticamente por todo el núcleo urbano.

En cuanto a la posible afección a alguna de las carreteras que atraviesan el municipio hay que indicar que ésta se daría en los siguientes sectores:

CM-320: UE-R 8; UE-R10; UE-I 20; UE-I 21; UE-I 22; UE-I 23 y UE-I 24.
CM-3130: UE-R 8
CM-3162: UE-R 1 y UE-R 2.

Estos sectores por encontrarse lindando con tramos de carretera que no pueden considerarse como travesías deberán recoger las prescripciones legales recogidas tanto en la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha como en la Legislación urbanística aplicable, en lo referente a la identificación de las zonas de reserva de suelo rústico y a la delimitación de la línea límite de edificación especialmente.

EL JEFE DE SECCIÓN



Fdo.: Luis Flores Díaz.

EL JEFE DE SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN



Fdo.: Víctor Cuéllar Ruiz.
Vº Bº LA DIRECTORA GENERAL DE
CARRETERAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
Castilla-La Mancha
Fdo.: Margarita Torres Rodríguez



5. FUNDAMENTOS LEGALES

- 5.01** Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:
- Ley 7/2002, de 9 de mayo, DE Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
 - Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23, 25, y 27).
 - Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5).
- 5.02** Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en todo lo que no se oponga a la Ley 9/90.
- 5.03** Carreteras afectadas y definición geométrica de la Carretera (Ley 9/90, Artículos 23, 25, 26 y 27).

Conforme, al Capítulo IV de Uso de la Carretera y Caminos, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas actividades, obras etc.

CTRA.	CATEGORÍA	Z.D. PÚBLICO	Z. SERVIDUMBRE	L. DE EDIFICACIÓN	Z. DE PROTECCIÓN
CM-310	Red Básica	3 m	8 m	25 m	30 m
CM-3130	Red Comarcal	3 m	8 m	18 m	30 m
CM-3162	Red Local	3 m	8 m	18 m	30 m

Además de la regulación y restricción de usos establecida en la Ley 9/90, se atenderá al Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94):

- en referencia a la posible instalación de cerramientos;
- en referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera.

- 5.04** Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2.

La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS

Cumplimiento de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en su conjunto.



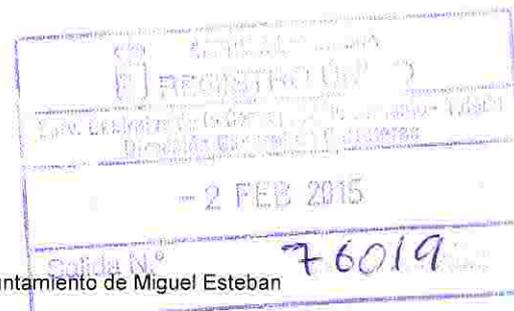
Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de Carreteras
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en todo lo que no se oponga a la misma.



Consejería de Fomento
Dirección General de Carreteras
Paseo de Carlos III s/n - 45002 Toledo



Fecha: 28 de Enero de 2014 **Destinatario:** Ayuntamiento de Miguel Esteban
Asunto: Informe Técnico Plaza de los Mártires, 2
Referencia: TO-3804-14-SC Miguel Esteban, TOLEDO

Título Plan o Programa:.....MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN.
Término Municipal:.....Miguel Esteban (Toledo)
Órgano Promotor:.....Ayuntamiento de Miguel Esteban

1. ANTECEDENTES

Con fecha 2 de octubre de 2014, se recibe en esta Dirección General de Carreteras, consulta preceptiva a la Modificación Puntual, N°1 de las NNSS de Miguel Esteban (Toledo), por parte del Ayuntamiento.

Con fecha 1-12-2014 se emite informe de esta Dirección General en la que se recuerda la normativa de carreteras afectada por el trámite de modificación y la observación de la misma.

El 23-01-2015 se recibe documentación del promotor, interesando la aceptación de la misma y justificando el cumplimiento de la legalidad exigida.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, como Administración Titular de las carreteras la Red de Carreteras Autonómica, en respuesta a la citada consulta, se manifiesta lo siguiente:

2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA

Se aporta documentación de texto en papel.

La fecha de la documentación es del 21-01-2015.

3. CARRETERAS AFECTADAS

Carreteras o Proyectos de Titularidad Autonómica afectadas por Plan o Programa:

3.01 Carreteras existentes:

Las carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por Plan o Programa son:

CARRETERA	CATEGORÍA	DATOS DE TRÁFICO (Aforo 2012) <i>IMD, %pesados [estación de aforo]</i>
CM-310	Red Básica	IMD=4.023 veh/día; 25% pesados [TO-243a]
CM-3130	Red Comarcal	IMD=536 veh/día; 10% pesados [TO-243c]
CM-3162	Red Local	IMD=1252 veh/día; 12% pesados [TO-243b]

Nota: Denominación de carreteras según actualización del Catálogo de la Red de Carreteras de Castilla-La Mancha, publicado en DOCM nº139 /4-7-2008)

Carreteras en Proyecto:

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en este momento que afecten al Plan.

4. INFORME TÉCNICO

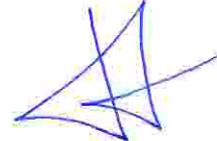
Una vez examinada la documentación presentada relativa a la Modificación Puntual N° 1 de las NNSS de Planeamiento de Miguel Esteban (Toledo), que propone principalmente levantar la suspensión existente sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las actuales Ordenanzas 4 y 5, **se emite Informe Favorable a la misma**, teniendo en cuenta que la modificación contiene el levantamiento de una suspensión temporal planteada por razones ajenas a las relacionadas con la legislación de carreteras y por lo tanto no modifica la situación normativa aprobada con anterioridad en las materias de competencia de este Órgano Administrativo.

EL JEFE DE SECCIÓN



Fdo.: Luis Flores Díaz.

EL JEFE DE SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN



Fdo.: Víctor Cuéllar Ruiz.

VºBº LA DIRECTORA GENERAL DE
CARRETERAS



Fdo.: Margarita Torres Rodríguez

5. FUNDAMENTOS LEGALES

- 5.01 Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:**
- Ley 7/2002, de 9 de mayo, DE Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
 - Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23, 25, y 27).
 - Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5).
- 5.02 Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en todo lo que no se oponga a la Ley 9/90.**
- 5.03 Carreteras afectadas y definición geométrica de la Carretera (Ley 9/90, Artículos 23, 25, 26 y 27).**

Conforme, al Capítulo IV de Uso de la Carretera y Caminos, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas actividades, obras etc.

CTRA.	CATEGORÍA	Z.D. PÚBLICO	Z. SERVIDUMBRE	L. DE EDIFICACIÓN	Z. DE PROTECCIÓN
CM-310	Red Básica	3 m	8 m	25 m	30 m
CM-3130	Red Comarcal	3 m	8 m	18 m	30 m
CM-3162	Red Local	3 m	8 m	18 m	30 m

Además de la regulación y restricción de usos establecida en la Ley 9/90, se atenderá al Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94):

- en referencia a la posible **instalación de cerramientos;**
- en referencia a la posible ejecución de **instalaciones colindantes con la carretera.**

- 5.04 Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2.**

La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS

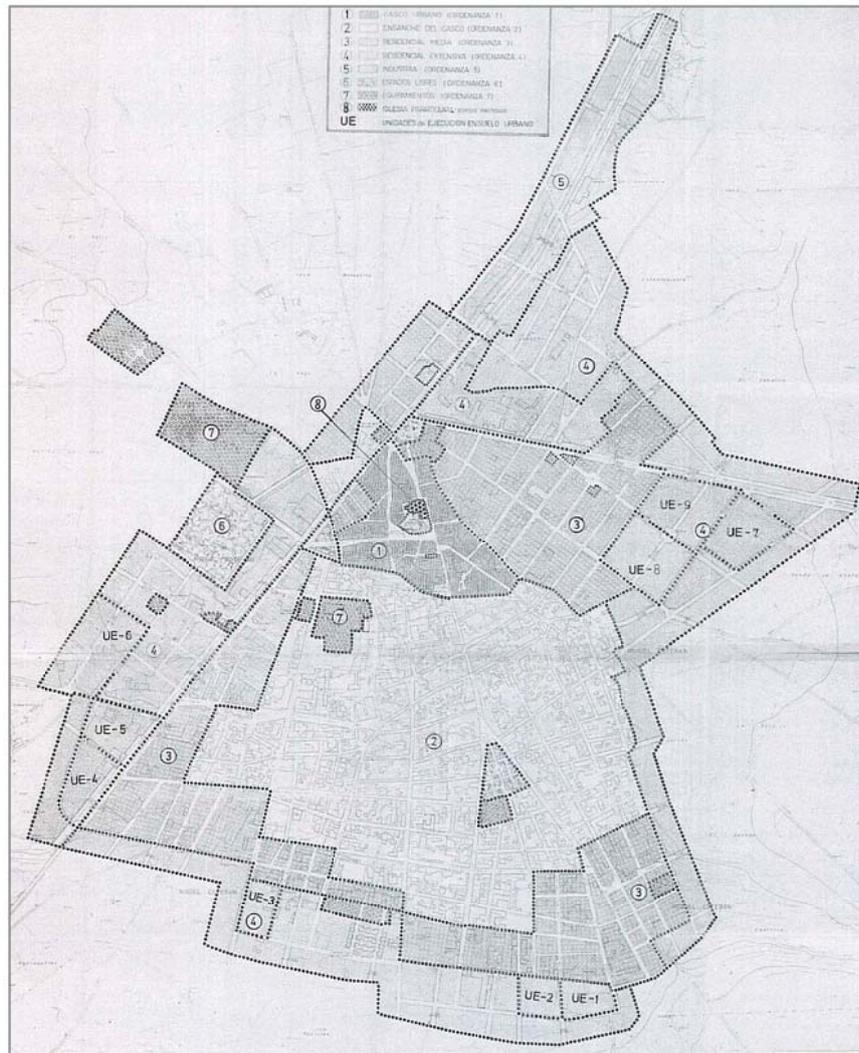
Cumplimiento de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en su conjunto.

El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/94, de 2 de septiembre, en todo lo que no se oponga a la misma.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE MIGUEL ESTEBAN
“ORDENANZA 4 , ORDENANZA 5 Y VARIAS
REVISIONES E INNOVACIONES”**

MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

**Contestación al Informe Técnico de la Dirección
General de Carreteras de la Consejería de Fomento
de 1 de Diciembre de 2014 (Ref: TO - 3804- 14 -SC)**



Actualización tras Acuerdo Comisión Interadministrativa. Julio 2015

Contestación al Informe Técnico de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de 1 de Diciembre de 2014 (Ref: TO - 3804 - 14 -SC):

ÍNDICE

ACTUALIZACIÓN SEGÚN ÚLTIMA MODIFICACIÓN TRAS EL ACUERDO COMISIÓN CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL 29 DE JUNIO DE 2015.

01. ANTECEDENTES

02. RESTRICCIONES MARCADAS POR EL REQUERIMIENTO DE CARRETERAS

03. RESTRICCIONES MARCADAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN

04. RESTRICCIONES MARCADAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

05. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ZONAS AFECTADAS

Anexo 1: Nota de Régimen Interior del Servicio de Carreteras a Servicio de Urbanismo del 12 de Febrero de 1997.

Anexo 2: Plano de Ordenación de las NNSS.

01. ANTECEDENTES

Con registro salida 31 de Julio del 2006, se manda un ejemplar de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 26 de Noviembre de 1999, dejando en suspenso la clasificación de terreno no consolidado comprendido en las ordenanzas 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, hasta tanto no se delimiten en la misma las unidades de ejecución suficientes que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo faciliten la gestión del planeamiento proyectado.

Igualmente por resolución de 18 de marzo de 1998, del Consejero de Obras Públicas en la estimación parcial de recursos ordinarios interpuestos contra el acuerdo de aprobación definitiva, dejó en suspenso la aprobación del -ámbito afectado por el cambio de ordenanza de industrial a residencial extensiva, de superficie aproximada 17 hectáreas, colindante con casco urbano residencial, ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano.

En Octubre de 2014, se redacta la Modificación Puntual nº2 de las NNSS de Miguel Esteban, con el fin de levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado y definiendo las zonas ya consolidadas.

Tras el informe recibido del Acuerdo de la Comisión, se realiza una actualización de toda la modificación. En lo que respecta a este informe, no se han variado las delimitaciones de las carreteras, sino que simplemente se ha realizado un cambio en la denominación de las Unidades de Ejecución y en la delimitación entre estas, sin afectar nunca al límite marcado con las carreteras. Aun así, se hace una actualización de este informe con las nuevas Unidades de Ejecución para dejar constancia de ello.

02. RESTRICCIONES MARCADAS POR EL REQUERIMIENTO DE CARRETERAS

Ante la consulta llevada a cabo por parte del Ayuntamiento de Miguel Esteban de la Modificación Puntual Nº 2 de las NNSS de Miguel Esteban (Toledo), la Administración de la Red de Carreteras Autonómicas manifestó que se debían de seguir las restricciones de:

- *La Ley 9/90, artículos 23, 25, 26 y 27, conforme al Capítulo IV de Uso de la Carretera y Caminos, a ambos lados de las carreteras afectadas.*

- *Reglamento General de Carreteras (R.D 1812/94)* en referencia a la posible instalación de cerramientos y ejecución de instalaciones colindantes con la carretera

CARRETERA	CATEGORÍA	Z.D. PÚBLICO	Z. SERVIDUMBRE	L. EDIFICACIÓN	Z. PROTECCIÓN
CM-310	Red Básica	3 m	8 m	25 m	30 m
CM-3130	Red Comarcal	3 m	8 m	18 m	30 m
CM-3162	Red Local	3 m	8 m	18 m	30 m

03. RESTRICCIONES MARCADAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN

Según la Nota de Régimen Interior del Servicio de Carreteras a Servicio de Urbanismo del 12 de Febrero de 1997 (Adjuntada en *Anexo 1*), se solicita que en el proyecto de redacción de las NNSS se definan las líneas de edificación y cerramientos de las carreteras CM-3103, CM-3162 y CM-3158 en los planos de las normas pues no habían sido definidas hasta la fecha.

Así, en la aprobación definitiva de las NNSS por parte de las Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1997, quedaban marcadas en los planos dichas líneas de edificación manteniendo las siguientes restricciones:

CARRETERA	CATEGORÍA	L. EDIFICACIÓN
CM-310	Red Básica	18 m
CM-3130	Red Comarcal	12 m
CM-3162	Red Local	13 m

(Ver *Anexo 2*: Plano de Ordenación de las NNSS)

04. RESTRICCIONES MARCADAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En la Modificación Puntual de Octubre de 2014 que nos ocupa, se siguieron las delimitaciones marcadas por las NNSS, no se modificaron dichas delimitaciones puesto que no se pretendía llevar a cabo ningún cambio en la ordenación de las zonas afectadas, sino simplemente delimitar las Unidades de Ejecución y consolidar las construcciones existentes para levantar la suspensión existente en las Ordenanzas 4 y 5.

En el requerimiento que nos ocupa, a modo de resumen, se plantea la siguiente situación:

CARRETERA	RESTRICCIÓN	REQUERIMIENTO	NN.SS (Seguida en la Modificación Puntual Nº 2)	UNIDADES DE EJECUCIÓN AFECTADAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
CM-310 (Red Básica)	Z.D PÚBLICO	3 m		UE-R 9, UE-R 10, UE-R 11, UE-I 22, UE-I 23 y UE-I 24
	Z. SERVICUMBRE	8 m		
	L. EDIFICACIÓN	25 m	18 m	
	Z. DE PROTECCIÓN	30 m		
CM-3130 (Red Comarcal)	Z.D PÚBLICO	3 m		UE-R 6, UE-R 7 y UE-R 8
	Z. SERVICUMBRE	8 m		
	L. EDIFICACIÓN	18 m	12 m	
	Z. DE PROTECCIÓN	30 m		
CM-3162 (Red Local)	Z.D PÚBLICO	3 m		UE-R 1 y UE-R 2
	Z. SERVICUMBRE	8 m		
	L. EDIFICACIÓN	18 m	13 m	
	Z. DE PROTECCIÓN	30 m		

Ante esta situación, se responde al Requerimiento del 1 de Diciembre de 2014 de la *Dirección General de Carreteras* alegando que puesto que en la *Modificación Puntual Nº 2 de las NNSS de Miguel Esteban* no existe ninguna modificación en la delimitación de las zonas de afección de las Carreteras con respecto a las NNSS, se han seguido las restricciones de las mismas, puesto que lo que se presenta en la Modificación Puntual es una delimitación de las Unidades de Ejecución pero en ningún caso se pretenden modificar las restricciones establecidas por las NNSS. Las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban se aprobaron definitivamente el 31 de octubre de 1997, con la salvedad a la que se pretende dar solución en esta modificación puntual, que es la de delimitar las zonas consolidadas de las Ordenanzas 4 y 5 respecto a las no consolidadas que se delimitarán como unidades de ejecución.

En ningún momento se pretende marcar las alineaciones respecto a la CM-310, CM-3130 y CM-3162 ya aprobadas en el año 1997, pues el informe de carreteras firmado el 12 de febrero de 1997 (Adjuntado en *Anexo 1*), dice:

"Que en dicho proyecto de redacción de NNSS se ven afectadas las carreteras CM-3103, CM-3162 y CM-3158, en las cuales no se han definido ni las líneas de edificaciones, ni las de cerramientos.

Por tanto para la aprobación de dichas NNSS será preciso que sean reflejadas en los planos las mencionadas zonas de protección de la carretera."

Posteriormente el 31 de octubre del 1997 se aprobaron las NNSS de Miguel Esteban definitivamente, quedando reflejadas en los planos las líneas de edificación tal y como las definimos en esta modificación puntual.

Como se puede apreciar en los planos que se adjuntan a continuación, se ve muy claramente de que si modificáramos la línea de edificación marcada en las NNSS de Miguel Esteban y con la que se ha ido construyendo desde el año 1997, se quedarían fuera de ordenación un gran número de construcciones, lo que no tiene sentido.

A continuación se desarrolla gráficamente esta explicación adjuntando de cada tramo de carretera:

- Plano compulsado de las NNSS con sus líneas de edificación aprobadas.
- Foto aérea de la zona a estudiar.
- Plano definido por la Modificación Puntual Nº 2 (la que se tramita)
- Foto aérea marcando las líneas de edificación de las NNSS y las líneas marcadas por el informe de la Dirección General de Carreteras (aquí se puede apreciar el problema que generaría el modificar las líneas de edificación ya aprobadas en el año 1997, se quedarían un gran número de construcciones fuera de ordenación).

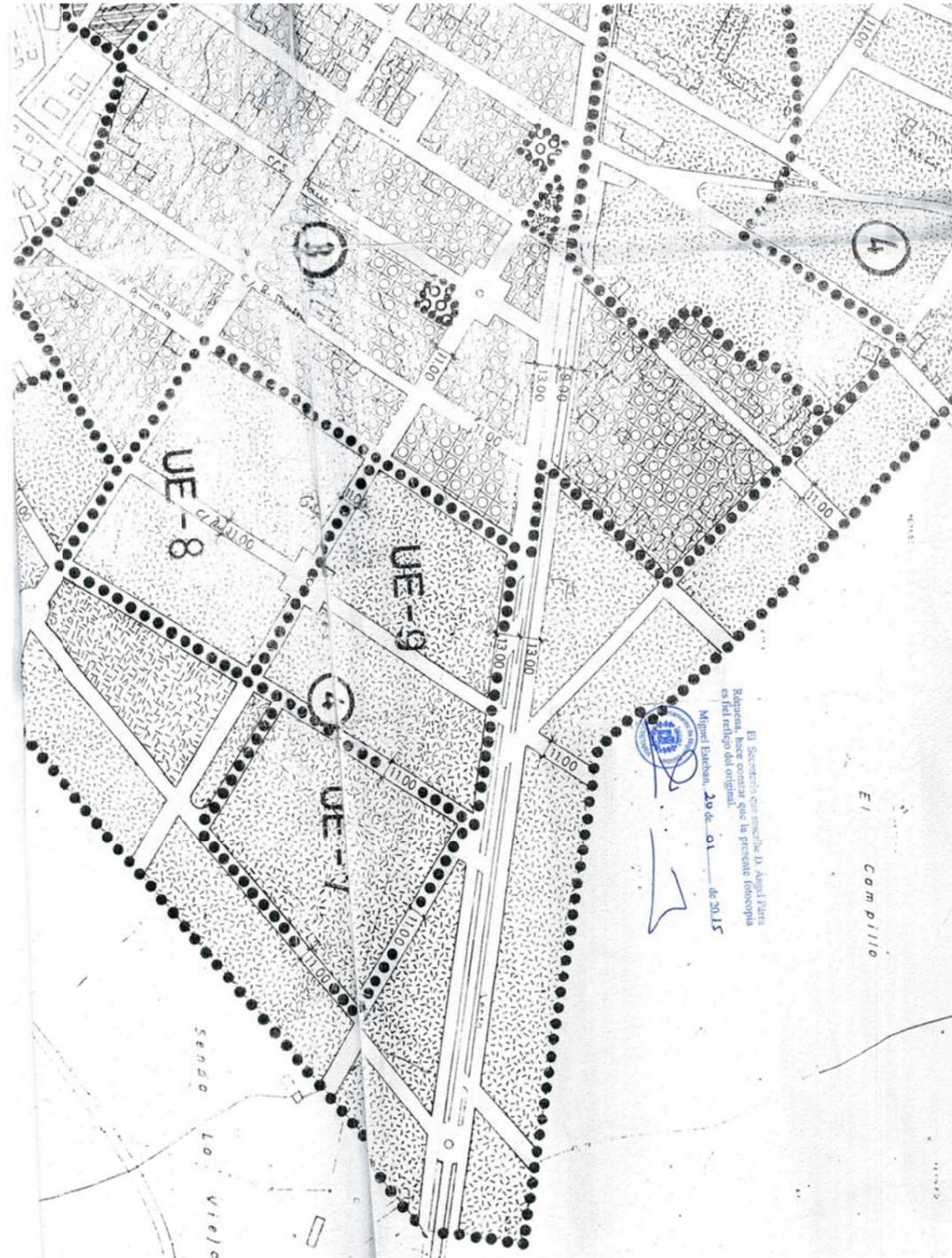
La documentación a la que se hace referencia en esta justificación, se acompaña en fotocopias compulsadas por el secretario del Ayuntamiento de Miguel Esteban donde se pueden apreciar las líneas de edificación en las carreteras mencionadas ya aprobadas (*Anexo 2*).

05. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LAS ZONAS AFECTADAS

ZONA ESTE - EXPLICACIÓN GRÁFICA DE LAS AFECCIONES DE LA CARRETERA CM-3162

Carretera	CM-3162
Afección según NNSS	13 m
Unidades de ejecución afectadas	UE-R1, UE-R2, UE-R3
Áreas Urbanas Consolidadas afectadas	OR.4 - AUC 1

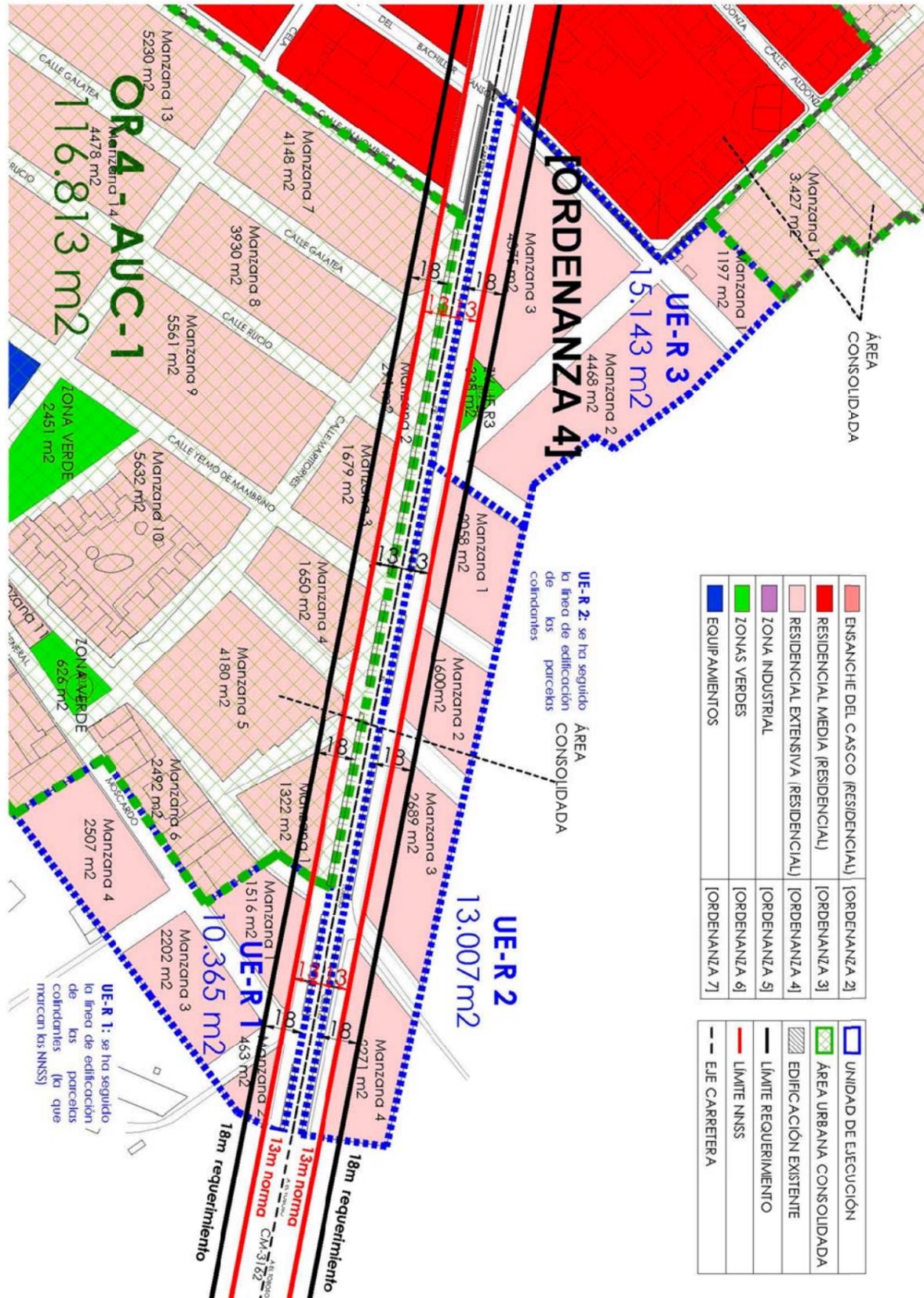
ZONA ESTE - Normas Subsidiarias de Miguel Esteban



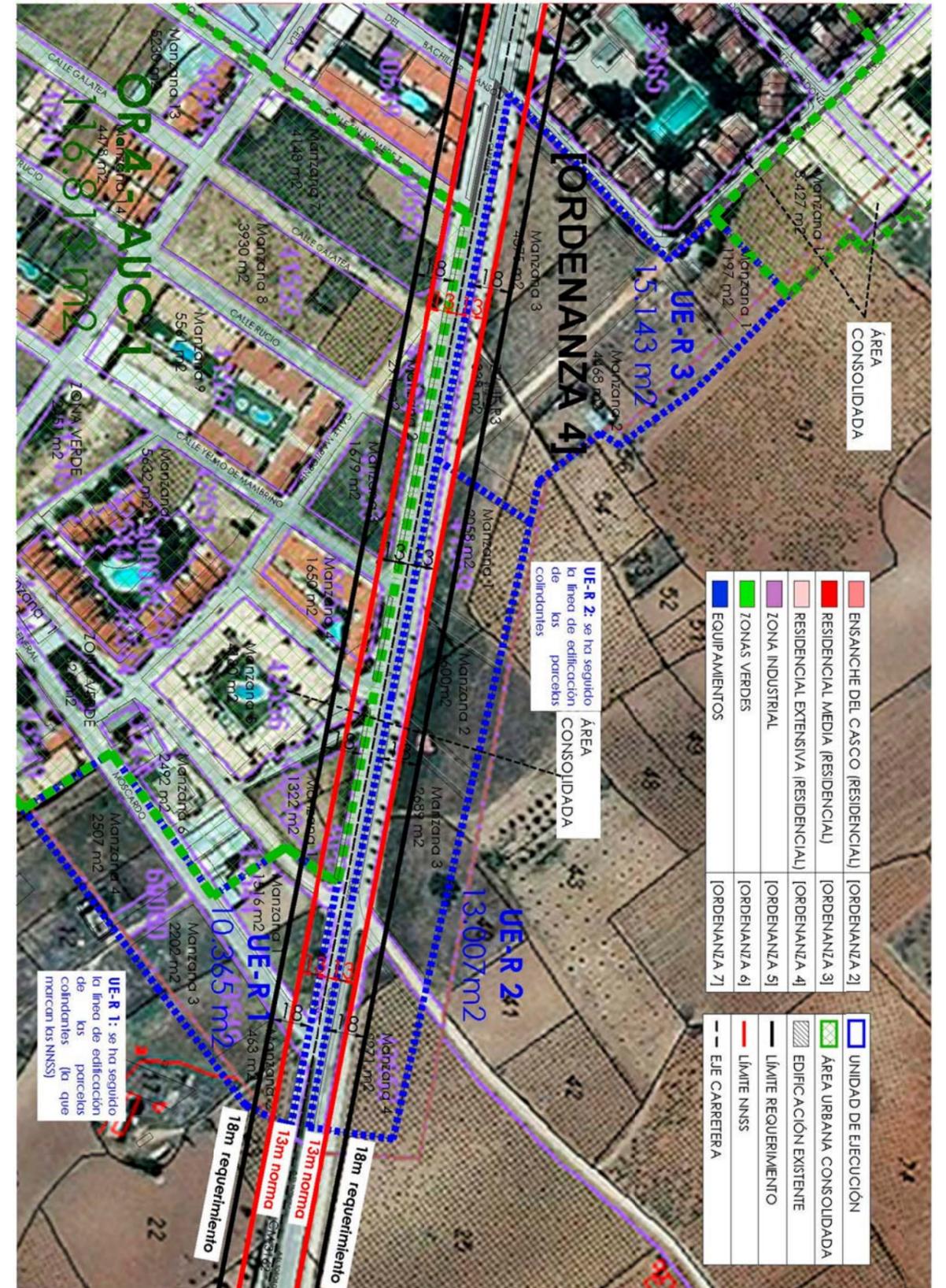
ZONA ESTE - Foto aérea



ZONA ESTE - Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiaries de Miguel Esteban



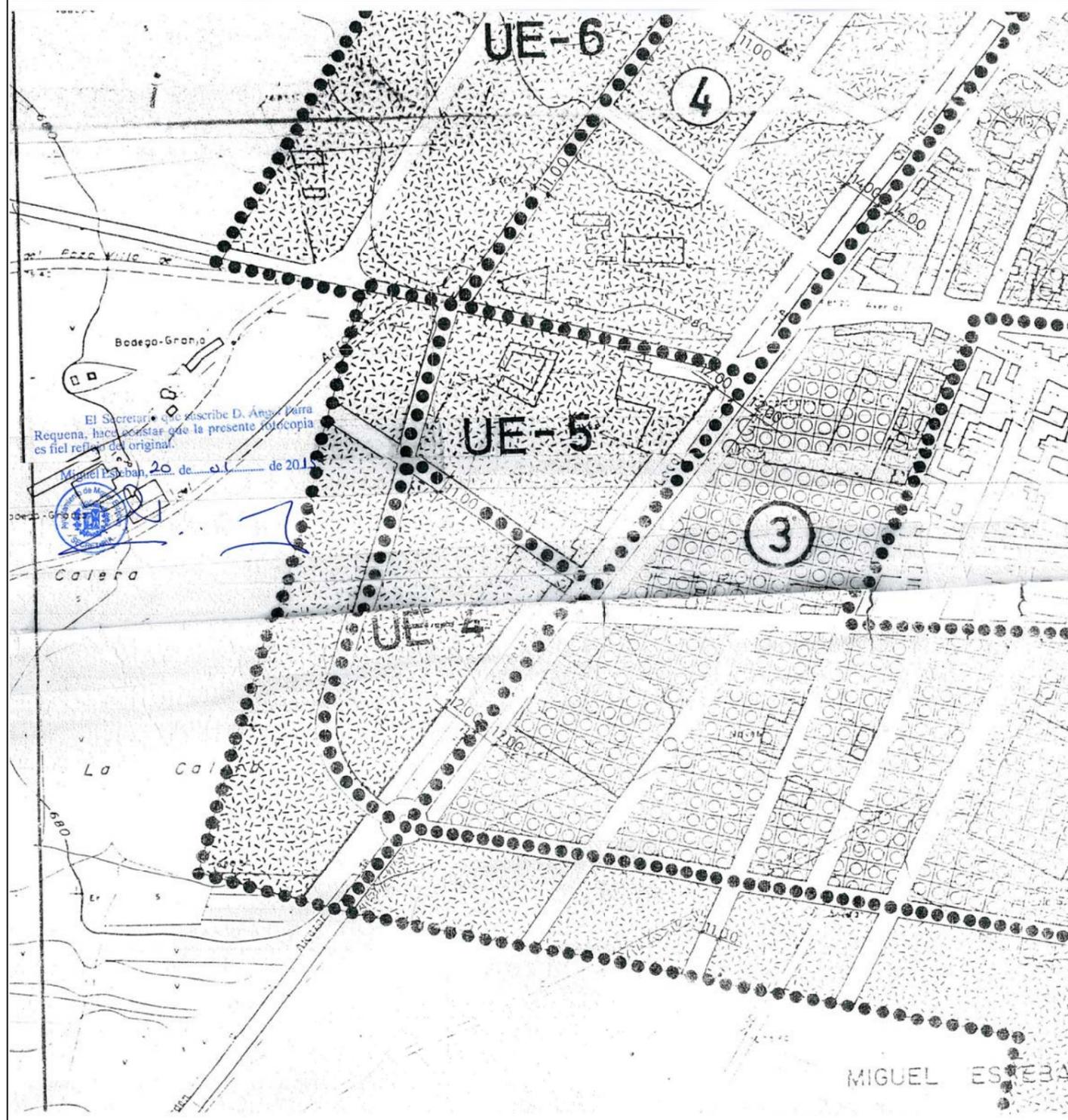
ZONA ESTE - Superposición de la Modificación puntual y la foto aérea



ZONA SUROESTE - EXPLICACIÓN GRÁFICA DE LAS AFECCIONES DE LA CARRETERA CM-310 y CM - 3130

Carretera	CM-310 y CM - 3130
Afección según NNSS	12 m
Unidades de ejecución afectadas	UE-R6, UE-R7, UE-R8, UE-R9, UE-R10, UE-R11
Áreas Urbanas Consolidadas afectadas	OR.4 - AUC 3, OR.4 - AUC 4

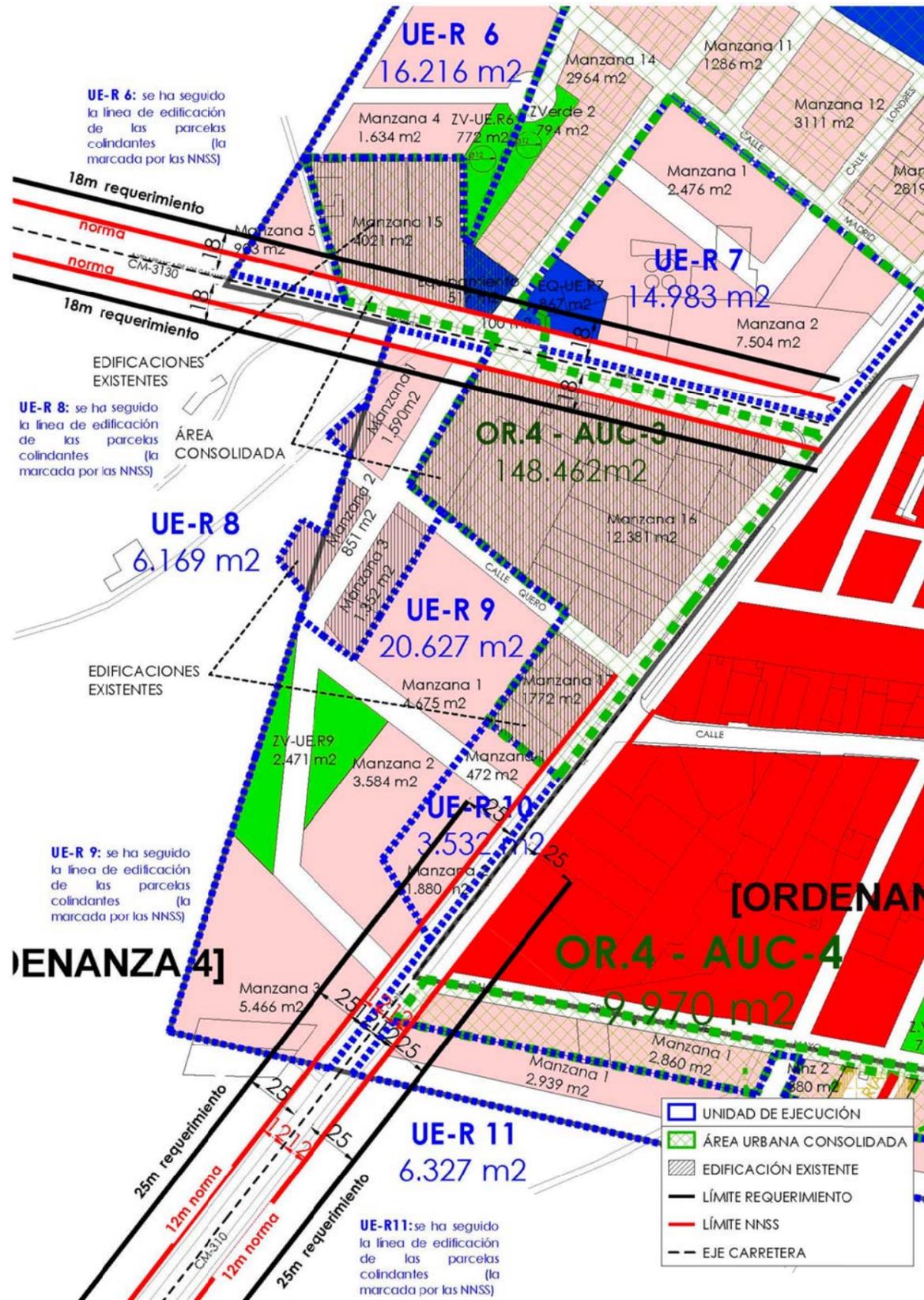
ZONA SUROESTE - Normas Subsidiarias de Miguel Esteban



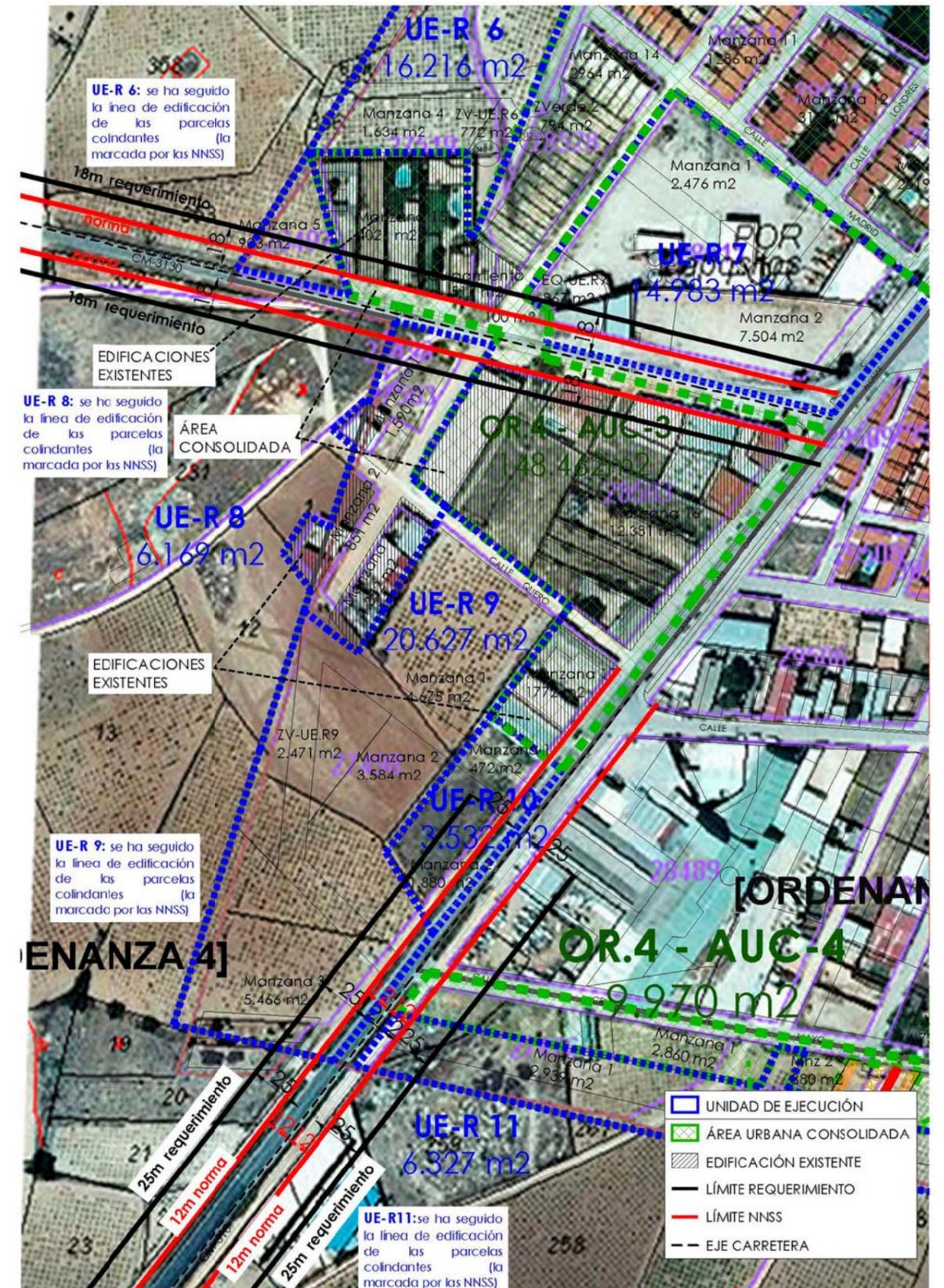
ZONA SUROESTE - Foto aérea



ZONA SUROESTE - Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban



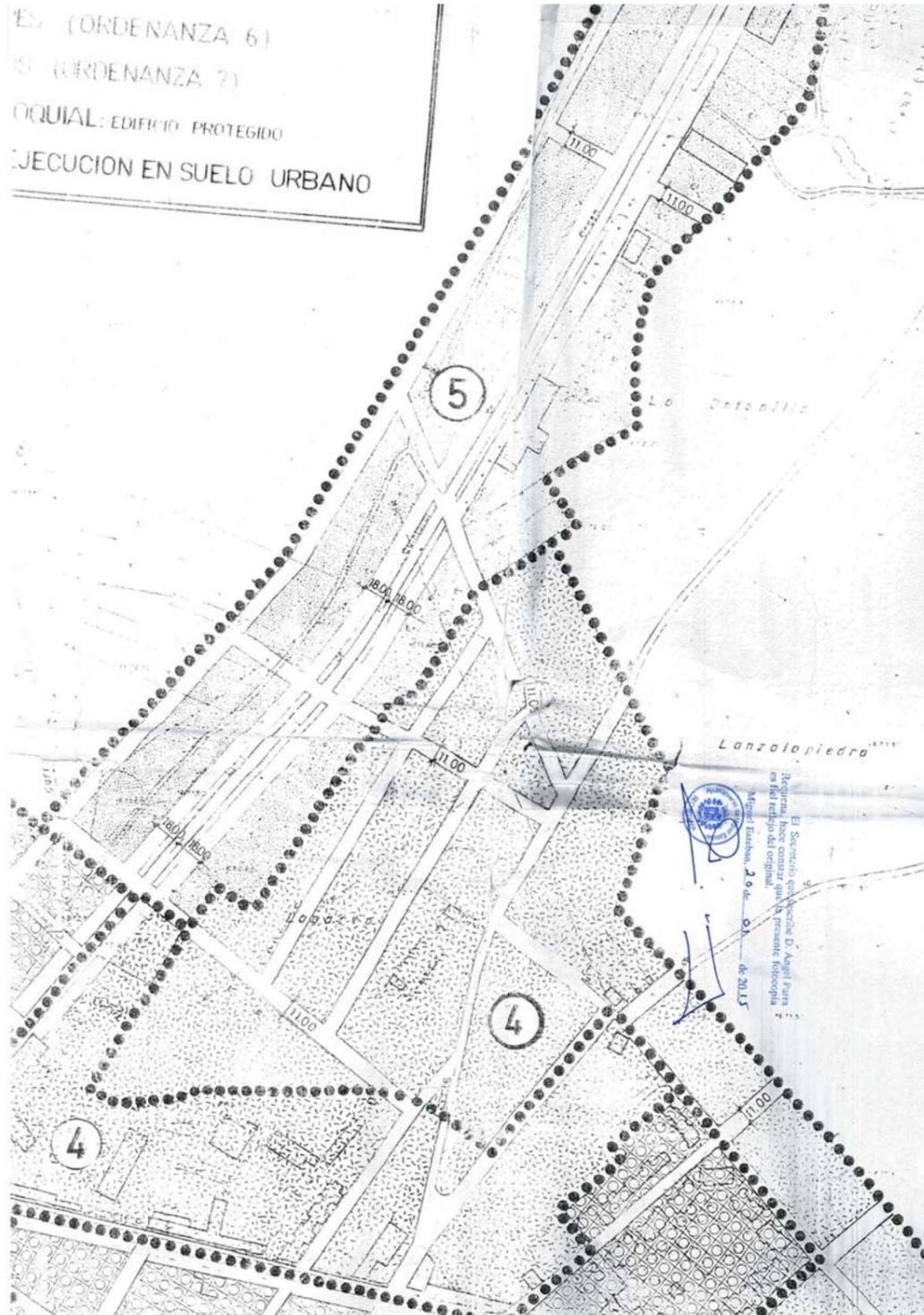
ZONA SUROESTE - Superposición de la Modificación puntual y la foto aérea



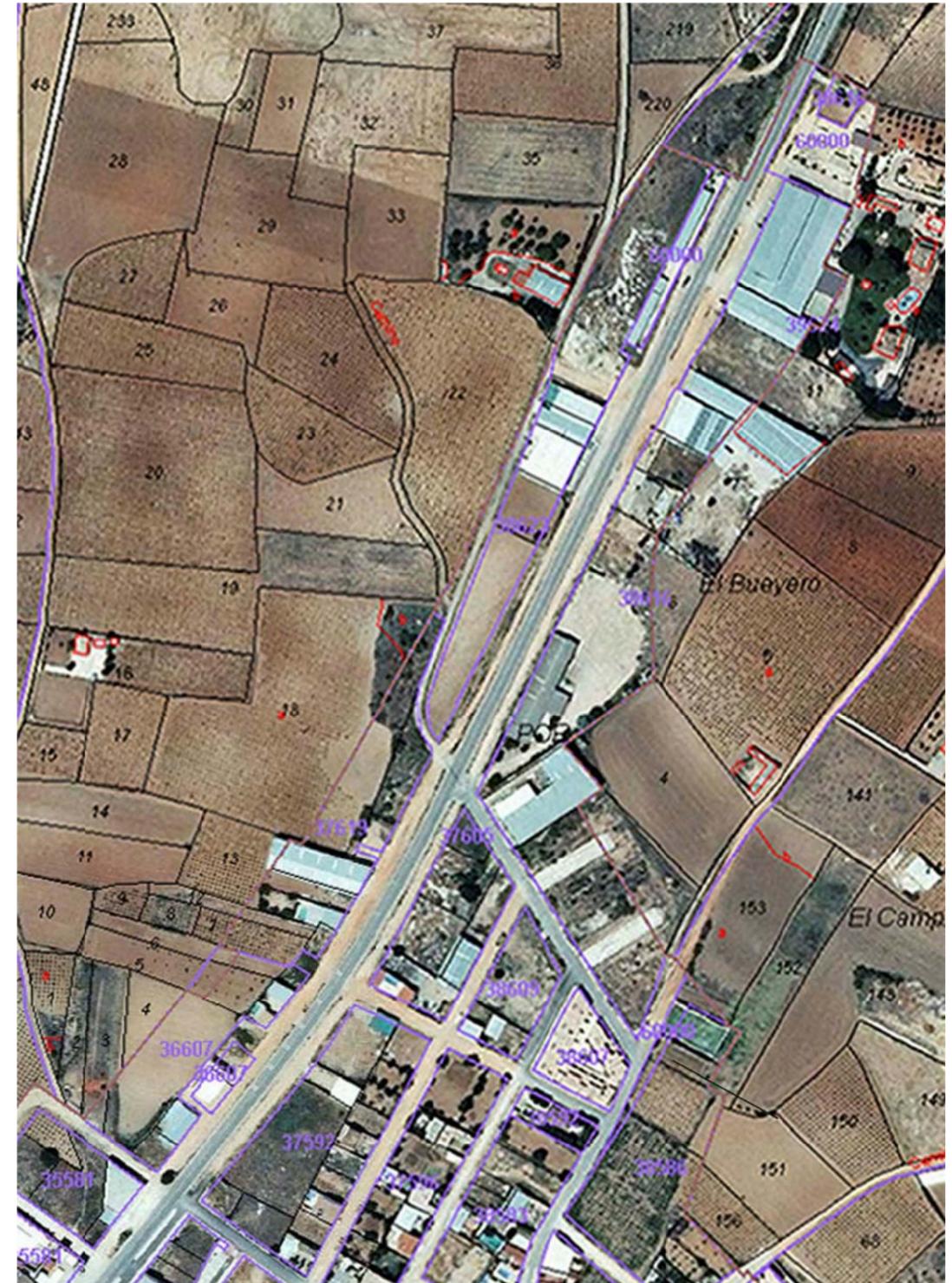
ZONA NORTE - EXPLICACIÓN GRÁFICA DE LAS AFECCIONES DE LA CARRETERA CM-310

Carretera	CM-310
Afección según NNSS	18 m
Unidades de ejecución afectadas	UE-I22, UE-I23, UE-I24
Áreas Urbanas Consolidadas afectadas	OR.5 - AUC 1

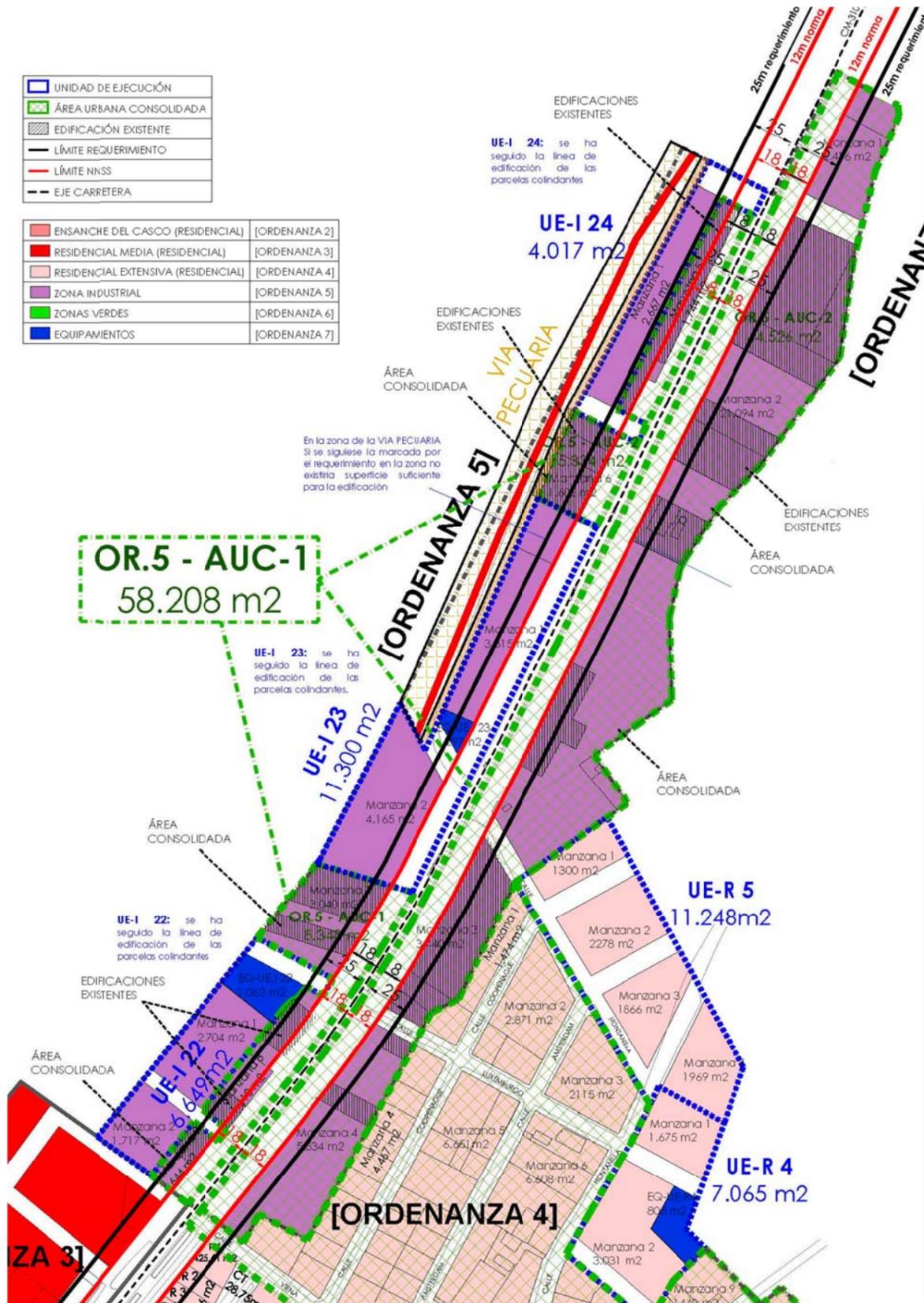
ZONA NORTE - Normas Subsidiarias de Miguel Esteban



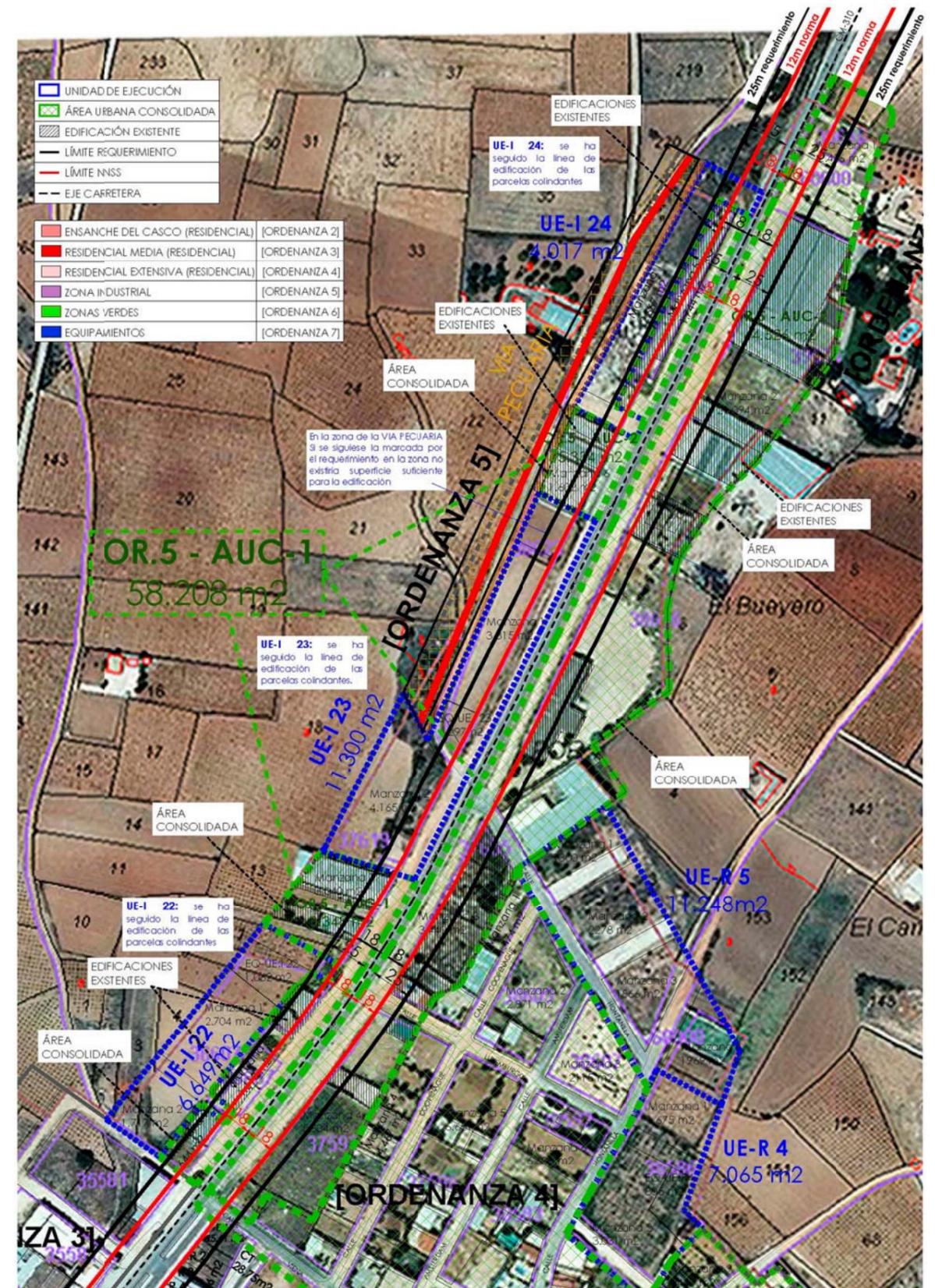
ZONA NORTE - Foto aérea



ZONA NORTE - Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban



ZONA NORTE - Superposición de la Modificación puntual y la foto aérea



Con los datos anteriormente expresados y Planos que acompañan a la presente, los arquitectos redactores de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, suscriben y firman el presente Documento considerando suficientemente definido el objeto del mismo.

En Miguel Esteban, Julio de 2015

La propiedad

Los arquitectos

EXCMO. AYTO DE MIGUEL ESTEBAN

Gustavo A. Gómez Valadés

María A. Picazo Roldán



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**H. - Informe de la *Agencia del Agua de Castilla La Mancha*
del 19 de Diciembre de 2014.**

 CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO
Consejería de Fomento AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA
- 7 ENE 2015
Salida N.º 5921

 AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN	
12 ENE. 2015	
ENTRADA Nº 48	SALIDA Nº —



Toledo, 19 de diciembre de 2014

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

Remisión de informes

Plaza de los Mártires, nº 2
45830 Miguel Esteban (Toledo).

En relación con su solicitud de informe sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO), adjunto remito Informes de Concertación Interadministrativa emitidos por la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha y por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativos al Ciclo Integral del Agua.

**EL DIRECTOR-GERENTE DE LA AGENCIA
DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA**

Fdo.: Juan Sanchez-Mayoral.

INFORME QUE EMITE LA ENTIDAD DE DERECHO PÚBLICO INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO DESDE LA CONDUCCIÓN ALMOGUERA-ALGODOR POR PETICIÓN DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

En esta Entidad de Derecho Público se ha recibido escrito del Ayuntamiento de Miguel Esteban, en que solicita informe de abastecimiento de agua referente al Plan de Ordenación Municipal del municipio.

Según la documentación presentada por el municipio de Miguel Esteban, la demanda de agua no se ve afectada por la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

El municipio de Miguel Esteban se encuentra integrado en la Mancomunidad del Río Algodor, la cual es la encargada del suministro del agua potable al municipio. La mencionada Mancomunidad, suministra el agua potable, además de a través de los sondeos propiedad de los municipios o de la Mancomunidad, a través del agua producida en la ETAP de la Mancomunidad sita en Noblejas.

Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha es la encargada del abastecimiento de agua bruta a esta ETAP para lo cual en su día el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Confederación Hidrográfica del Tajo, ejecutó una conducción desde el Embalse de Almoguera hasta Noblejas de Hormigón pretensado con Camisa de Chapa DN 1200, la cual es capaz de transportar 1.690 l/s.

Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística, pero sí que es de señalar que el Proyecto de Abastecimiento a la Llanura Manchega, incluyó en la misma la instalación de una "Te" en tres municipios de la Mancomunidad, lo que permitiría la conexión de la Mancomunidad a la Llanura Manchega.

Como dato adicional se hace constar que el volumen de agua bruta suministrado en el año 2013 a la ETAP de Noblejas desde la conducción de Almoguera fue de 8.451.570 m³, equivalente a 268 l/s.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.



Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.

Toledo a 03 de diciembre de 2014

EL DIRECTOR GERENTE DE LA AGENCIA
DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA

Fdo. Juan Sánchez-Mayoral



INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA SOBRE **DECRETO 2014**
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

TERMINO MUNICIPAL: Miguel Esteban (Toledo)

DOCUMENTACIÓN APORTADA: CD conteniendo la modificación puntual nº1 de normas subsidiarias de planeamiento "ordenanza 4, ordenanza 5 y varias revisiones e innovaciones" de Miguel Esteban (Toledo).

En la documentación presentada se indica que:

- El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, provincia de Toledo.
- El ámbito de esta actuación de esta modificación puntual se refiere a varias zonas:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Algunas zonas de las ORDENANZAS 4 Y 5.
- Regularización de Zonas verdes en la PARCELA 390 del POLIGONO 47.
- Regularización del vial perimetral en C/ Antonio López
- Regularización de la C/ Almansa
- Regularización de la urbanización El Campillo, en el tramo final comprendido entre C/ Casas Guitarra y C/ Aldonza.
- Regularización de dos naves al sur de la carretera de Quero.

ORDENACIÓN DETALLADA

- Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana.
- Permitir el uso de Industrias Agroalimentarias ya existentes en las ORDENANZAS 2 y 3. Estas edificaciones son las Cooperativas y Bodegas del Municipio que se hallan:
 - Cooperativa Nuestra Señora del Carmen entre las Calles:
 - Cooperativa de san Isidro entre las Calles:
- En la Ordenanza 5: Permitir el uso Terciario y reducir la parcela mínima de 500 m2 a 300 m2 debido a la manifestación del ayuntamiento de la existencia de una demanda por parte de las empresas pequeñas del municipio de parcelas menores.
- El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado.

- Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la

concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en s **Castilla-La Mancha**
una depuración previa.



EL GRECO 2014



Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban (Toledo), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

- La localidad de Miguel Esteban cuenta con un sistema de saneamiento-depuración sobre el que esta Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio.
- Al acometer el vertido a la red general sería la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la admisibilidad o no del vertido a la EDAR y la capacidad de los colectores para asumir el caudal vertido por los nuevos colectores.
- De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias existentes o futuras, se indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración instalado.
- Se recuerda que, de acuerdo con el 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 en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.

CIF S 45004001

Toledo, 6 de noviembre de 2014

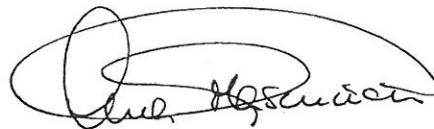
Conforme:

EL COORDINADOR DE
ADMINISTRACIÓN HIDRÁULICA



Fdo: José García de la Torre

EL TÉCNICO SUPERIOR



Fdo: Ana Mascuñán Lletget



AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

(TOLEDO)

C.I.F. P-4510200-A

Plaza de los Mártires, nº 2 -:- Teléfonos: 925 172 361, 925 172 329 -:- Fax: 925 567 388

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN	
13 ENE. 2015	
ENTRADA Nº -	SALIDA Nº 96



ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20

45730 Villafranca de los Caballeros (Toledo).-

En relación a la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN (Toledo)" y en base a la Resolución de Alcaldía nº 608/14 de fecha 15 de Diciembre de 2014 adoptada para proseguir con la tramitación de este expediente, una vez concluido el periodo de información pública en los diversos medios (ABC, Boletín Oficial de Castilla-La Mancha, Perfil del Contratante de página web del Ayuntamiento); Adjunto remito alegaciones e Informes Sectoriales presentados en esta Entidad por los diferentes Organismos Públicos en relación al mismo.

SOLICITANDO emisión de Informe por parte del equipo redactor del Proyecto "Arquinur Arquitectura Manchega SLP" para dar traslado del expediente a la Comisión Informativa de Urbanismo, para su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno del Ayuntamiento en la próxima sesión que se celebre.

En Miguel Esteban a 13 de Enero de 2015.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Ángel Parra Requena





MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**I. – Acuerdo Comisión concertación Interadministrativa
29 de junio de 2015.**

09 JUN. 2015

1944

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
SERVICIOS PERIFÉRICOS DE TOLEDO	
CONSEJERÍA DE FOMENTO	
29 JUN. 2015	
Salida Nº	Entrada Nº
573144	—

Toledo, 29 de junio de 2015

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

Ntra. Ref.: Servicio de Ejec.y Disc.

Urbanística

Plaza de los Mártires, 2

Exp. nº 08/15 PL

45830- Miguel Esteban

ECP/Edu

TOLEDO

Asunto: Acuerdo Comisión Concertación
Interadministrativa.

La Comisión de Concertación Interadministrativa de la provincia de Toledo de fecha 29 de junio de 2015, en el epígrafe:

2. Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 TRLOTAU. Punto del orden del día nº 2.2

2.2. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 08/15 PL. Modificación Puntual nº1 de las NNSS Ordenanzas 4 y 5 y varias revisiones e innovaciones, promovida por el Ayuntamiento.

1.- Antecedentes.-

- **Promotor:** El Ayuntamiento de Miguel Esteban.
- **Normativa:** NN.SS. 91.a) (CPU 26-11-1997).
- **Población:** 5.320 habitantes (INE 2014).

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado. Además se pretende definir claramente la ordenanza ya consolidada en el ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano. Dicha área forma parte de la

Ordenanza 4, se encuentra ya consolidada y cuenta con algunas de las principales instalaciones del municipio, como son el Instituto de Educación Secundaria y la Residencia

2.1. Objeto de la Modificación.

El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado.

- En lo referido a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
 - a) **Regularización de la Zona Verde** de la parcela 390 del polígono 47 ya que esta linda con el Parque de la Vega ya consolidado como Ordenanza 6. Se propone que se pase este suelo de Rústico a ZONA VERDE (ORDENANZA 6) ya que linda y está a continuación de la Zona Verde ya calificada y es propiedad del Ayuntamiento de Miguel Esteban. La parcela cuenta también con la estación de bombeo del municipio que sería un equipamiento de infraestructura del municipio (ORDENANZA 7).
 - b) **Regularización de la C/ Antonio López**, en las Normas Subsidiarias este vial no existe, pero en la realidad este vial se ha dejado y está prácticamente consolidado, incluso con construcciones que marcan su delimitación. Este vial está trazado en línea recta limitando con la trama urbana, pero se encuentra en terreno rústico lindando al casco urbano.
 - c) **Regularización de la C/ Almansa y C/ Romeral**, la Calle Almansa linda con límite de suelo rústico del municipio existiendo dos construcciones ya consolidadas con todos los servicios urbanísticos. Junto a esta zona, en la continuación de la C/Romeral, también existe una construcción aislada que sobrepasa los límites del suelo urbano. Con esta modificación se propone la incursión dentro del suelo urbano de estas construcciones, mediante una unidad de ejecución (UE R-17).
 - d) **Regularización de la Urbanización el Campillo**, entre la calle Aldonza y la calle Casa Guitarra, al norte del municipio. Tras el análisis de la zona y la medición in situ se ha comprobado que la urbanización citada sobresale unos 16m del límite de suelo urbano marcado por las Normas Subsidiarias.
 - e) **Regularización de dos naves al sur de la Carretera de Quero**, parte de las naves se han construido fuera del límite de suelo urbano, se pretende regularizar su situación mediante su inclusión en una unidad de ejecución (UE R-8) al oeste del municipio.



- En lo referido a la ORDENACIÓN DETALLADA:
 - a) **Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana.** La problemática de esta calle es que es la “calle principal” del municipio por la unión de las mismas ya que este eje une la Iglesia, la Plaza de los Mártires y el Parque Nuestra Señora del Socorro. El ancho de la calle es variable ya que en unas zonas es mayor de 10 m y en otras menor con el consecuente problema estético que esto ocasiona debido a que la normativa en las ordenanzas que le afectan ordenanza 2, se pueden hacer tres plantas si el vial tiene más de 10 m. El resultado de esta normativa es que la C/ Santa Ana, la principal del municipio, va variando la altura de cornisa en todo su recorrido por los anchos. Al comenzar dicho eje desde en la C/ José Antonio hasta Plaza de los Mártires, la Ordenanza que le afecta es la 1 y al tener la calle más de 7 m de ancho se podrían construir 3 plantas (por lo tanto en este tramo se va a ir homogenizando poco a poco la altura de cornisa). A partir de la Plaza de los Mártires lo que se propone es que la altura sea de tres plantas en toda su longitud, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad.

Otra modificación que se haría en la C/ Santa Ana es que al ser Ordenanza 2, y ser el centro del municipio las parcelas son muy pequeñas y lo lógico sería el bajar la parcela mínima en la ORDENANZA 2 de 150 m² a 100 m² en esta calle, homogeneizándola con el principio de este eje peatonal que empieza en la C/ José Antonio. Lo que se persigue es una homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad entre la C/ José Antonio y C/ Santa Ana.

- b) Se pretende la **compatibilidad de usos de edificaciones existentes** que no se tuvieron en cuenta en la redacción de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban. Se pretenden regularizar dos casos:
 - **Uso agroalimentario: dos de los grandes motores económicos de Miguel Esteban como son las dos Cooperativas que se encuentran en Ordenanza 2 y 3 respectivamente.** Estas cooperativas Vinícolas están en el Municipio desde mucho antes que se realizaran las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, y cuando se redactaron no se tuvo en cuenta la compatibilidad de este uso. De tal manera que dichas normativas deberían de tener una compatibilidad de uso con estas industrias agroalimentarias ya consolidadas.
 - **Uso industrial:** existe un taller en la Ordenanza 3, ocupando una manzana entre las calles Cruz de Mayo y Charco. Se trata de una edificación de uso taller (industrial) que debe de reconocerse y tener compatibilidad de uso con esta ordenanza al estar ya consolidada.

c) **Ordenanza 5: compatibilidad de uso terciario y reducción de parcela mínima.**

Dada su proximidad al municipio y las necesidades de éste, se pone de manifiesto la necesidad de compatibilizar el suelo de la Ordenanza 5, contiguo a las ordenanzas 3 y 4, con el uso terciario. Compatibilizar los usos terciarios con el industrial, dada las condiciones físicas de esta ordenanza, de servicios existentes y enclave próximo al municipio y contiguo a la carretera. Además, el Ayuntamiento ha manifestado la existencia de la creciente demanda por parte de pequeñas empresas y autónomos de parcelas más pequeñas. Por ello se pretende reducir la parcela mínima de 500 m² a 300 m² y así satisfacer las necesidades existentes en el municipio.

2.2.-Contenido del documento.

• **Memoria informativa justificativa**

01. Promotor del documento y equipo redactor

02. Objeto del documento y marco legislativo

03. Descripción del ámbito de actuación

04. Antecedentes

04.1.- antecedentes previos a la tramitación y justificación de la procedencia de la Modificación

04.2.- antecedentes posteriores a la tramitación

04.3.- análisis de la normativa actual

05. Contenido de la modificación

05.1.- ordenación estructural

05.1.a. - levantamiento de la suspensión de las ordenanzas 4 y 5 , y aclaraciones.

05.1.b. - regularización de la zona verde y estación de bombeo de la parcela 390 del Polígono 47.

05.1.c. - regularización de la calle Antonio López.

05.1.d. - regularización de la c/ Almansa y tres naves al final de la c/ El Romeraí.

05.1.e. - regularización de la urbanización El Campillo, en el tramo final comprendido entre c/ Casas Guitarra y c/ Aldonza.

05.1.f.- regularización de dos naves al sur de la carretera de Quero.

05.2.- ordenación detallada

05.2.a - regularización y homogenización de alturas y de parcela mínima en la C/ Santa Ana con respecto la c/ José Antonio.

05.2.b.- compatibilidad del uso agroalimentario existente con las ordenanzas 2 y 3 y de uso industrial existente con la ordenanza 3.

05.2.c.- compatibilidad del uso terciario y modificación de parcela mínima en la Ordenanza 5.

05.2.d. - fichas de las unidades de ejecución. Ordenanza 4 y 5.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

06. Ordenanzas con las modificaciones propuestas
- **ANEXOS I: Informes posteriores a la tramitación**
 - **Anexo II: Planos**

2.3. Justificación de la modificación.

2.3.1 Sistemas Generales en el municipio,

En la Memoria de la Modificación se justifica la existencia de un total de 111.354 m² de Sistemas Generales en el municipio, entre los existentes en las áreas urbanas consolidadas y a consolidar.

2.3.2 Levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5.

Esta Modificación Puntual refleja claramente que zonas están consolidadas y cuáles no en las ordenanzas 4 y 5, las áreas de suelo urbano no consolidado que quedan en ambas ordenanzas se quedan delimitadas en Unidades de Ejecución para un desarrollo lógico del municipio, garantizando en el desarrollo de las mismas, el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios. En la documentación gráfica aparece perfectamente definida las ORDENANZAS 4 y 5 en los Planos de Información, y posteriormente se definen en los Planos de Ordenación que zonas quedan consolidadas en las ordenanzas antes definidas y cuales se delimitan como Unidades de Ejecución para su posterior desarrollo.

Dentro de la Ordenanza 4 se han definido 6 Áreas Urbanas Consolidadas y dentro de la Ordenanza 5 se han definido 2 Áreas Urbanas Consolidadas. Así mismo se definen 19 Unidades de Ejecución Residenciales y 6 Unidades de Ejecución Industriales.

Para el suelo urbano de reserva, en base al art. 69.2 del TRLOTAU las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas. En la Memoria se desarrolla los cálculos de las áreas urbanas que se han consolidado, sólo cumpliendo por sí sola el área urbana consolidada 3 (AUC-3), el resto de áreas no llegan al tercio de cesiones obligatorias por el TRLOTAU, sin embargo, las cesiones de este área compensan la falta de superficie cedida en las demás, llegando a tener en el cómputo total 3.900 m² más de cesiones que las necesarias.

RESUMEN DE SUPERFICIES DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA Y DE CESIONES

SUPERFICIES TOTALES	
SUP. AREAS URBANAS CONSOLIDADAS	464.589,00 m ²
MANZANAS	305.685,00 m ²
CESIONES	23.116,00 m ²
ZONA VERDE	24.423,00 m ²
VIARIO	111.365,00 m ²
TOTAL CESIONES	158.904,00 m ²
AUC*1/3	154.863,00 m ²
TOTAL CESIONES=158.904,00 m ² >154.863,00 m ² - (33%) / CUMPLE	



2.3.3 Ordenanzas.

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta , cerrada ,adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales .	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 2 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor. <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)</u>
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)</u>
EDIFICABILIDAD	1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía <u>*e Industria Agroalimentaria ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación abierta , cerrada ,adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales , <u>* excepto la Industria Agroalimentaria ya consolidada.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	



NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 3 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m2, o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente , en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional * e <u>Industria Agroalimentaria y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas , * <u>excepto la Industria Agroalimentaria y uso Industrial ya consolidado.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 5 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	<u>* 300 m²</u>
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos
ALTURA MAXIMA	9 m. Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	5 m a las alineaciones y 3 m al resto de linderos. En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria
TIPOLOGÍA	Edificación industrial <u>*y sector terciario</u>
C. USOS PROHIBIDOS	
<p>Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.</p>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
<p>Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.</p> <p>En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle que podrá desarrollarse mediante un proyecto de reparcelación o expropiación para la implantación de un polígono industrial.</p> <p>Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.</p> <p>En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.</p>	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 5. Zona Industrial	



2.3.4. Modificación del artículo 7 de las normas subsidiarias de Miguel Esteban.

El artículo 7 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, provincia de Toledo, será sustituido por el artículo 69 del Texto Refundido de la LOTAU (DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 de 18/05/2010), pues en la redacción de la presente, se han considerado las determinaciones que establece la normativa vigente.

<u>NN.SS. Vigentes</u>	<u>Modificación Puntual</u>
<p>Artículo 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.</p> <p>Las presentes NNSD definen diversas unidades de ejecución según las que se deberán desarrollar aquellas con el fin de obtener las cesiones correspondientes que la Ley establece las citadas unidades se detallan en el plano correspondiente. En estas unidades se deberá ceder al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del suelo para equipamientos y zonas verdes.</p> <p>Independientemente la mayoría de la gestión del suelo urbano se desarrollará directamente en aquellos casos posibles. en las zonas donde se prevea una modificación puntual se realizará una actuación por unidades de ejecución en suelo urbano para lo que serán de aplicación los procedimientos establecidos en la Ley vigente.</p> <p>Tales unidades se podrán fijar por el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de parte,</p>	<p>Artículo 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.</p> <p>2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:</p> <p>2.1. En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.</p> <p>2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.</p> <p>A estos efectos:</p>

<p>siguiendo los procedimientos que establece el Reglamento de Gestión Urbanística con el fin de poder desarrollar el planeamiento previsto. Tales unidades se establecen en aquellas zonas que por las particularidades de las mismas se deban obtener cesiones de suelo destinados al viario o para espacios libres, dotacionales, o equipamientos públicos. El desarrollo de las unidades de ejecución será preferentemente por compensación o cooperación. No obstante dichos procedimientos podrán sustituirse por el de expropiación, siguiendo el procedimiento previsto en la vigente Ley y en sus Reglamentos.</p> <p>Las unidades de ejecución se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización o Planes Especiales de Infraestructura definidos en el artículo 4 de estas Normas.</p>	<p>a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas y en aquéllas suficientes para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2.</p> <p>b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.</p>
---	--

5.- Tramitación.-

INFORMACIÓN PÚBLICA (36.2.A) del TRLOTAU)	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
D.O.C.M	X		Nº 204 de fecha 22/10/2014
Periódico		X	ABC de Toledo de fecha 23/10/2014
Certificado / alegaciones		X	1 alegación

INFORMES SECTORIALES (36.2.B) del TRLOTAU)	Solicitado	Emitido	Resultado
Dirección Gral. de Carreteras		28/01/2014	Informe favorable



SS.PP. en Toledo de Educación, Cultura y Deportes.		30/10/2014	Los SS.PP. informan favorablemente la Modificación Puntual
Dirección Gral. de Montes y Espacios Naturales		28/10/2014	Se informa sobre la vereda de Miguel Esteban
Dirección Gral. de Calidad e Impacto Ambiental.		25/11/2014	Informe sobre la Evaluación de Impacto Ambiental de no necesidad de sometimiento a EIA.
Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales		22/10/2014	Informe relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.
Agencia del Agua de Castilla-La Mancha		03/12/2014	Informe en materia de abastecimiento de agua
		06/11/2014	Informe de concertación interadministrativa sobre saneamiento y depuración.
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas		23/10/2014	No es competente para informar la modificación puntual

Otros documentos:

19/03/2015. El Secretario municipal certifica que se ha procedido a solicitar los siguientes informe:

- Diputación Provincial de Toledo
- Ministerio de Economía y Hacienda
- Consejería de Agricultura
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes
- Consejería de Fomento
- Ayuntamientos limítrofes.

6.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1 a) y 36.2 a) TrLOTAU, 135.2

a) Reglamento de Planeamiento y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, informar el expediente **08/15 PL. Modificación Puntual Nº1 de las NN.SS., Ordenanzas 4 y 5 y varias revisiones e innovaciones**, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

- En cuanto a la modificación del art. 7 de las NN.SS. (Gestión y Desarrollo de las Normas. Unidades de Ejecución). ANEXO III de DC.
 - Se limita a transcribir el art. 69 de la LOTAU no especificando la manera de cómo se va a gestionar ni desarrollar las UEs por lo que adaptará el contenido del citado artículo a este caso particular.
 - Se aportará el ANEXO III en formato papel
- Respecto a las Ordenanzas se tendrá en cuenta:
 - Ordenanza 5. Se autoriza el uso terciario aunque este uso se ha introducido en la modificación dentro del ámbito "tipología". Deberá incluirse en el apartado C. "Usos Prohibidos"
- Se deberá tener en cuenta que ésta no es la Modificación Puntual nº 1, existiendo otra anterior.
- Se justificará que la zona verde AUC 2 cumple con los parámetros del art. 24 del RP para poder considerarla Zona verde. Área de juego.
- En el cuadro resumen de las Áreas consolidadas de la página 22, la superficie de cesión AUC 3 es de 18.140 m² no coincidiendo con la suma de las parcelas de equipamiento del plano O.01. Ordenación.
- En esta misma AUC-3 se justificará los criterios de consolidación del suelo ubicado al sur de la carretera C-3130
- Respecto al Área Urbana Consolidada 4 se deberá justificar el criterio que se ha tenido en cuenta para considerar a esta parcela consolidada y no a las contiguas que aparentemente tiene los mismos servicios que ésta. Igualmente se justificará el criterio que se ha tenido en cuenta para definir este ámbito.
- Se eliminará de la observación *2 de las fichas de las UE-R la frase "Ante petición del ayuntamiento" y quedará de la forma siguiente "Según el artículo 69.2 b) podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente”.

- En la UE-R 6 se justificará la inclusión de la manzana 5 a la UE ya que parece que no hay continuidad y que aparentemente tiene los mismos servicios urbanísticos que los suelos consolidados contiguos. Además en esta UE se fijará si los sistemas generales son zonas verdes o dotaciones.
- En la UE-R 7 se justificará la exclusión del ámbito de la pequeña parcela dotación en su lindero sur-oeste.
- Igualmente en las UE-R 8, UE-R 11, UE-R 13, UE-R 15, UE-R- 16, UE-I 20 se determinarán si los sistemas locales son zonas verdes o dotaciones.
- Se reconsiderará la ordenación de la UE-R 18 ya que se plantea una única manzana de 15.128,40 m² y una longitud lineal de 350 m.
- En todas las fichas de gestión urbanísticas de las UEs:
 - El sistema de ejecución de la UE no puede ser de gestión indirecta sino según el art. 69.2.2 del TRLOTAU será mediante el régimen de obras públicas ordinarias.
 - Ya que en la Modificación se plantea la ordenación detallada de cada U.E., se podría reconsiderar la necesidad de la elaboración de PERI que se plantea en el punto 2 “Condiciones de Desarrollo” de las fichas, ya que se podría evitar este documento si se completase la ordenación detallada definiendo como mínimo los anchos de viales y aceras.
- La cesión de sistemas locales de la UE-I 21 no puede ser de zonas verdes por no permitir inscribir en la parcela un círculo de 12 m de diámetro (art. 24 del RP).
- Tanto en la UE-I 22 como en la UE-I 24 se excluirá del ámbito de la unidad el suelo especial protección medio ambiental.
- En las “condiciones de volumen” de las UE industriales se indica que no se establece la edificabilidad neta de las parcelas, en cambio se fija el aprovechamiento tipo de las unidades de actuación que se obtiene multiplicando la superficie neta total por una edificabilidad de 1,2 m²/m². Se deberá aclarar esta contradicción. Así mismo se deberá fijar el nº de plantas autorizables.

- Ya que se pretende el levantamiento de las ordenanzas 4 y 5 y para evitar discordancias, sería conveniente la adaptación de las mismas a la legislación urbanística vigente completando los parámetros de la ordenación detallada (determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo).
- Se tendrá en cuenta que según los artículos 28 y 29 del R.P. la delimitación geométrica de las UAs se determinará por relación al viario incorporado viales completos por lo que se modificarán la delimitación de las U.E.s que vienen delimitadas a eje de viales.
- En cuanto a la tramitación a seguir, se deberá solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, una vez que se esté en disposición de aportar al expediente los siguientes contenidos:
 - Se certificará por el Ayuntamiento que no existe ningún organismo que sea titular de otros derechos afectados por la actuación distintos a los que ya se ha consultado.
 - Se aportarán al expediente los informes de todos los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados, a efectos de cumplir con el trámite de concertación interadministrativa.
- Además, se deberá aprobar inicialmente la presente Modificación Puntual, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas que se deriven de la emisión de los informes sectoriales y de los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados.
- Una vez aprobado inicialmente se solicitará la aprobación definitiva. Previo a elevar el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, desde los Servicios Periféricos se solicitará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el informe previsto en el artículo 39.5 TRLOTAU por incluir ámbitos para los que se propone la regularización

Lo que en cumplimiento de lo acordado, comunico a Usted para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Elvira Cabanas Plana.

**J. – Informe del Técnico Municipal sobre el ámbito de actuación
en calles Varsovia c/v París c/v Berlín.**



AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN OFICINA TÉCNICA

En relación al ámbito de actuación en las calles Varsovia, c/v París, c/v Berlín, según consta en el expediente obrante en este Ayuntamiento, se realiza el siguiente informe sobre el estado de la ejecución de la urbanización de dicha zona para que conste en la propuesta de la Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias Municipales,

INFORME:

Según los datos de los expedientes abiertos para el desarrollo del ámbito antes mencionado con fecha 25/05/2005 se aprobó por el Pleno Municipal del Ayuntamiento el Estudio de Detalle presentado por la Empresa Promotora Asecovi 2.000 S.A. de una parcela de su propiedad, con fecha 6/7/2005 la Junta de Gobierno Municipal aprobó el Proyecto de Urbanización para dicho Estudio de Detalle de las calles Varsovia, c/v París, c/v Berlín, y posteriormente se aprobó con fecha 4/4/2006 el Proyecto de Reparcelación de las parcelas propuestas, llevándose a cabo ante Notario la escritura de Segregación, Reparcelación y Cesión gratuita al Ayuntamiento.

En dicha escritura notarial a todas las parcelas resultantes excepto a la de propiedad Municipal, se les grabo con una afección de urbanización inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento como garantía de la Ejecución de Urbanización de las calles afectadas, estando en la actualidad ejecutada en un 90 % de la previsión total.

Y para que conste, en Miguel Esteban a 21 de Julio de 2015

El Técnico Municipal



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**K. – Informe de la Dirección Provincial de Toledo
de 20 de enero de 2016.**



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN		JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
22 ENE. 2016		REGISTRO ÚNICO	
ENTRADA N° 167		DIRECCIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO	
SALIDA N°		CONSEJERÍA DE FOMENTO	
		Salida N°	Entrada N°
		42.845	-

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Toledo, 19 de enero de 2016

Nº Ref.: Exp. núm. 08/15 PL
PLA/MAAH/fcc

Asunto: Sdo. Doc. MP nº 2

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN**

Plaza de los Mártires, 2

45830 - MIGUEL ESTEBAN
(TOLEDO)

En relación con la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NN.SS., ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES (Exp. núm. 08/15 PL)** y atendiendo a la documentación remitida con su escrito de fecha 16 de octubre de 2015, nº de salida 2950, que tuvo entrada en el registro de esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento con nº 2.803.409, el 22 de octubre de 2015, le adjunto Informe emitido por nuestro Servicio de Planeamiento, en el que se indican una serie de cuestiones a subsanar previamente a la elevación del expediente al órgano competente para la emisión de informe, requiriéndosele que lleven a cabo dichas subsanaciones de acuerdo con lo previsto en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).

También se informa que hasta que no se aporte la documentación requerida, que deberá remitir completa y en una sola vez, queda suspendido el plazo máximo legal para resolver el procedimiento.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Jefa de Servicio de Planeamiento



Fdo.: Carolina Álvarez Hermoso.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

INFORME

MIGUEL ESTEBAN. Exp. 08/15 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NN.SS., ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

En relación con el expediente **08/15 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NN.SS., ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES** y ateniendo a la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de **MIGUEL ESTEBAN** con su escrito de fecha 16 de octubre de 2015 nº/salida 2950 y con entrada el día 22 de octubre en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento con nº/entrada 2803409 aportando documentación del expediente, pongo en su conocimiento que, previamente a elevar el expediente al órgano competente para su aprobación definitiva, se estima necesario que se complete en lo relativo a las siguientes cuestiones:

- En relación con las calles que se han ido ejecutando en el tiempo y que han dado lugar a incluir como **Suelo Urbano Consolidado** parte de suelos que estaban inicialmente incluidos en las Ordenanzas 4 y 5 de la NN.SS. como suelo urbano no consolidado, se aportará certificado del Secretario municipal de justificación de la ejecución de estas calles. No se incluirán como SUC las parcelas que no estén afectadas por éstos viales ya ejecutados y justificados.
- En la ficha urbanística de la UE-R 18, las cesiones de sistemas locales se materializan en los viales y en una parcela dotacional aunque el plano O.01 ORDENACIÓN esta parcela aparece como Zona Verde, por lo que se aclarará esta contradicción y se corregirá la ficha correspondiente.
- Se aportará página 16 del Documento IV. NORMAS URBANÍSTICAS en la que se transcriba la modificación el art. 7 de las NN.SS. (Gestión y Desarrollo de las Normas. Unidades de Ejecución) que se propone para su sustitución en las Normas.
- En cuanto a la tramitación a seguir, se deberá solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, una vez que se esté en disposición de aportar al expediente los siguientes contenidos:
 - Se certificará por el Ayuntamiento que no existe ningún organismo que sea titular de otros derechos afectados por la actuación distintos a los que ya se ha consultado.
 - Además, se deberá APROBAR INICIALMENTE la presente Modificación Puntual, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas que se deriven de la emisión de los informes sectoriales y de los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados.
- Una vez aprobado inicialmente se solicitará la aprobación definitiva. Previo a elevar el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, desde los Servicios Periféricos se solicitará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el informe previsto en el artículo 39.5 TRLOTAU por incluir ámbitos para los que se propone la regularización



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**L. – Solicitud de corrección de Modificación Puntual de las NN.SS.
del Ayuntamiento de Miguel Esteban.**



ARQUINUR ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.L
Gustavo Adolfo Gómez Valadés
C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros (Toledo)

Pedro Casas Jiménez (1 de 1)
Alcalde-Presidente
Fecha Firma: 11/06/2018
HASH: 6d793731213d66b1109b931c64eaabc6



SOLICITUD DE CORRECCIONES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN.SS. DE MIGUEL ESTEBAN

D. Pedro Casas Jiménez, Alcalde-Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN, con C.I.F.: P-4510200A y domicilio en Plaza de los Mártires, 1, de Miguel Esteban (Toledo), C.P. 45830, en relación a la Modificación Puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban,

EXPONE:

Que, tras una serie de informes sectoriales por la tramitación de la Modificación Puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, se han dado una serie de consideraciones a tener en cuenta para la redacción de dicho proyecto en los que se piden algunas correcciones. Además se deben tener en cuenta las siguientes modificaciones a incluir:

-Modificaciones en algunas zonas de las Ordenanzas 4 y 5, donde se han urbanizado ciertas calles y, por lo tanto, se convierte en suelo urbano consolidado, reajustando las nuevas unidades de ejecución que saldrán.

-Regularización de los Sistemas Generales, añadiendo dos parcelas rústicas, que pertenecen al Ayuntamiento, al límite urbano como Zona Verde.



Ayuntamiento de Miguel Esteban

Plaza de los Mártires, 1, (Miguel Esteban). 45830 Toledo. Tfno. 925172361. Fax: 925567388

Página 1 de 2



Cód. Validación: 3-I4-JJ-PAN-WM3-TS9N9P-CAARQ7C8 | Verificación: <http://miguelesteban.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



-Modificar el límite de suelo urbano, no solo teniendo en cuenta las edificaciones existentes que caen fuera del mismo, sino además añadiendo la ampliación de los sistemas generales.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA:

Que la Dirección Facultativa, encargada de la redacción de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN.SS. DE MIGUEL ESTEBAN, lleve a cabo la realización de nueva documentación técnica necesaria donde se lleven a cabo estas modificaciones, teniendo en cuenta las consideraciones de los informes sectoriales existentes.

Documento firmado electrónicamente

Ayuntamiento de Miguel Esteban

Plaza de los Mártires, 1, (Miguel Esteban). 45830 Toledo. Tfno. 925172361. Fax: 925567388

Página 2 de 2



Cód. Validación: 3J4JIPANW3T5N9PCCAAARQ7C6 | Verificación: <http://miguelesteban.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

M. – Informe de la *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo* de 16 de mayo de 2019.

MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 08/15. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN.SS. ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

En relación con la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN.SS. ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES, EXPTE 08/15 PL.** promovido por el Excmo. Ayuntamiento de **MIGUEL ESTEBAN** y atendiendo a la documentación presentada por ese Ayuntamiento junto a su escrito de fecha 14/01/2019, nº/salida 107 y registrado en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el 17/01/2019, nº/entrada 147977 en el que se solicita su **aprobación definitiva** en base al artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se informa lo siguiente:

1. DATOS GENERALES

• **Objeto:**

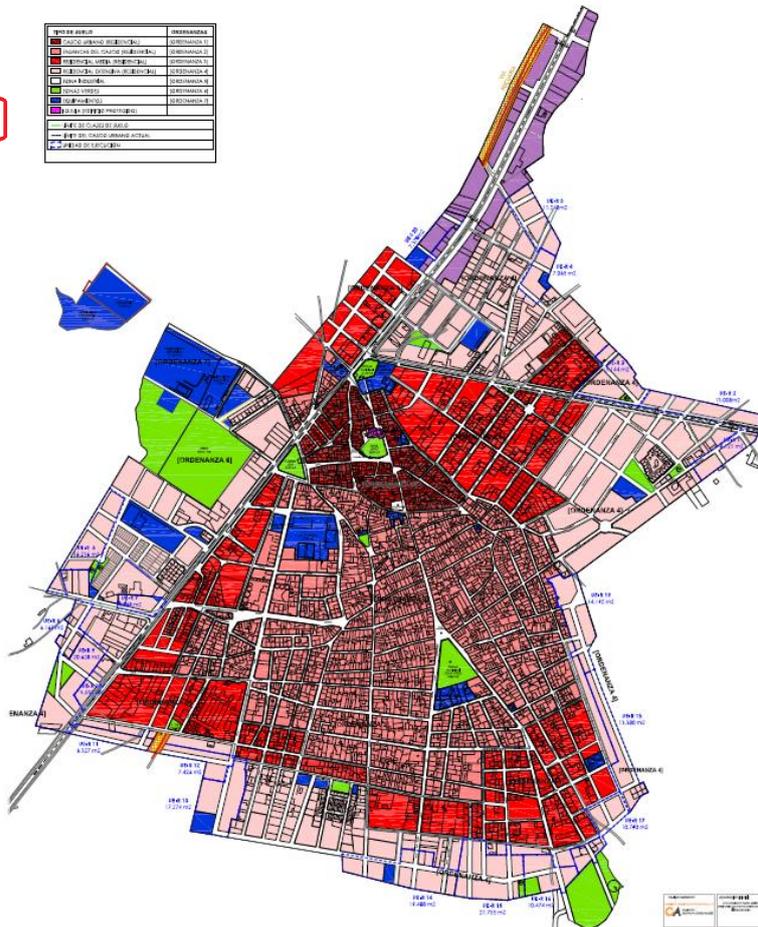
El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado. Además se pretende definir claramente la ordenanza ya consolidada en el ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano. Dicha área forma parte de la Ordenanza 4, se encuentra ya consolidada y cuenta con algunas de las principales instalaciones del municipio, como son el Instituto de Educación Secundaria y la Residencia de Ancianos.

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHO DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	
CESIÓN DEL AYUNTAMIENTO	

---	LÍMITE DE CLASES DE SUELO
---	LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
■	UNIDAD DE EJECUCIÓN
■	ÁREA URBANA CONSOLIDADA

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHO DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	
CESIÓN DEL AYUNTAMIENTO	

---	LÍMITE DE CLASES DE SUELO
---	LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
■	UNIDAD DE EJECUCIÓN
■	ÁREA URBANA CONSOLIDADA





NN.SS.



ORTOFOTO

- **Promotor:** El Ayuntamiento de Miguel Esteban, en escrito de 4 de marzo de 2015 solicita que por parte de la CPOTU se emita el informe preceptivo.
- **Normativa:** NN.SS. 91.a) (CPU 26-11-1997).
- **Población:** 4.908 habitantes (INE 2018).

2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

INFORMACIÓN PÚBLICA (36.2.A) del TRLOTAU)	
D.O.C.M	Nº 204 de fecha 22/10/2014 Nº 137 de fecha 13/07/2018 (modificaciones y correcciones)
Periódico	ABC de Toledo de fecha 23/10/2014 ABC de Toledo de fecha 22/08/ 2018 (modificaciones y correcciones)
Alegaciones	En la primera información pública la mercantil COROLINA ELENA ALCOLADO CARTES,S.L. presentó una alegación sobre el trazado del nuevo vial en la EU-I 23 proponiendo un nuevo diseño del vial que ha sido recogido en la documentación modificada.
Certificado de Secretaría	25/09/2018. No se han presentado alegación alguna
Aprobación inicial	Pleno de fecha 08/10/2015 Pleno de fecha 21/12/2018 (modificaciones y correcciones)

INFORMES SECTORIALES	Fecha	Resultado
Dirección Gral. de Carreteras	04/02/2014 04/12/2014	Informe favorable El Servicio de Construcción informa que los sectores que lindan con tramos de carreteras que no pueden considerarse como travesía deberán recoger las prescripciones legales referente a las zonas de reserva de suelo rústico y a la delimitación de la línea límite de edificación.
SS.PP. en Toledo de Educación, Cultura y Deportes.	31/10/2014 30/10/2014	Los SS.PP. informan favorablemente la Modificación Puntual. Condicionan el desarrollo de las UE-R 17 y UE-R 18 deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico puesto que se encuentran incluidos en el Ámbito de Protección A 1 La Baena. La Unidad Técnica de Educación informa favorablemente en el ámbito educativo y deportivo
Dirección Gral. de Montes y Espacios Naturales Dirección Gral. de Calidad e Impacto Ambiental.	20/10/2014 25/11/2014 03/07/2018	Se informa sobre la vereda de Miguel Esteban, vía pecuaria con una anchura legal de 20,89 m. El Servicio de Calidad e Impacto Ambiental informa sobre la Evaluación de Impacto Ambiental que no es preceptivo iniciar procedimiento para la Evaluación Ambiental. Se solicita nuevo informe sobre Evaluación de Impacto Ambiental por motivo de las correcciones realizada: - Ampliación del cementerio - Nuevo sistema general de Zona Verde.
Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales	22/10/2014	Informe relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.
Agencia del Agua de Castilla-La Mancha	03/12/2014 06/11/2014	Informe en materia de abastecimiento de agua. Miguel Esteban se encuentra integrado en la Mancomunidad del Río Algodor. Informe de concertación interadministrativa sobre saneamiento y depuración
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas	23/10/2014	No es competente para informar la modificación puntual

Otros documentos:

19/03/2015. El Secretario municipal certifica que se ha procedido a solicitar los siguientes informe:

- Diputación Provincial de Toledo
- Ministerio de Economía y Hacienda
- Consejería de Agricultura
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes
- Consejería de Fomento
- Ayuntamientos limítrofes.

3. ANTECEDENTES.

3.1. Antecedentes previos a la tramitación.

Las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1997 dejando " *en suspenso la clasificación de terreno no consolidado comprendido en las zonas de Ordenanza 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, hasta que no se delimiten en la misma unidades de ejecución suficientes que garanticen el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y al mismo tiempo faciliten la gestión del planeamiento proyectado*".

3.2. Comisión de Concertación Interadministrativa.

La CCI de fecha 29 de junio de 2015 acordó emitir informe con las siguientes consideraciones:

- *En cuanto a la modificación del art. 7 de las NN.SS. (Gestión y Desarrollo de las Normas. Unidades de Ejecución). ANEXO III de DC.*
 - *Se limita a transcribir el art. 69 de la LOTAU no especificando la manera de cómo se va a gestionar ni desarrollar las UEs por lo que adaptará el contenido del citado artículo a este caso particular.*
 - *Se aportará el ANEXO III en formato papel*
- *Respecto a las Ordenanzas se tendrá en cuenta:*
 - *Ordenanza 5. Se autoriza el uso terciario aunque este uso se ha introducido en la modificación dentro del ámbito "tipología". Deberá incluirse en el apartado C. "Usos Prohibidos"*
- *Se deberá tener en cuenta que ésta no es la Modificación Puntual nº 1, existiendo otra anterior.*
- *Se justificará que la zona verde AUC 2 cumple con los parámetros del art. 24 del RP para poder considerarla Zona verde. Área de juego.*
- *En el cuadro resumen de las Áreas consolidadas de la página 22, la superficie de cesión AUC 3 es de 18.140 m² no coincidiendo con la suma de las parcelas de equipamiento del plano O.01. Ordenación.*
- *En esta misma AUC-3 se justificará los criterios de consolidación del suelo ubicado al sur de la carretera C-3130*
- *Respecto al Área Urbana Consolidada 4 se deberá justificar el criterio que se ha tenido en cuenta para considerar a esta parcela consolidada y no a las contiguas que aparentemente tiene los mismos servicios que ésta. Igualmente se justificará el criterio que se ha tenido en cuenta para definir este ámbito.*
- *Se eliminará de la observación *2 de las fichas de las UE-R la frase "Ante petición del ayuntamiento" y quedará de la forma siguiente "Según el artículo 69.2 b) podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente".*
- *En la UE-R 6 se justificará la inclusión de la manzana 5 a la UE ya que parece que no hay continuidad y que aparentemente tiene los mismos servicios urbanísticos que los suelos consolidados contiguos. Además en esta UE se fijará si los sistemas generales son zonas verdes o dotaciones.*
- *En la UE-R 7 se justificará la exclusión del ámbito de la pequeña parcela dotación en su lindero sur-oeste.*
- *Igualmente en las UE-R 8, UE-R 11, UE-R 13, UE-R 15, UE-R- 16, UE-I 20 se determinarán si los sistemas locales son zonas verdes o dotaciones.*
- *Se reconsiderará la ordenación de la UE-R 18 ya que se plantea una única manzana de 15.128,40 m² y una longitud lineal de 350 m.*
- *En todas las fichas de gestión urbanísticas de las UEs:*
 - *El sistema de ejecución de la UE no puede ser de gestión indirecta sino según el art. 69.2.2 del TRLOTAU será mediante el régimen de obras públicas ordinarias.*

- *Ya que en la Modificación se plantea la ordenación detallada de cada U.E., se podría reconsiderar la necesidad de la elaboración de PERI que se plantea en el punto 2 "Condiciones de Desarrollo" de las fichas, ya que se podría evitar este documento si se completase la ordenación detallada definiendo como mínimo los anchos de viales y aceras.*
- *La cesión de sistemas locales de la UE-I 21 no puede ser de zonas verdes por no permitir inscribir en la parcela un círculo de 12 m de diámetro (art. 24 del RP).*
- *Tanto en la UE-I 22 como en la UE-I 24 se excluirá del ámbito de la unidad el suelo especial protección medio ambiental. Dado que el informe de 28/10/2014 de la Dirección Gral. de Montes y Espacios Naturales sólo menciona a la Vereda de Miguel Esteban, en la ficha de desarrollo de estas dos unidades se fijará la necesidad de recabar informe previo de este Organismo previo al desarrollo de las unidades.*
- *En las "condiciones de volumen" de las UE industriales se indica que no se establece la edificabilidad neta de las parcelas, en cambio se fija el aprovechamiento tipo de las unidades de actuación que se obtiene multiplicando la superficie neta total por una edificabilidad de 1,2 m²/m². Se deberá aclarar esta contradicción. Así mismo se deberá fijar el nº de plantas autorizables.*
- *Ya que se pretende el levantamiento de las ordenanzas 4 y 5 y para evitar discordancias, sería conveniente la adaptación de las mismas a la legislación urbanística vigente completando los parámetros de la ordenación detallada (determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definen las condiciones para la inmediata edificación del suelo).*
- *Se tendrá en cuenta que según los artículos 28 y 29 del R.P. la delimitación geométrica de las UAs se determinará por relación al viario incorporado viales completos por lo que se modificarán la delimitación de las U.E.s que vienen delimitadas a eje de viales.*
- *En cuanto a la tramitación a seguir, se deberá solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, una vez que se esté en disposición de aportar al expediente los siguientes contenidos:*
 - *Se certificará por el Ayuntamiento que no existe ningún organismo que sea titular de otros derechos afectados por la actuación distintos a los que ya se ha consultado.*
 - *Se aportarán al expediente los informes de todos los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados, a efectos de cumplir con el trámite de concertación interadministrativa.*
 - *Además, se deberá APROBAR INICIALMENTE la presente Modificación Puntual, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas que se deriven de la emisión de los informes sectoriales y de los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados.*
 - *Una vez aprobado inicialmente se solicitará la aprobación definitiva. Previo a elevar el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, desde los Servicios Periféricos se solicitará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el informe previsto en el artículo 39.5 TRLOTAU por incluir ámbitos para los que se propone la regularización.*

4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

4.1.Ámbito de la modificación

El ámbito de esta actuación de esta modificación puntual se refiere a las siguientes zonas:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Algunas zonas de las ORDENANZAS 4 Y 5.
- Regularización de Zonas verdes en la PARCELA 390 del POLIGONO 47.
- Regularización del vial perimetral en C/ Antonio López
- Regularización de la C/ Almansa
- Regularización de la urbanización El Campillo, en el tramo final comprendido entre C/ Casas Guitarra y C/ Aldonza.
- Regularización de dos naves al sur de la carretera de Quero.

ORDENACIÓN DETALLADA

- Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana.
- Permitir el uso de Industrias Agroalimentarias ya existentes en las ORDENANZAS 2 y 3. Estas edificaciones son las Cooperativas-Bodegas del Municipio que se hallan:

- Cooperativa Nuestra Señora del Carmen entre C/ García Morato, C/ Alcázar, C/ Vía Férrea y C/ Severo Ochoa
 - Cooperativa de San Isidro entre C/ Cruz de Mayo, C/ Codrios, C/ Vía Férrea y C/ del Charco.
- En la Ordenanza 5: Permitir el uso Terciario y reducir la parcela mínima de 500 m² a 300 m² debido a la manifestación del ayuntamiento de la existencia de una demanda por parte de las empresas pequeñas del municipio de parcelas menores.

4.2. Objeto de la Modificación.

El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado.

- En lo referido a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- a) **Regularización de la Zona Verde** añadiendo la parcela 390 del polígono 47 ya que esta linda con el Parque de la Vega ya consolidado como Ordenanza 6. La parcela cuenta también con la estación de bombeo del municipio que sería un equipamiento de infraestructura del municipio (Ordenanza 7). Se incluirá la Ampliación del Cementerio añadiendo la parcela 76 del polígono 45 que se encuentra al suroeste del cementerio y es propiedad del Ayuntamiento, aumentando los S.G. del municipio en 10.531 m², por lo que se modifica el límite de la trama urbana.

En el transcurso del expediente el Ayuntamiento de Miguel Esteban solicita la incursión de 15.716 m² de Sistemas Generales de Zonas Verdes (justo debajo de las Unidades de Ejecución 16 y 17).

- b) **Regularización de la C/ Antonio López**, en las Normas Subsidiarias este vial no existe, pero en la realidad este vial se ha dejado y está prácticamente consolidado, incluso con construcciones que marcan su delimitación. Este vial está trazado en línea recta limitando con la trama urbana, pero se encuentra en terreno rústico lindando al casco urbano.
- c) **Regularización de la C/ Almansa y C/ Romeral**, la Calle Almansa linda con límite de suelo rústico del municipio existiendo dos construcciones ya consolidadas con todos los servicios urbanísticos. Junto a esta zona, en la continuación de la C/Romeral, también existe una construcción aislada que sobrepasa los límites del suelo urbano. Con esta modificación se propone la incursión dentro del suelo urbano de estas construcciones, mediante una unidad de ejecución (UE R-17).
- d) **Regularización de la Urbanización el Campillo**, entre la calle Aldonza y la calle Casa Guitarra, al norte del municipio. Tras el análisis de la zona y la medición in situ se ha comprobado que la urbanización citada sobresale unos 16 m del límite de suelo urbano marcado por las Normas Subsidiarias.
- e) **Regularización de dos naves al sur de la Carretera de Quero**, parte de las naves se han construido fuera del límite de suelo urbano, se pretende regularizar su situación mediante su inclusión en una unidad de ejecución (UE R-8) al oeste del municipio.

- En lo referido a la ORDENACIÓN DETALLADA:

- a) **Regularización de alturas y de parcela mínima en C/ Santa Ana**. El ancho de la calle es variable ya que en unas zonas es mayor de 10 m y en otras menor con el consecuente problema estético que esto ocasiona debido a que la normativa en las ordenanzas que le afectan ordenanza 2, se pueden hacer tres plantas si el vial tiene más de 10 m. El resultado de esta normativa es que la C/ Santa Ana, la principal del municipio, va variando la altura de cornisa en todo su recorrido por los anchos. Lo que se propone es

que a partir de la Plaza de los Mártires la altura sea de tres plantas en toda su longitud, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad.

Otra modificación que se haría en la C/ Santa Ana es que al ser Ordenanza 2, y ser el centro del municipio las parcelas son muy pequeñas y lo lógico sería el bajar la parcela mínima en la ORDENANZA 2 de 150 m² a 100 m² en esta calle, homogeneizándola con el principio de este eje peatonal que empieza en la C/ José Antonio. Lo que se persigue es una homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad entre la C/ José Antonio y C/ Santa Ana.

- b) Se pretende **la compatibilidad de usos de edificaciones existentes** que no se tuvieron en cuenta en la redacción de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban. Se pretenden regularizar dos casos:
- **Uso agroalimentario:** dos de los grandes motores económicos de Miguel Esteban como son las dos Cooperativas que se encuentran en Ordenanza 2 y 3 respectivamente. Estas cooperativas Vinícolas están en el Municipio desde mucho antes que se realizaran las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, y cuando se redactaron no se tuvo en cuenta la compatibilidad de este uso.
 - **Uso industrial:** existe un taller en la Ordenanza 3, ocupando una manzana entre las calles Cruz de Mayo y Charco. Se trata de una edificación de uso taller (industrial) que debe de reconocerse y tener compatibilidad de uso con esta ordenanza al estar ya consolidada.
- c) **Ordenanza 5: compatibilidad de uso terciario y reducción de parcela mínima.**
Dada su proximidad al municipio y las necesidades de éste, se pone de manifiesto la necesidad de compatibilizar el suelo de la Ordenanza 5, contiguo a las ordenanzas 3 y 4, con el uso terciario. Compatibilizar los usos terciarios con el industrial, dada las condiciones físicas de esta ordenanza, de servicios existentes y enclave próximo al municipio y contiguo a la carretera. Además, el Ayuntamiento ha manifestado la existencia de la creciente demanda por parte de pequeñas empresas y autónomos de parcelas más pequeñas. Por ello se pretende reducir la parcela mínima de 500 m² a 300 m² y así satisfacer las necesidades existentes en el municipio.

4.3. Justificación de la modificación.

4.3.1. Sistemas Generales en el municipio.

En la Memoria de la Modificación se justifica la existencia de un total de 105.993,70 m² de Sistemas Generales de Zona Verde en la actualidad, entre los existentes en las áreas urbanas consolidadas y a consolidar, además de 76.314,30 m² de Sistemas Generales de Equipamiento. Así mismo se justifica el cumplimiento de los estándares de SS.GG. exigidos por la LOTAU, calculándolos a razón de 2,5 m²/habitantes censados, no potenciales (4.976 habitantes según censo de 2017).

Respecto al incremento de los SS.GG. de Espacios Libres originados por la delimitación de las nuevas Unidades de Ejecución se han justificado calculándolos en base a 15 m²/100 m²c con una reducción del 50%. Estos Sistemas Generales se concentran en la nueva parcela de suelo rústico que se reclasifica, ubicada al sur del casco.

4.3.2. Levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5.

La Modificación refleja las zonas consolidadas y las no consolidadas en las zonas de ordenanzas 4 y 5. Las áreas de suelo urbano no consolidado que quedan en ambas ordenanzas se quedan delimitadas en Unidades de Ejecución para un desarrollo lógico del municipio, garantizando en el desarrollo de las mismas, el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios.

Dentro de la Ordenanza 4 quedarían 19 unidades de ejecución y dentro de la Ordenanza 5 quedaría 1 unidad de ejecución..

Para el suelo urbano de reserva, en base al art. 69.2 del TRLOTAU las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas. En la Memoria se desarrolla los cálculos de las áreas urbanas que se han consolidado, sólo cumpliendo por sí sola el área urbana consolidada 3 (AUC-3), el resto de áreas no llegan al tercio de cesiones obligatorias por el TRLOTAU, sin embargo, las cesiones de este área compensan la falta de superficie cedida en las demás, llegando a tener en el cómputo total 3.755 m² más de cesiones que las necesarias.

Resumen de superficies de área urbana consolidada y de cesiones

SUPERFICIES TOTALES	
SUP AUC	545.421
MANZANAS	359.774
EQUIPAM.	22.035,00
ZONA VERDE	25.018,00
VIARIO	138.594,00
TOTAL CESIONES	185.647,00
AUC*1/3	181.807,00
CUMPLE	

Unidades de Ejecución en Ordenanza 5 – Industrial.

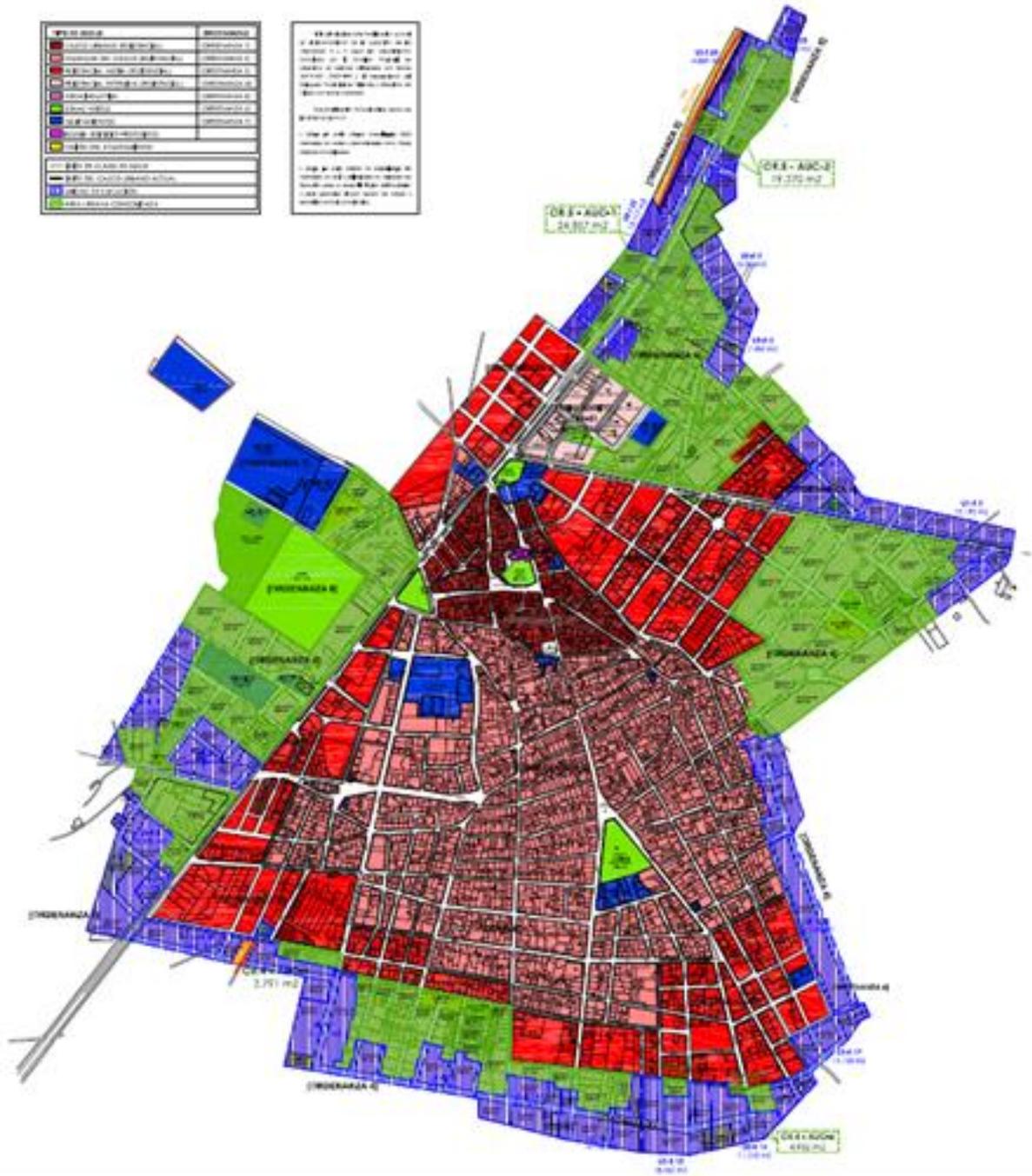
UNIDAD DE EJECUCIÓN 20	
SUP TOTAL UE	7.370
AUC*0,666	4.913,28
MANZANA 1	592
MANZANA 2	3.889
TOTAL NETO	4.481

1/3 CESIONES	2.456,72
EQUIP. UE	1.717,00
Z. VERDE UE	0,00
VIARIO UE1	1.172,00

Resumen de área urbana no consolidada – Unidades de Ejecución y cesiones

UNIDADES	SUP.TOTAL	SUP.NETA	% SUP.	EQUIP.	Z.VERDE	VIARIO	TOTAL EQUIP.	% CESIONES
UE-1	8.121,00	5.175,00	63,72	0,00	0,00	2.946,00	2.946,00	36,28
UE-2	13.008,00	8.620,00	66,27	0,00	0,00	4.388,00	4.388,00	33,73
UE-3	15.144,00	10.042,00	66,31	0,00	338,00	4.764,00	5.102,00	33,69
UE-4	7.065,00	4.708,00	66,64	806,00	0,00	1.551,00	2.357,00	33,36
UE-5	11.248,00	7.414,00	65,91	0,00	0,00	3.834,00	3.834,00	34,09
UE-6	16.216,00	10.748,00	66,28	0,00	772,00	4.696,00	5.468,00	33,72
UE-7	4.868,00	3.177,00	65,26	157,00	0,00	1.534,00	1.691,00	34,74
UE-8	6.169,00	3.794,00	61,50	0,00	0,00	2.375,00	2.375,00	38,50
UE-9	20.628,00	13.726,00	66,54	0,00	2.471,00	4.431,00	6.902,00	33,46
UE-10	3.532,00	2.354,00	66,65	0,00	0,00	1.178,00	1.178,00	33,35
UE-11	6.327,00	3.318,00	52,44	0,00	0,00	3.009,00	3.009,00	47,56
UE-12	7.426,00	4.919,00	66,24	0,00	0,00	2.507,00	2.507,00	33,76
UE-13	17.274,00	11.510,00	66,63	2.851,00	0,00	2.913,00	5.764,00	33,37
UE-14	19.488,00	12.628,00	64,80	1.200,00	0,00	5.660,00	6.860,00	35,20
UE-15	21.755,00	14.482,00	66,57	0,00	671,00	6.602,00	7.273,00	33,43
UE-16	10.474,00	6.854,00	65,44	0,00	1.626,00	1.994,00	3.620,00	34,56
UE-17	10.790,00	7.047,00	65,31	0,00	0,00	3.743,00	3.743,00	34,69
UE-18	13.380,00	8.489,00	63,45	0,00	0,00	4.891,00	4.891,00	36,55
UE-19	14.192,00	9.449,00	66,58	0,00	0,00	4.743,00	4.743,00	33,42
TOTAL	227.105,00	148.454,00	65,37	5.014,00	5.878,00	67.759,00	78.651,00	34,63

4.3.3. Plano de Ordenación. Estado modificado de las Normas.



4.3.4. Ordenanzas.

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta , cerrada ,adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales .	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 2 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m2, o la existente en caso de ser menor. * (Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho * (Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)
EDIFICABILIDAD	1,70 m2/m2 en las calles menores de 10 m 2,50 m2/m2 en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía *e Industria Agroalimentaria ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.
TIPOLOGÍA	Edificación abierta , cerrada ,adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales , * excepto la Industria Agroalimentaria ya consolidada.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 3 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m2, o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente , en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional * <u>e Industria Agroalimentaria y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas , * <u>excepto la Industria Agroalimentaria y uso Industrial ya consolidado.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN -	
ORDENANZA 4 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	250 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD	1,2 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada , adosada o en hilera....
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes , y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.	
En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle con una edificabilidad neta de 1,5 m2/m2 y una ocupación el 80 %.	
En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 4 .Ampliación del Ensanche Residencial	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 5 (MODIFICADA)		NNSS DE MIGUEL ESTEBAN - ORDENANZA 6 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.		A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	* 300 m ²	PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos	OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	9 m. Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa	ALTURA MAXIMA	3 metros
EDIFICABILIDAD	No se establece	EDIFICABILIDAD	0,15 m2/m2
RETRANQUEOS	5 m a las alineaciones y 3 m al resto de linderos. En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales	B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		CARÁCTER PRINCIPAL	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria	TIPOLOGÍA	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como
TIPOLOGÍA	Edificación industrial *y sector terciario	C. USOS PROHIBIDOS	
C. USOS PROHIBIDOS		Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área que abarquen.	
Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.		D. FORMA DE ACTUACIÓN	
D. FORMA DE ACTUACIÓN		No se establece	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección , a costa del solicitante de la licencia de obras.		E. ZONA DE ACTUACIÓN	
En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle que podrá desarrollarse mediante un proyecto de reparcelación o expropiación para la implantación de un polígono industrial.		Zona 6, libre destinada a espacios libres o zonas verdes.	
Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.		NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 7 (NO MODIFICADA)	
En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NNSS.		A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN		PARCELA MÍNIMA	No se establece
Zona 5. Zona Industrial		OCUPACIÓN MÁXIMA	80%. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar
		ALTURA MAXIMA	3 plantas, equivalentes a 12 metros
		EDIFICABILIDAD	Se determinará en cada caso particular con aprobación
		B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
		CARÁCTER PRINCIPAL	Dotaciones y equipamiento
		TIPOLOGÍA	Edificación singular
		C. USOS PROHIBIDOS	
		Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, de espectáculos y similares. Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.	
		D. FORMA DE ACTUACIÓN	
		Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.	
		E. ZONA DE ACTUACIÓN	
		Zona 7, de equipamiento.	

4.3.5. Fichas urbanísticas.

Se aportan las fichas urbanísticas de todas las Unidades de Ejecución.

4.3.6. Justificación de la ejecución de los viales en áreas de Ordenanza 4 y 5.

El pleno del Ayuntamiento de fecha 21/12/2018 aprobó Informe-Propuesta con las siguientes justificaciones de las actuaciones realizadas y utilizadas por el Ayuntamiento, tanto en SUC y SUNC en las Ordenanzas 4 y 5 de las NN.SS.:

“Que la ejecución de los viales se ha llevado a cabo con Proyectos de urbanización promovidos por el propio Ayuntamiento, financiados por diversas vías, en unos casos con planes provinciales, en otros casos con contribuciones especiales, etc.

Que de conformidad con lo informado por el técnico municipal en informe de fecha 24 de Octubre de 2018, todas las parcelas colindantes con dichos viales disponen de todos los servicios urbanísticos.

Asimismo, en relación con lo expuesto anteriormente, conocidos los condicionamientos y requisitos que permiten clasificar un suelo como urbano y teniendo en cuenta que la doctrina respecto al carácter

reglado de la clasificación del suelo urbano que viene manteniéndose por nuestro TS, consideramos lo siguiente:

La clasificación para los terrenos como suelos urbanos consolidados, no supone premiar acciones urbanizadoras que hayan realizado los propietarios "de facto", en contra del planeamiento y al margen de la Administración competente, pues es precisamente dicha Administración competente la que al amparo del interés general ha ejecutado los viales

No tendría ningún sentido y por ende no sería posible, el planteamiento de medidas de restauración de la legalidad, por los siguientes motivos:

- *El Ayuntamiento no tiene ningún interés en levantar o eliminar viales ya existentes.*
- *Aunque la ejecución de los viales no se haya llevado a cabo por los métodos más ortodoxos, sino con meros proyectos de urbanización (financiados con planes provinciales, con contribuciones especiales, etc.) dichos instrumentos si han permitido un control total y absoluto de las obras*
- *Aunque es cierto que deben evitarse los crecimientos espontáneos o informales de los municipios, lo cierto es que la ejecución de viales, no es imputable a terceros que los hayan realizado en su propio beneficio y a espaldas del Ayuntamiento, sino que han sido ejecutados por el propio Ayuntamiento*
- *Esos viales son legalizables y las alteraciones provocadas en el suelo (que ahora ya dispone de todos los servicios) son ajustables al plan por el valor normativo de lo factico*
- *En su mayoría habrían trascurrido sobradamente los plazos máximos previstos en la legislación (4 años) para imponer cualquier tipo de medida de restauración al respecto, tanto a nivel persona jurídica (Ayuntamiento) como a nivel de propietarios (por mera tolerancia).*

4.3.7. Modificación del artículo 7 de las normas subsidiarias de Miguel Esteban.

El artículo 7 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, provincia de Toledo, será sustituido por el artículo 69 del Texto Refundido de la LOTAU (DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 de 18/05/2010), pues en la redacción de la presente, se han considerado las determinaciones que establece la normativa vigente.

NN.SS. Vigentes	Modificación Puntual
<p>Artículo 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.</p> <p>Las presentes NNSS definen diversas unidades de ejecución según las que se deberán desarrollar aquellas con el fin de obtener las cesiones correspondientes que la Ley establece las citadas unidades se detallan en el plano correspondiente. En estas unidades se deberá ceder al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del suelo para equipamientos y zonas verdes.</p> <p>Independientemente la mayoría de la gestión del suelo urbano se desarrollará directamente en aquellos casos posibles. en las zonas donde se prevea una modificación puntual se realizará una actuación por unidades de ejecución en suelo urbano para lo que serán de aplicación los procedimientos establecidos en la Ley vigente.</p> <p>Tales unidades se podrán fijar por el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de parte, siguiendo los procedimientos que establece el Reglamento de Gestión Urbanística con el fin de poder desarrollar el planeamiento previsto. Tales unidades se establecen en aquellas zonas que por las particularidades de las mismas se deban obtener cesiones de suelo destinados al viario o para espacios libres, dotacionales, o equipamientos públicos. El desarrollo de las unidades de ejecución será preferentemente por compensación o</p>	<p>Artículo 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.</p> <p>Las presentes NNSS definen diversas unidades de ejecución según las que se deberán desarrollar aquellas con el fin de obtener las cesiones correspondientes que la Ley establece las citadas unidades se detallan en el plano correspondiente. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Texto Refundido de la LOTAU, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 de la misma Ley y en los términos que precise el planeamiento. Por ello, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto por:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, e su caso, de reparcelación b) Cesión en virtud de convenio urbanístico. c) Expropiación <p>A estos efectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Las cesiones de suelo consistirá en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas y en aquellas suficientes para materializar el

<p>cooperación. No obstante dichos procedimientos podrán sustituirse por el de expropiación, siguiendo el procedimiento previsto en la vigente Ley y en sus Reglamentos.</p> <p>Las unidades de ejecución se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización o Planes Especiales de Infraestructura definidos en el artículo 4 de estas Normas.</p>	<p>aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2. del Texto Refundido de la LOTAU.</p> <p>b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditado suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.</p>
--	--

5. CONSIDERACIONES.

- Se aportará informe de la Consejería Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a algún procedimiento medio ambiental por la ampliación del cementerio y el nuevo sistema general de Zona Verde.
- Puesto que se trata de una innovación de Planeamiento General que comporta la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11 de abril de 2019 informó favorablemente la innovación propuesta *“debido a que las áreas que pasan a clasificarse como urbano consolidado y las que se delimitan en unidades de ejecución cumplen con los estándares legales de calidad urbana requeridos para el suelo urbano de reserva, esto es, al menos un tercio de su superficie para viario, equipamientos y/o zonas verdes, sin perjuicio de las responsabilidades y/o expedientes de índice disciplinario que puedan derivarse, y de la necesaria legalización de las actividades o edificaciones, principalmente las ejecutadas sobre suelo rústico, y que se incorporan dentro del suelo urbano en la presente modificación”*.
- Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación de las NN.SS.

6. CONCLUSIÓN.-

En atención a lo expuesto anteriormente, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **la aprobación definitiva** del expediente **EXPTE. 08/15. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN.SS. ORDENANZAS 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES** conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM y del artículo 37 del TRLOTAU, señalando al Ayuntamiento que con carácter previo a la publicación deberán aportarse

- Informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a algún procedimiento ambiental.
- Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación de las NN.SS.

Proponiendo, por lo tanto, que al ser un reparo limitado que puede ser subsanado con una corrección técnica específica, se delegue en el Director Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y verificada la misma, se ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Miguel Esteban que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

En Toledo, a 8 de mayo de 2019

EL TÉCNICO DEL SERVICIO
DE URBANISMO

Vº Bº LA JEFA DE SERVICIO
DE URBANISMO

Fdo: Miguel Ángel Álvarez Hernández

Fdo: Carolina Álvarez Hermoso



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**N. – Informe de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes*
de 12 de julio de 2019.**



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial de Toledo
Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Avda. de Europa, 26 - 45071 Toledo

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN	
18 JUL. 2019	
ENTRADA Nº 2358	SALIDA Nº —

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO DIRECCIÓN PROVINCIAL - TOLEDO CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES	
15 JUL 2019	
Salida N.º 717441	Entrada N.º

SR. ALCALDE- PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO
45830 MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

12 de julio de 2019
Servicio de Cultura: MCA/ATZ/ohg
Autorización
Expediente: 116/2019

Estimado Alcalde:

En relación con el expediente de urbanismo nº 116/2019, correspondiente a **Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo)**, cuyo promotor es el AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN, y examinada la documentación redactada por ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA, S.L.P, en Junio 2018, remitida por el Ayuntamiento a esta Dirección Provincial con fecha 10 de junio de 2019 y nº de registro de entrada 2008599,

En virtud de la delegación de competencias en materia de Patrimonio Cultural por Resolución de fecha 28 de julio de 2015 de la Viceconsejería de Cultura (DOCM nº 150 de 3 de agosto de 2015), se informa FAVORABLEMENTE el instrumento urbanístico tramitado, con los siguientes condicionantes, que deberán subsanarse previamente a su publicación en el BOP:

1. Respecto a "05.1.A- Levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5 y aclaraciones",

Además de la UE-17 y UE-18, se ha detectado que las unidades de actuación UE-R 14, UE-R 15, UE-R-16 y UE-R 19, así como ciertas áreas de suelo urbano ya consolidado con ordenanzas 4 y 5, se encuentran afectadas por ámbitos de interés arqueológico de entre los definidos en el Documento de Protección arqueológico del Planeamiento de Miguel Esteban, por lo que deberá incorporarse en las fichas resumen de desarrollo de las unidades citadas, así como en las fichas resumen de las ordenanzas 4 y 5 (para el caso de suelos ya consolidados), la obligatoriedad de obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.

2. Respecto a 05.1.D - Regularización de la C/Almansa y regulación de los sistemas generales.

Los sistemas generales de zonas verdes referidos en esta parte de la Modificación Puntual, están dentro del ámbito de protección A1 del Documento de Protección arqueológico del Planeamiento de Miguel Esteban, por lo que cualquier proyecto de obras o de urbanización que se realice en sus terrenos, que implique movimiento de tierras o incluso plantaciones, debe obtener informe previo favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, pudiendo este requerir la realización de un estudio arqueológico en aplicación del art. 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Atentamente,

EL DIRECTOR PROVINCIAL
Resolución de 28 de julio de 2015 (DOCM 3 de agosto de 2015)

DIRECTOR PROVINCIAL
Fdo. / Resolución de 28.12.2015, DOCM 30.12.2015)
SECRETARIO PROVINCIAL

Fdo.: José Manuel Almeida Gordillo.

Fdo. - Juan José Rubio García





MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
REDACTOR: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

**Ñ. – Informe de la *Consejería de Desarrollo Sostenible*
Servicio de Medio Ambiente de Toledo de 30 de enero de 2020.**



FECHA
TOLEDO, a fecha de firma
SU REFERENCIA

NUESTRA REFERENCIA
CON-TO-19-8523-
MJC/JMG

ASUNTO
Envío de informe sobre consulta
solicitada

DESTINATARIO
AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN
PLAZA DE LOS MARTIRES, 2
45830 – MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)

Adjunto se remite informe relativo al expediente “MODIFICACION PUNTUAL NNSS N° 2 DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5 Y VARIAS REVISIONES Y MODIFICACIONES (Exp. CON-TO-19-8523)”, a realizar en el término municipal de **MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO)**, promovido por AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

LA JEFA DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE TOLEDO
Fdo.: Susana Jara Sánchez

Firmado por:	A día
SUSANA JARA SANCHEZ -	30/01/2020
Código de Verificación: 5972575a67 Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	

Informe relativo a la consulta “MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5, Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES”, situado en el término municipal de MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO), cuyo promotor es AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

EXPEDIENTE CON-TO-19-8523

Con fecha 10 de junio de 2019, ha tenido entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Toledo una consulta relacionada con la tramitación del expediente por parte del Ayuntamiento de Miguel Esteban sobre el trámite de evaluación ambiental para proceder a la aprobación de “**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5, Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES**”.

El fin principal de la tramitación de esta Modificación Puntual nº2 es levantar la suspensión que hay sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las ORDENANZAS 4 Y 5, delimitando en Unidades de Ejecución las áreas que no se hayan desarrollado.

Además, se pretende definir claramente la ordenanza ya consolidada en el ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la Carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano. Dicha área forma parte de la Ordenanza 4, se encuentra ya consolidada y cuenta con algunas de las principales instalaciones del municipio, como son el Instituto de Educación Secundaria y la Residencia de Ancianos.

Asimismo la modificación puntual objeto de consulta se refiere a varias zonas relativas a aspectos de ordenación estructural, ordenación detallada y que consisten en:

Ordenación estructural:

1. Regularización de la zona verde y estación de bombeo en la parcela 390 del polígono 47. Lindera con el Parque de la Vega, se incorpora y da continuidad al parque. Se modifica la calificación pasando de rústico a zona verde. Se incluirá la ampliación del cementerio añadiendo la parcela 76 del polígono 45.
2. Regularización de la C/ Antonio López. Incorporación de vial consolidado y no incluido en normas.
3. Regularización de la C/ Almansa y C/ Romeral y Regulación de Sistemas Generales. Modificación de los límites para la inclusión de dos construcciones ya consolidadas, y ampliación del suelo urbano en el sur del municipio para dar en un futuro un uso a esa superficie de zona verde, recinto ferial.
4. Regularización de la urbanización El Campillo. Inclusión de una zona consolidada (16 m) en el área urbana colindante (AUC-2).

Firmado por:	A día
SUSANA JARA SANCHEZ -	30/01/2020
Código de Verificación: c488a32aa2 Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	



Castilla-La Mancha

Consejería de Desarrollo Sostenible
SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE TOLEDO
C/ Quintanar de la Orden s/n - 45071 Toledo

5. Regularización de dos naves en la carretera de Quero. Modificación de límites de la unidad de ejecución UER-8 para incluir las dos naves en su totalidad.

Ordenación detallada:

1. Regularización de alturas y parcela mínima en calle Santa Ana. Homogeneización de parámetros urbanísticos sin incremento de edificabilidad entre la C/ Jose Antonio y C/ Santa Ana.
2. Regularización de actividades existentes en suelo urbano. Inclusión de dos cooperativas vinícolas y un taller mecánico existentes.
3. Modificación de la Ordenanza 5 para compatibilizar el uso terciario con el industrial y reducción de parcela mínima de 500 m² a 300 m².

Las Modificaciones del Planeamiento Municipal pueden estar incluidas en los supuestos de evaluación de planes y programas que detallan los artículos 25 y 26 de la Ley 4/2007, y en el capítulo I del título II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Sin embargo, hay que recurrir previamente a la definición dada en sendas Leyes, a las Modificaciones menores (artículo 3.º de Ley 4/2007 y 5.2.f de Ley 21/2013): cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia.

Por ello, de acuerdo con la documentación aportada, se considera que la aprobación de esta **“MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4 Y 5, Y VARIAS REVISIONES E INNOVACIONES”** no produciría diferencias de los efectos ambientales previstos o en la zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento.

LA JEFA DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE TOLEDO

Fdo.: Susana Jara Sánchez

Firmado por:	A día
SUSANA JARA SANCHEZ -	30/01/2020
Código de Verificación: c488a32aa2 Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	

ANEXO II

PLANOS

I.01 - INFORMACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL

I.02 - INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: FOTO AÉREA Y CATASTRO

I.03 - INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: ORDENACIÓN VIGENTE

O. 01 - ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

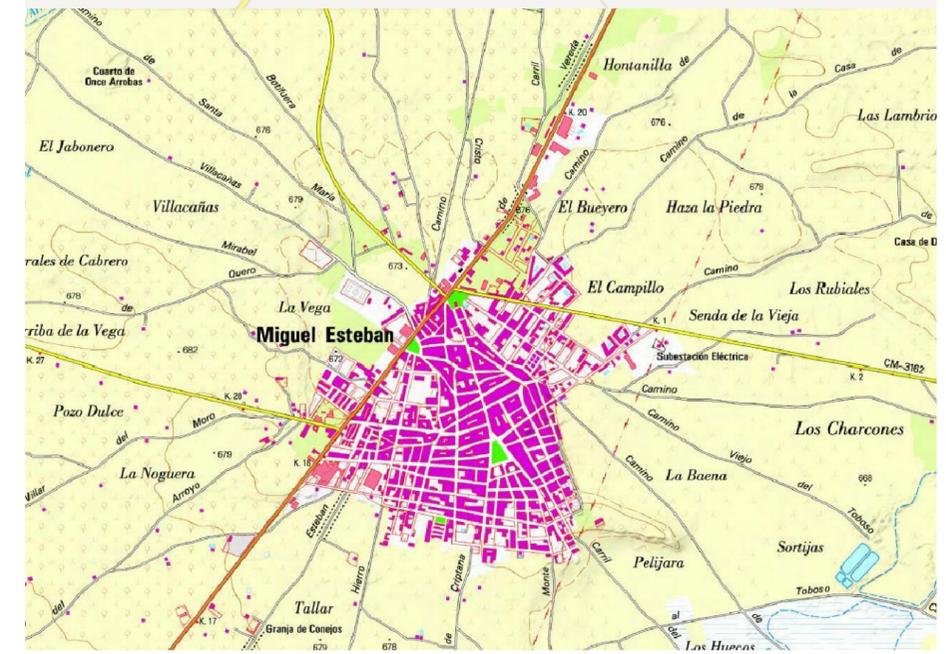
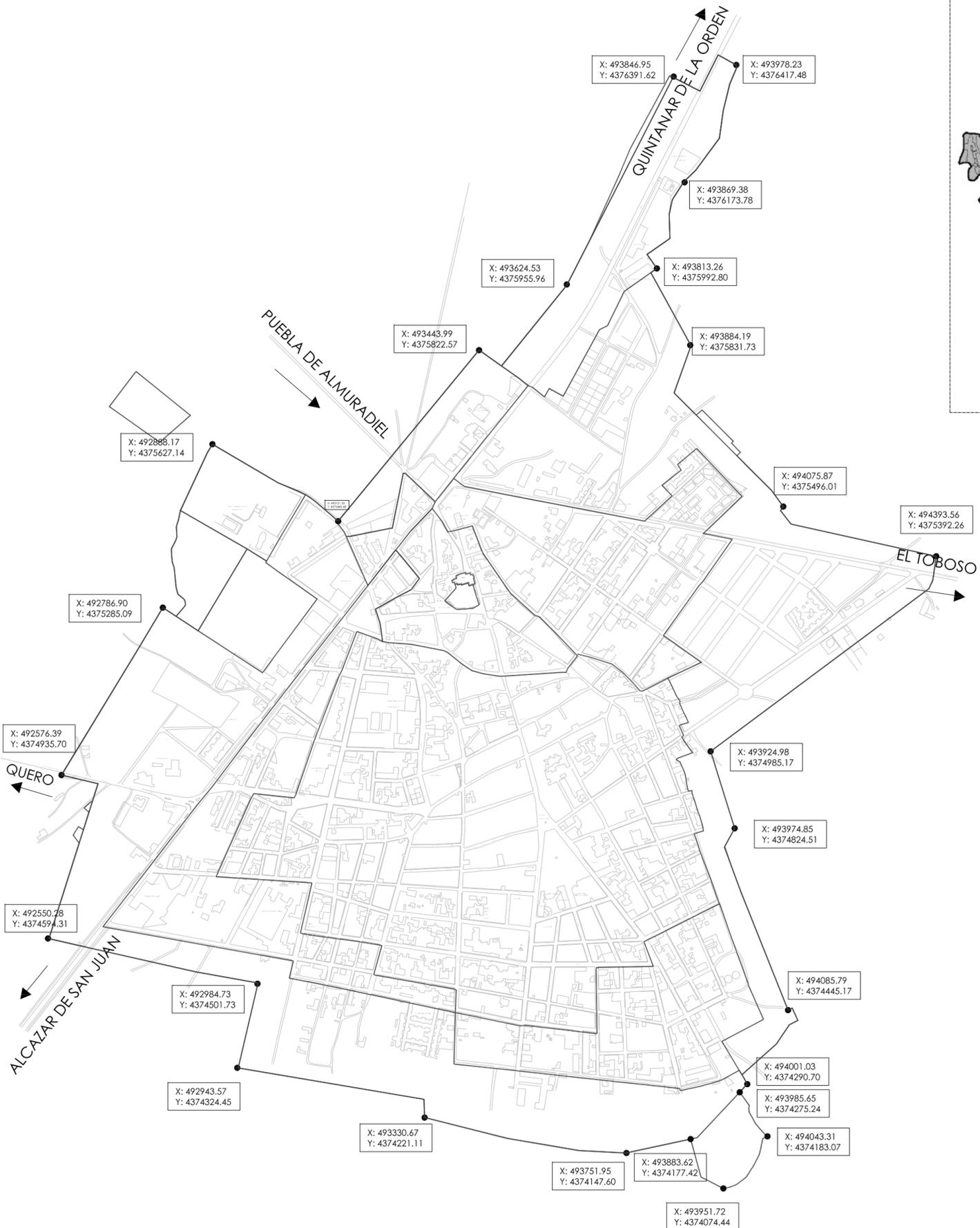
O. 02 - ORDENACIÓN. ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS

O. 03a - ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

O. 03b - ORDENACIÓN. DETALLES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. VÍA PECUARIA

O. 04 - ORDENACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA EN ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS

O. 05 - ORDENACIÓN. ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS



El municipio se encuentra situado «en una llanura algo elevada en relación a sus inmediaciones». Pertenece a la comarca de La Mancha y linda con los términos municipales de Campo de Criptana al sur en la provincia de Ciudad Real y La Puebla de Almoradiel al norte y noroeste, Quintanar de la Orden al norte, El Toboso al este y Quero al oeste en la de Toledo.

Por el norte del término discurre el arroyo de la Blanca y al noroeste, cerca del término con La Puebla se encuentra la laguna Mermejuela.

UBICACIÓN

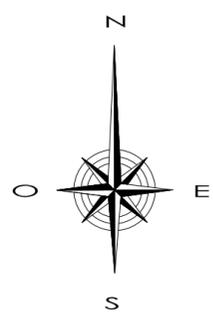
- Coordenadas: 39°31'41"N 3°04'42"O
- Altitud: 610 msnm
- Distancias: 114 km a Ciudad Real
120 km a Toledo
132 km a Madrid
135 km a Albacete

SUPERFICIE

- Superficie: 93 km²

POBLACIÓN

- Población: 5.320 hab. (2013)
- Densidad: 57,2 hab./km²



ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

CA
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
C/ Victoria, 20 1E: 926 97 81 55
45750 Villanueva de los Caballeros Fax: 926 97 87 92
TOLEDO Móvil: 625 45 81 64

Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
CA arquitecto
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

LA PROPIEDAD:	PLANO:	SITUACIÓN:
Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban	INFORMACIÓN Encuadre territorial	Miguel Esteban C.P 45830 Toledo
		Nº DE PLANO:
		1.01
		escala - 1:8000
		FECHA:
		Junio '18

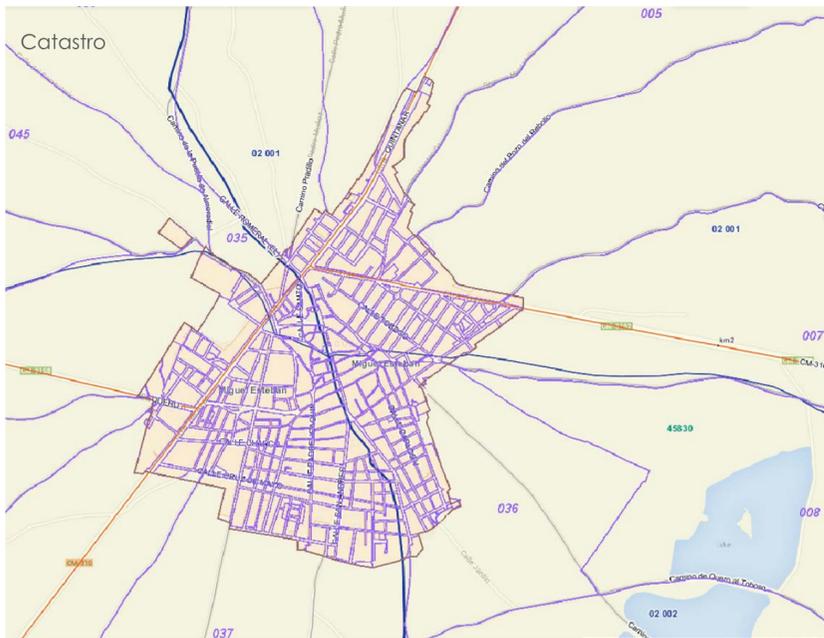
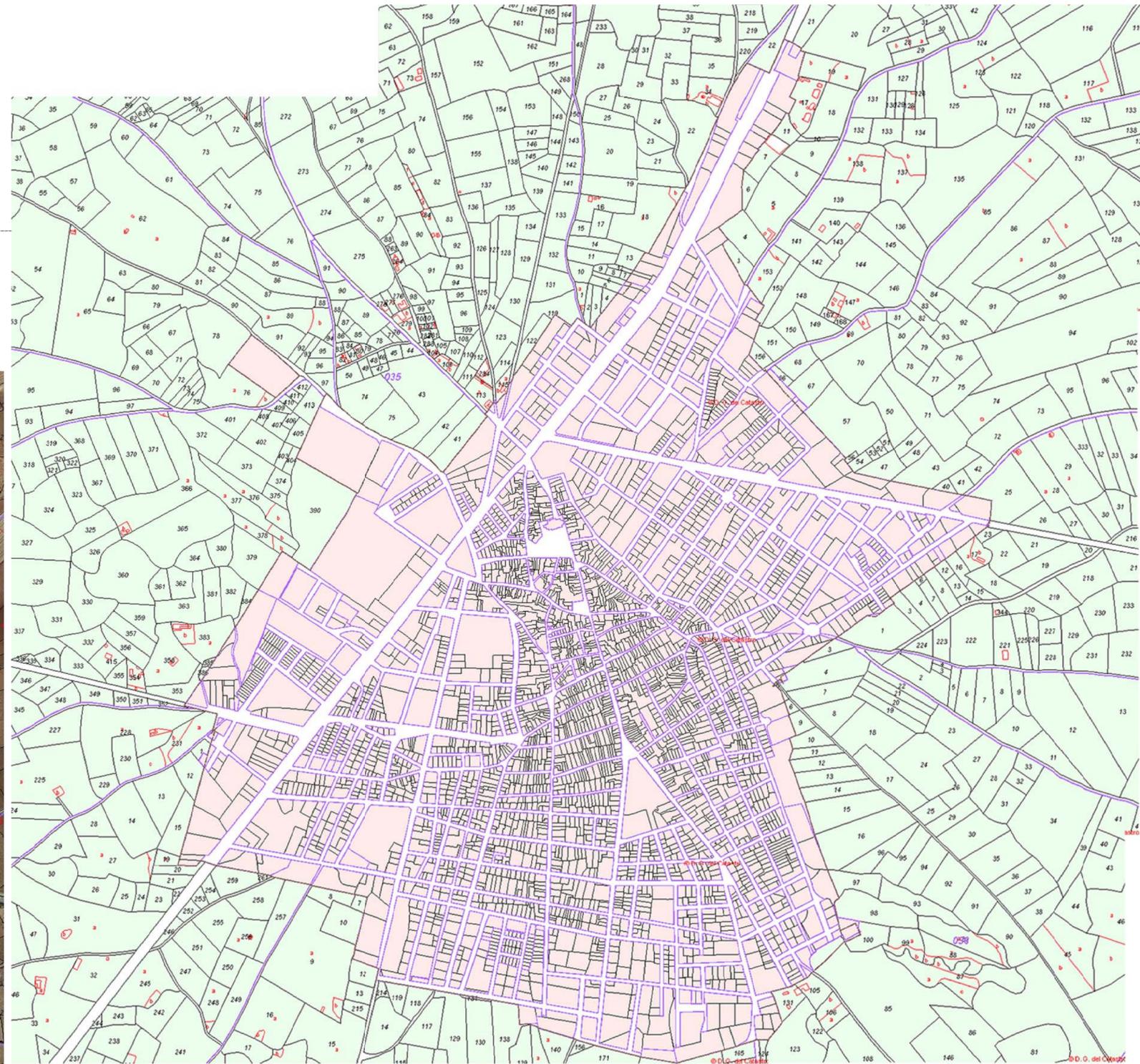


Foto aérea, superposición con catastro



<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>CA arquitecto:</p> <p>GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015</p> <p>El Secretario</p>	<p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
--	---	---

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
C/ Victoria, 20 Tlf: 926 97 81 99
49750, Villafraña de los Caballeros Fax: 926 97 81 92
TOLEDO Mov: 625 45 61 64



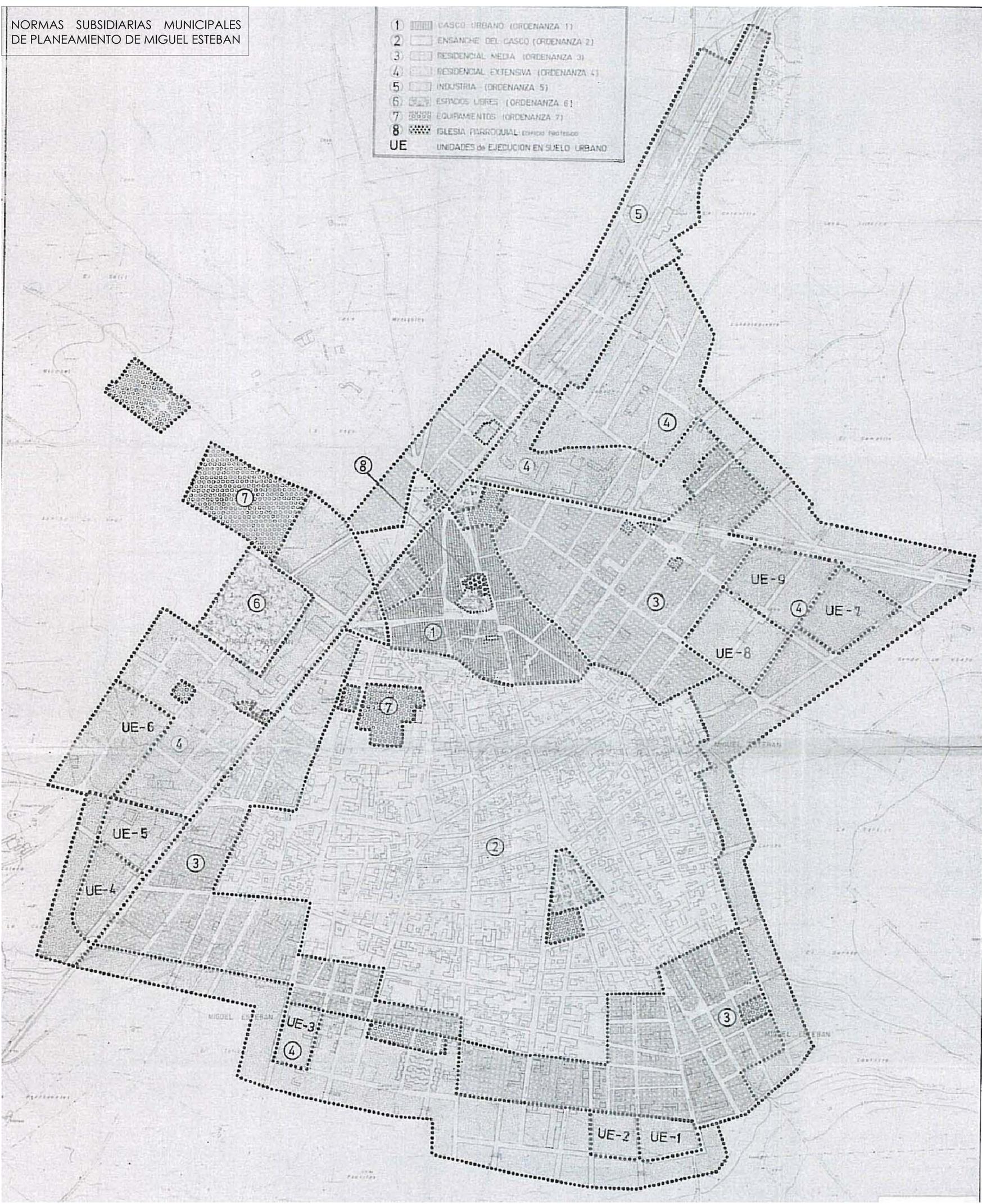
Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

<p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>	<p>PLANO:</p> <p>INFORMACIÓN Estado actual del término municipal: foto aérea y catastro</p>	<p>SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P 45830 Toledo</p> <p>Nº DE PLANO:</p> <p>1.02</p> <p>escala - 1:8000</p> <p>FECHA:</p> <p>Junio '18</p>
---	--	--

LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

- 1 CASCO URBANO (ORDENANZA 1)
- 2 ENSANCHE DEL CASCO (ORDENANZA 2)
- 3 RESIDENCIAL MEDIA (ORDENANZA 3)
- 4 RESIDENCIAL EXTENSIVA (ORDENANZA 4)
- 5 INDUSTRIA (ORDENANZA 5)
- 6 ESPACIOS LIBRES (ORDENANZA 6)
- 7 EQUIPAMIENTOS (ORDENANZA 7)
- 8 IGLESIA PARROQUIAL (EDIFICIO PARROQUIAL)
- UE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 1.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 100 m², o la existente en caso de ser menor.
 Ocupación máxima 80 % en plantas altas. 100% en planta baja.
 Altura máxima 2 plantas, pudiendo ser de 3 plantas en los edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho.
 Edificabilidad No se establece.
 Frente de fachada 6 m. como mínimo o el existen en caso de ser menor.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanal.
 Tipología Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 1, Casco antiguo.

PÁGINA 21

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 3.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 200 m², o la existente en caso de ser menor.
 Ocupación máxima 80 % o la existente, en caso de ser mayor.
 Altura máxima 2 plantas.
 Edificabilidad 1,20 m²/m².
 Retranqueos 3 metros al lindero posterior.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional.
 Tipología Edificación aislada, adosada o en hilera.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras. En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle con una edificabilidad neta de 1,50 m²/m². En las unidades de ejecución señaladas en los planos de zonificación se actuará de acuerdo con el artículo 7 de estas NSSS.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 3, Ensanche Residencial con densidad media.

PÁGINA 22

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 5.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 500 m².
 Ocupación máxima 80% o en función de los retranqueos mínimos.
 Altura máxima 9 m. Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa.
 Edificabilidad No se establece.
 Retranqueos 5 m a las alineaciones y 3 m al resto de linderos. En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Artesanal, almacenes e industria.
 Tipología Edificación industrial.

C. USOS PROHIBIDOS.

Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25% de la superficie total construida posible. El Ayuntamiento, por acuerdo plenario y con carácter excepcional, podrá autorizar el uso residencial en vivienda unifamiliar individual. En caso de agrupación residencial se deberá modificar el planeamiento.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras. En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle que podrá desarrollarse mediante un proyecto de reparación o expropiación para la implantación de un polígono industrial. Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 5, Zona Industrial.

PÁGINA 23

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 2.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 150 m², o la existente en caso de ser menor.
 Ocupación máxima 75 % en plantas altas. 100% en planta baja.
 Altura máxima 2 plantas, pudiendo ser de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho.
 Edificabilidad 1,70 m²/m² en calles menores de 10 metros.
 2,50 m²/m² en calles de más de 10 metros de ancho.
 Frente de fachada 6 m. como mínimo o el existen en caso de ser menor.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de otro uso en planta baja.
 Tipología Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 2, Contorno del Casco.

PÁGINA 24

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 4.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 250 m².
 Ocupación máxima 60 %.
 Altura máxima 2 plantas.
 Edificabilidad 1,20 m²/m².
 Retranqueos 3 m. al lindero posterior.

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Residencial unifamiliar, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional.
 Tipología Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.

D. FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras. En caso de actuar globalmente en una manzana o zona completa, se podrá desarrollar con un Estudio de Detalle con una edificabilidad neta de 1,50 m²/m² y una ocupación del 80%, pudiéndose reducir, en estos casos, la parcela mínima hasta 150 m². previo acuerdo plenario expreso municipal.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 4 Ampliación del Ensanche Residencial.

PÁGINA 25

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 NOV. 18

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN, ORDENANZA 6.

A. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima No se establece.
 Ocupación máxima No se establece.
 Altura máxima 3 metros.
 Edificabilidad 0,15 m²/m².

B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Carácter principal Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público.
 Tipología Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos.

C. USOS PROHIBIDOS.

Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área que abarquen.

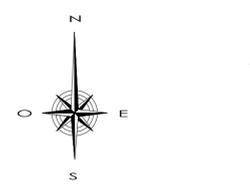
D. FORMA DE ACTUACION.

No se establece.

E. ZONA DE ACTUACION.

Zona 6, libre destinada a espacios libres o zonas verdes.

PÁGINA 26



ARQUINUR ARQUITECTURA
INGENIERIA Y URBANISMO

CA
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHA S.L.P.
C/ Virgen 20 Tlf: 926 97 21 50
45190 Villanueva de la Calzada Fax: 926 97 01 50
13150 Tlf: 629 45 91 64

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

PLANO: INFORMACIÓN Estado actual del término municipal: Ordenación vigente

SITUACION: Miguel Esteban C.P. 45830 - Toledo

Nº DE PLANO: 1.03

escala: 1:4000

FECHA: Junio '18

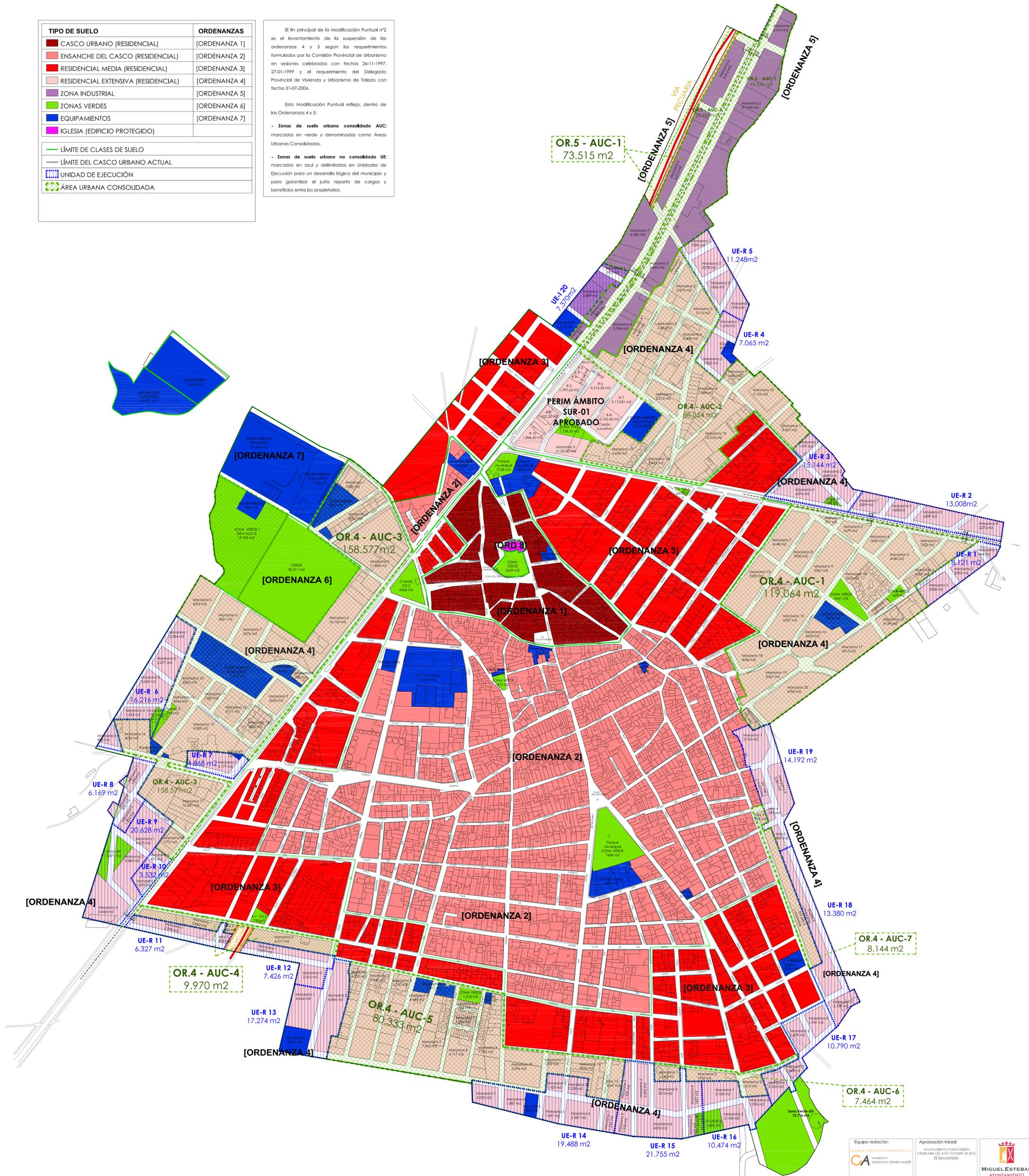
LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	
LÍMITE DE CLASES DE SUELO	
LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	

El fin principal de la Modificación Puntual nº2 es el levantamiento de la suspensión de las ordenanzas 4 y 5 según los requerimientos formulados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones celebradas con fechas 26-11-1997, 27-01-1999 y el requerimiento del Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo de Toledo con fecha 31-07-2006.

Esta Modificación Puntual refleja, dentro de las Ordenanzas 4 y 5:

- Zonas de suelo urbano consolidado AUC: marcadas en verde y denominadas como Áreas Urbanas Consolidadas.
- Zonas de suelo urbano no consolidado UE: marcadas en azul y delimitadas en Unidades de Ejecución para un desarrollo lógico del municipio y para garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios.



Equipo redactor: CA ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P. INGENIEROS GUSTAVO A. GÓMEZVALDES	Aprobación inicial: AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario	
---	--	--

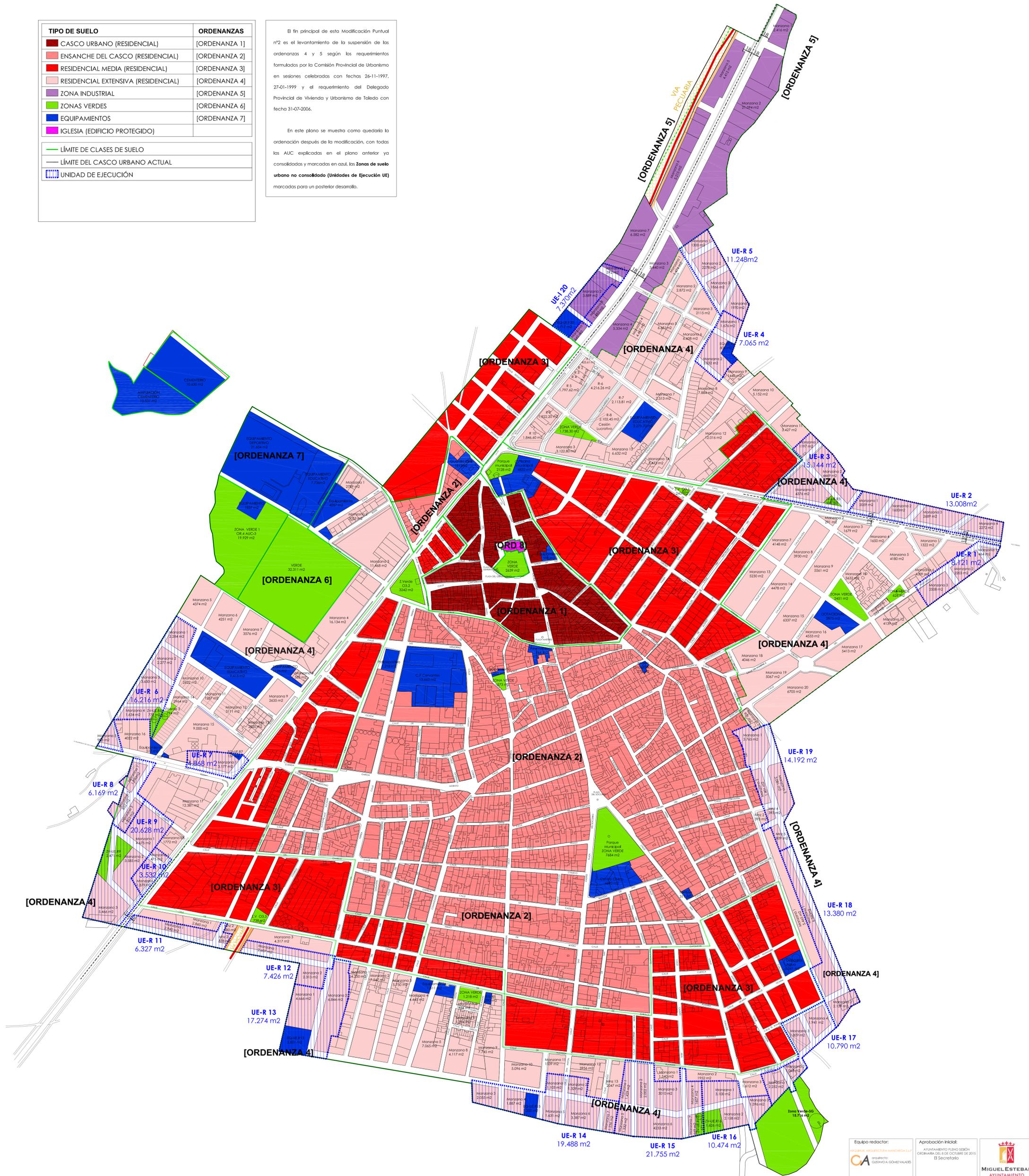
 ARQUINUR ARQUITECTURA INGENIERÍA Y URBANISMO	Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban	
	PLANO: ORDENACIÓN Modificación puntual nº 2 propuesta	SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P. 45830 Toledo
LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban	Nº DE PLANO: 0.01	escala - 1/3000
	FECHA: Febrero 20	

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	[ORDENANZA 8]

— LÍMITE DE CLASES DE SUELO
— LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
— UNIDAD DE EJECUCIÓN

El fin principal de esta Modificación Puntual nº2 es el levantamiento de la suspensión de las ordenanzas 4 y 5 según los requerimientos formulados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones celebradas con fechas 26-11-1997, 27-01-1999 y el requerimiento del Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo de Toledo con fecha 31-07-2006.

En este plano se muestra como quedaría la ordenación después de la modificación, con todas las AUC explicadas en el plano anterior ya consolidadas y marcadas en azul, las Zonas de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución UE) marcadas para un posterior desarrollo.



Equipo redactor: **ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.**
 Aprobación inicial: AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
 El Secretario: **MIGUEL ESTEBAN**

ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
 INGENIERIA Y URBANISMO

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

PLANO: **ORDENACIÓN Estado Modificado de las Normas**

SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P. 45830 Toledo

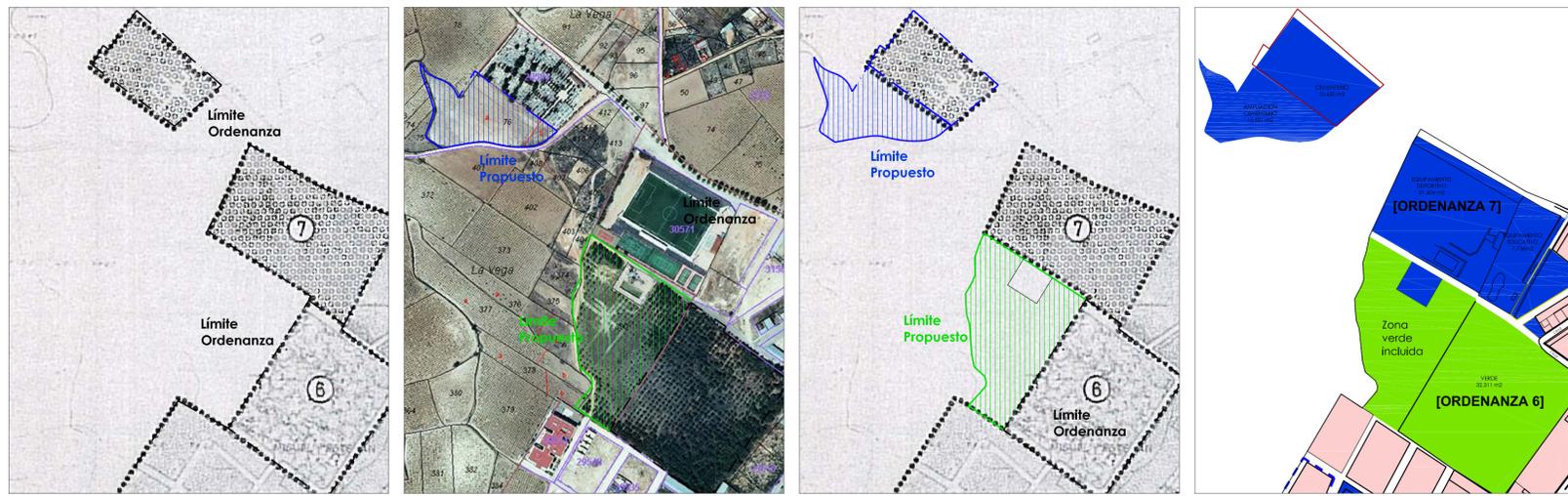
Nº DE PLANO: **0.02**

escala - 1/3000

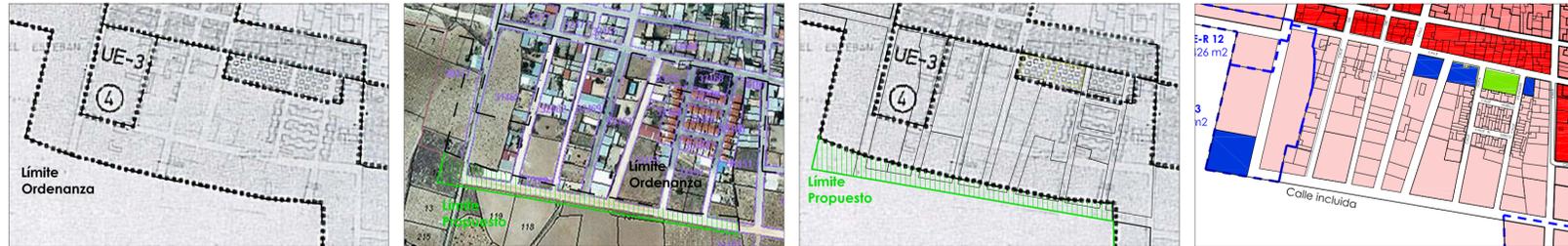
FECHA: Febrero 20

LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban

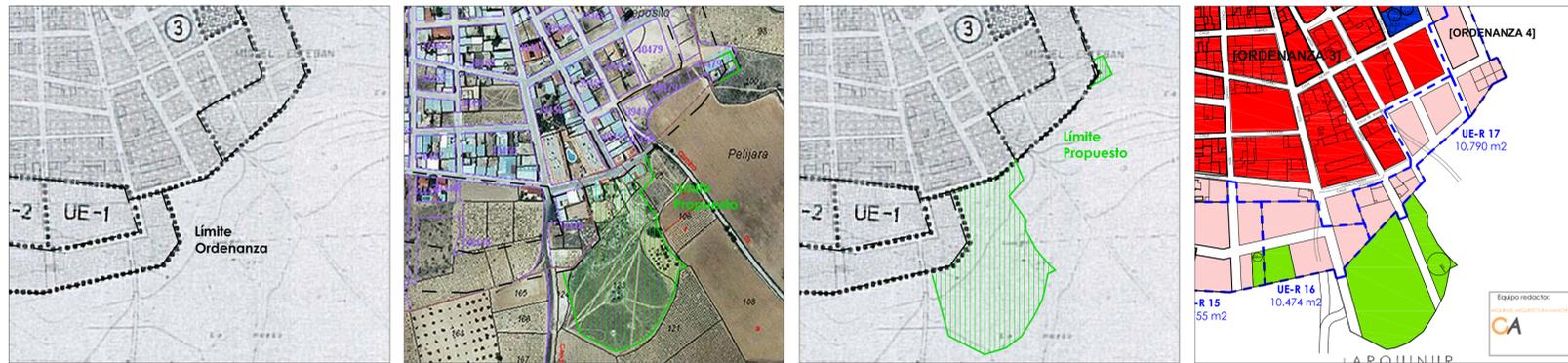
1 - REGULARIZACIÓN DE LA ZONA VERDE Y ESTACIÓN DE BOMBO Y AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO (Ver en la documentación, punto 05.1.B)



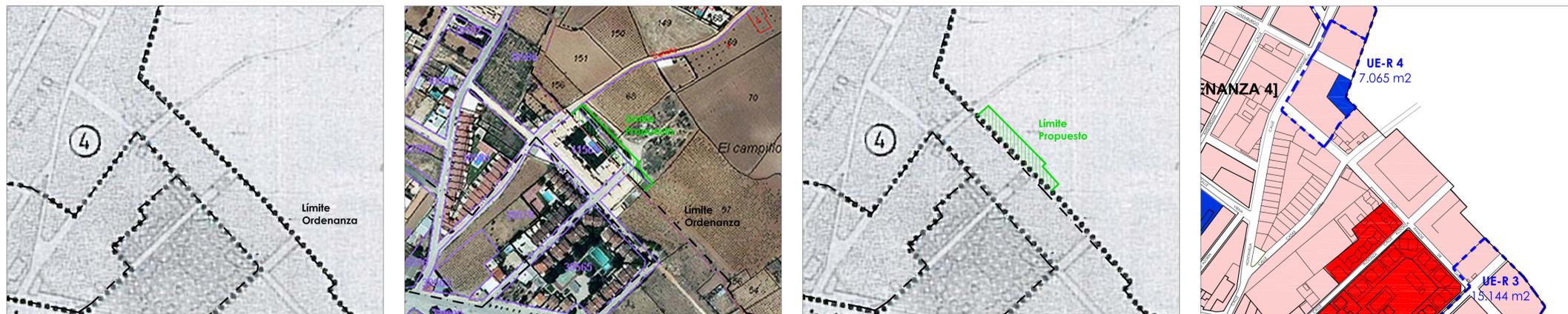
2 - REGULARIZACIÓN DE LA CALLE ANTONIO LOPEZ (Ver en la documentación, punto 05.1.C.)



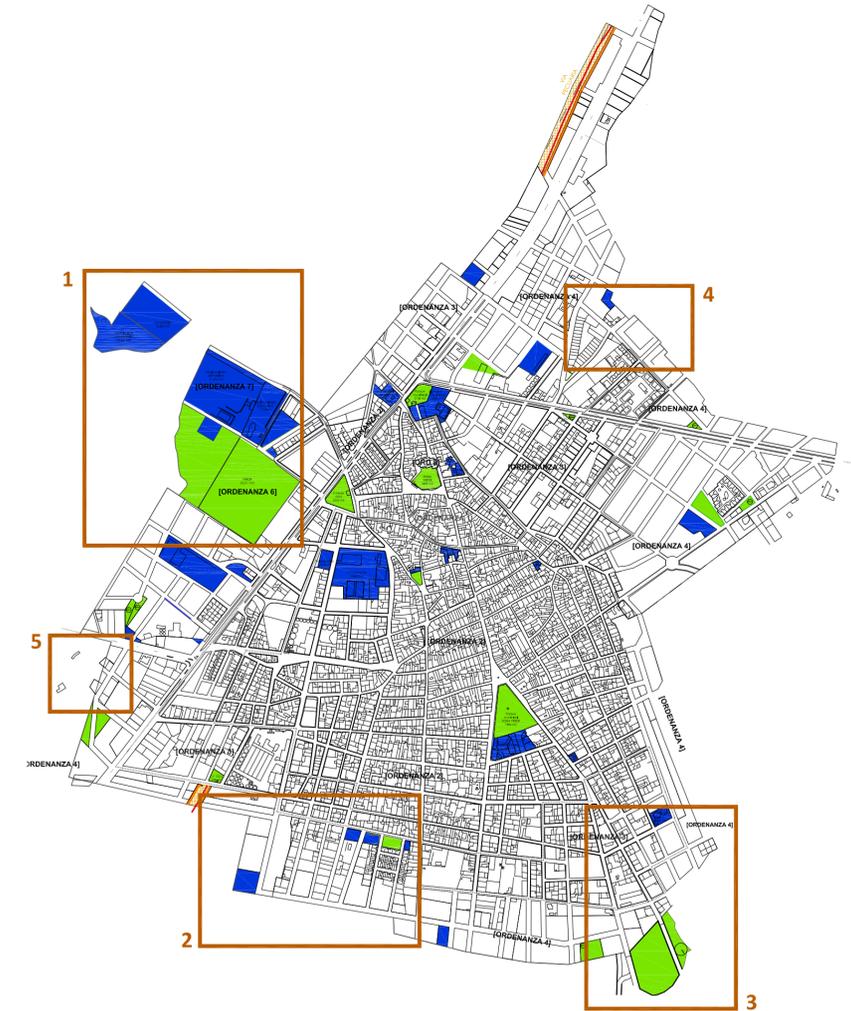
3 - REGULARIZACIÓN DE LA C/ ALMANSA Y REGULARIZACIÓN DE S.G. (Ver en la documentación, punto 05.1.D.)



4 - REGULARIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL CAMPILLO, EN EL TRAMO FINAL COMPRENDIDO ENTRE C/ CASAS GUITARRA Y C/ALDONZA (Ver en la documentación, punto 05.1.E.)



5 - REGULARIZACIÓN DE DOS NAVES AL SUR DE LA CARRETERA DE QUERO (Ver en la documentación, punto 05.1.F.)



Equipo redactor: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P. CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS	Aprobación inicial: AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario	
---	--	--

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
INGENIERIA Y URBANISMO

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

ORDENACIÓN
Detalles de la Ordenación Estructural Propuesta

PLANO: **0.03 a**
escala - S/E

LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban

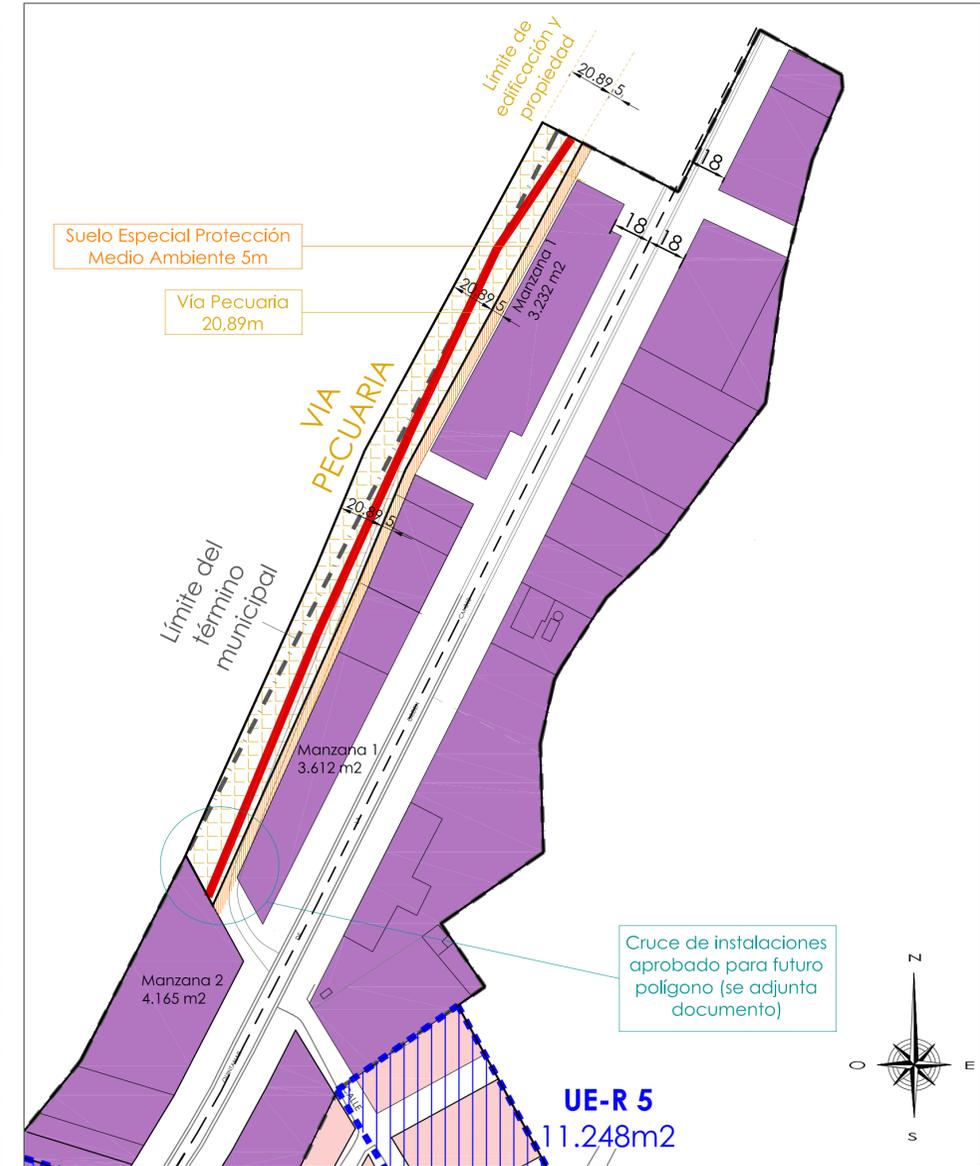
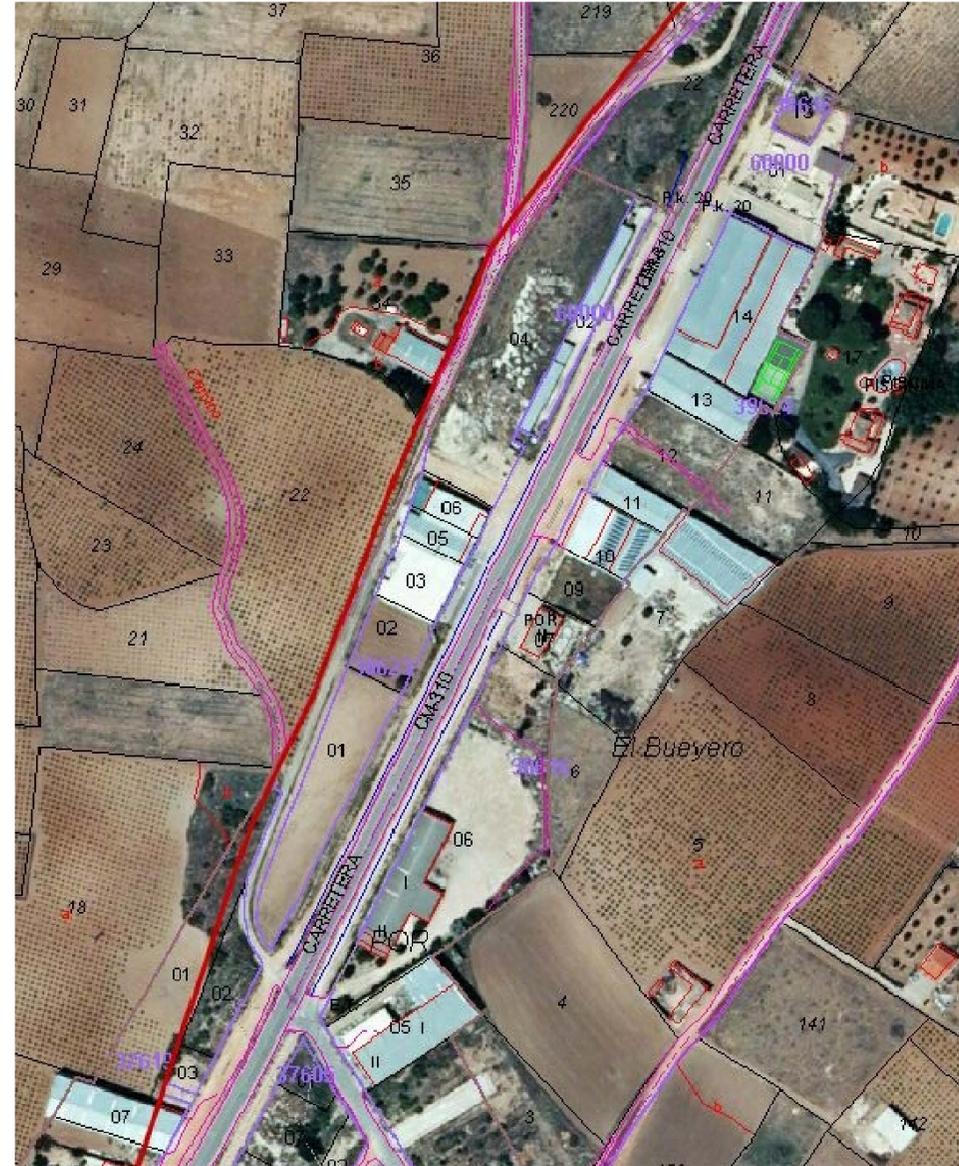
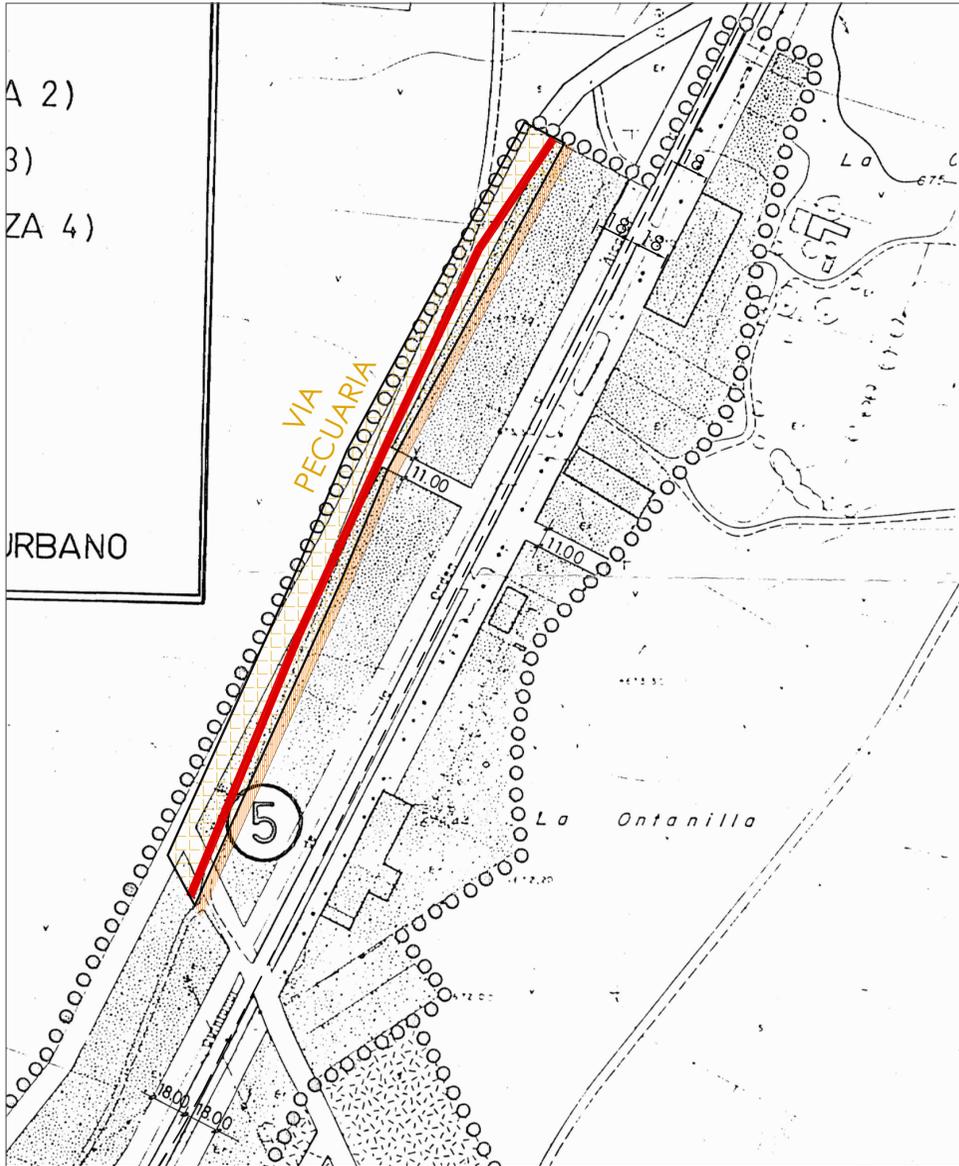
FECHA: Junio '18

DETALLE VÍA PECUARIA 1

ZONA INDUSTRIAL

En la zona industrial ya consolidada, el suelo de especial protección (5m) queda excluido del ámbito de la Unidad de Ejecución, quedando, por tanto, como espacio libre contiguo a la vía pecuaria.

* Las Unidades de Ejecución y todas las actuaciones que se vean afectadas por Vía Pecuaria, deberán realizar la consulta correspondiente a la Dirección General de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.

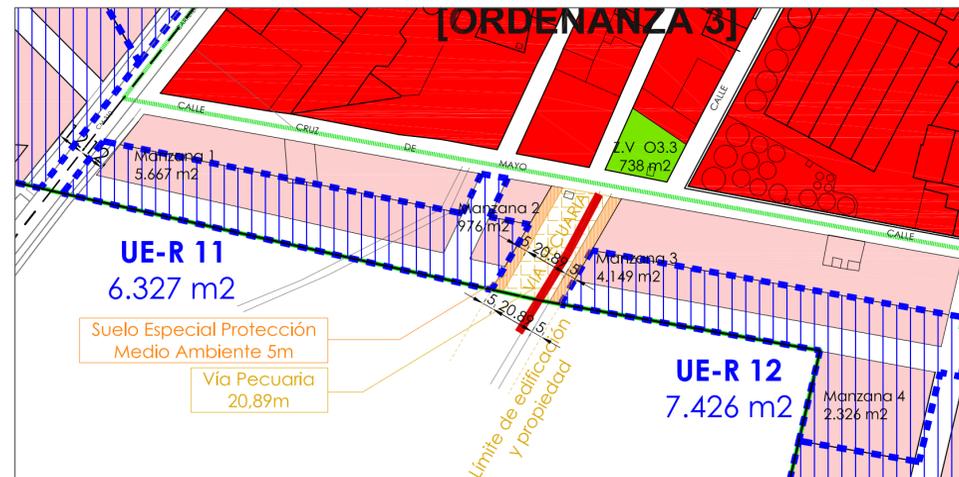


DETALLE VÍA PECUARIA 2

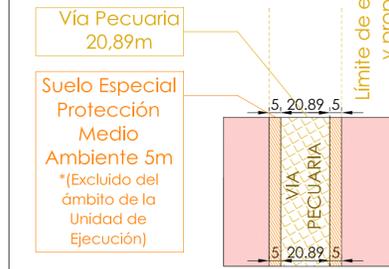
UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-R11 y UE-R12

En estas unidades de ejecución (UE-R11 y UE-R12), el suelo de especial protección (5m) queda excluido del ámbito de la Unidad de Ejecución, quedando por tanto como espacio libre contiguo a la vía pecuaria.

* Estas Unidades de Ejecución y todas las actuaciones que se vean afectadas por Vía Pecuaria, deberán realizar la consulta correspondiente a la Dirección Gal. de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.



DETALLE AFECCIÓN VÍA PECUARIA



Se ha delimitado la vía pecuaria según la delimitación marcada por la Consejería de Agricultura, Montes y Espacios Naturales, que marcan la Vereda de Miguel Esteban como vereda propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con una anchura total de 20,89 m de vía y una longitud en el término municipal de 9.378,90 m.

A continuación, se reservan 5m de suelo de Especial Protección en el que no se permitirá edificar.

Equipo redactor: ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P. CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADES	Aprobación inicial: AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario	
---	---	--

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
 C/ Victoria, 20 Tlf: 926 91 88 55
 45720 Villanueva de los Caballeros Fax: 926 91 81 92
 10120 Mdl: 629 49 21 64

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban

PLANO: ORDENACIÓN Detalles de la ordenación estructural propuesta. Vía pecuaria	SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P. 45830 Toledo Nº DE PLANO: 0.03 b escala - 1/2000 FECHA: Junio '18
---	---

LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	

— LÍMITE DE CLASES DE SUELO
— LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
— UNIDAD DE EJECUCIÓN
— ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
— ÁMBITOS DE PREVENCIÓN

El fin principal de esta Modificación Puntual nº2 es el levantamiento de la suspensión de las ordenanzas 4 y 5 según los requerimientos formulados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones celebradas con fechas 26-11-1997, 27-01-1999 y el requerimiento del Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo de Toledo con fecha 31-07-2006.

En este plano se muestra como quedaría la ordenación después de la modificación, con todas las AUC explicadas en el plano anterior ya consolidadas y marcadas en azul, las Zonas de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución UE) marcadas para un posterior desarrollo.

Los terrenos incluidos en el **ÁMBITO DE PROTECCIÓN** o **ÁMBITO DE PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**, previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

A-5 VEREDA DE MIGUEL ESTEBAN

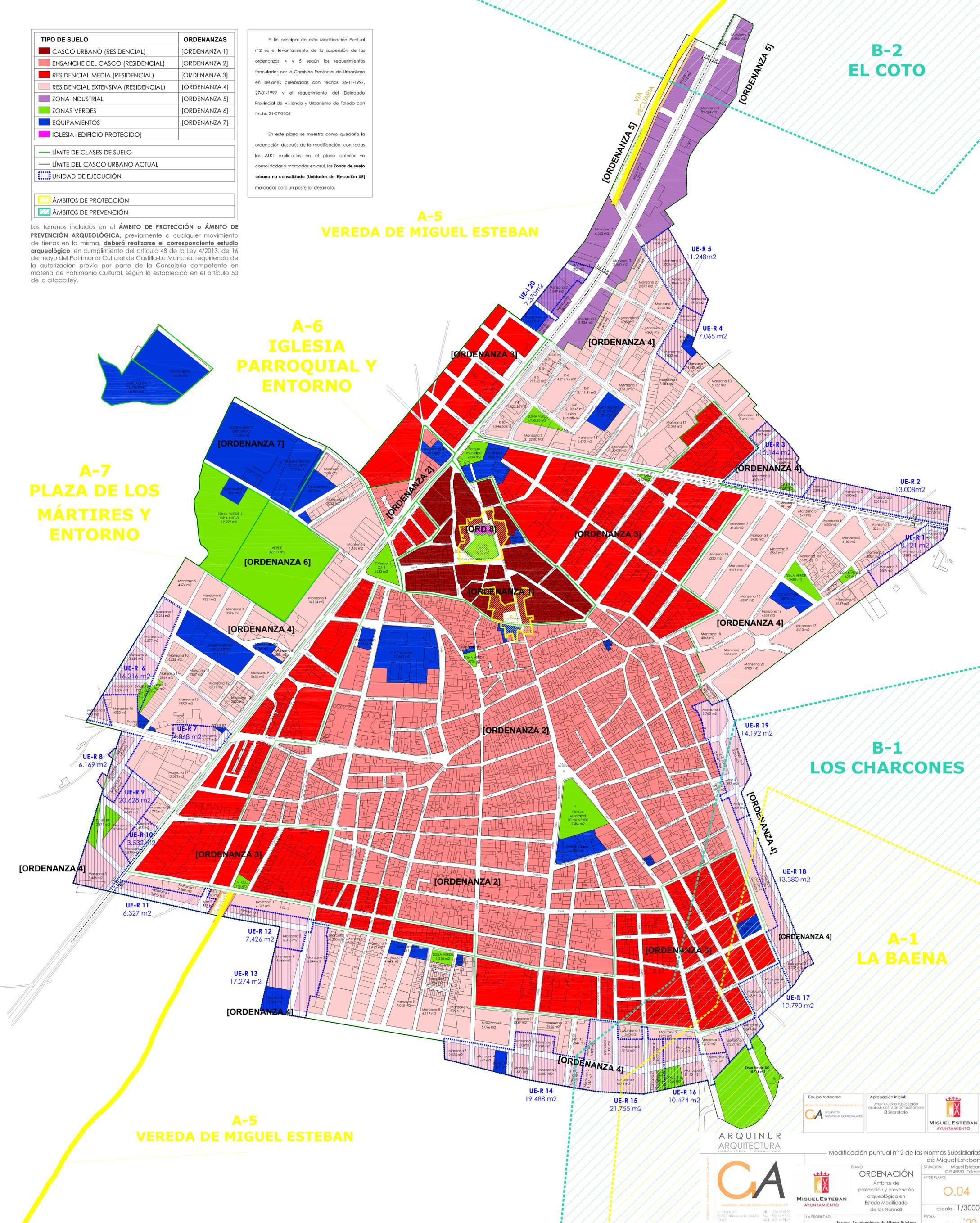
A-6 IGLESIA PARROQUIAL Y ENTORNO

A-7 PLAZA DE LOS MÁRTIRES Y ENTORNO

B-2 EL COTO

B-1 LOS CHARCONES

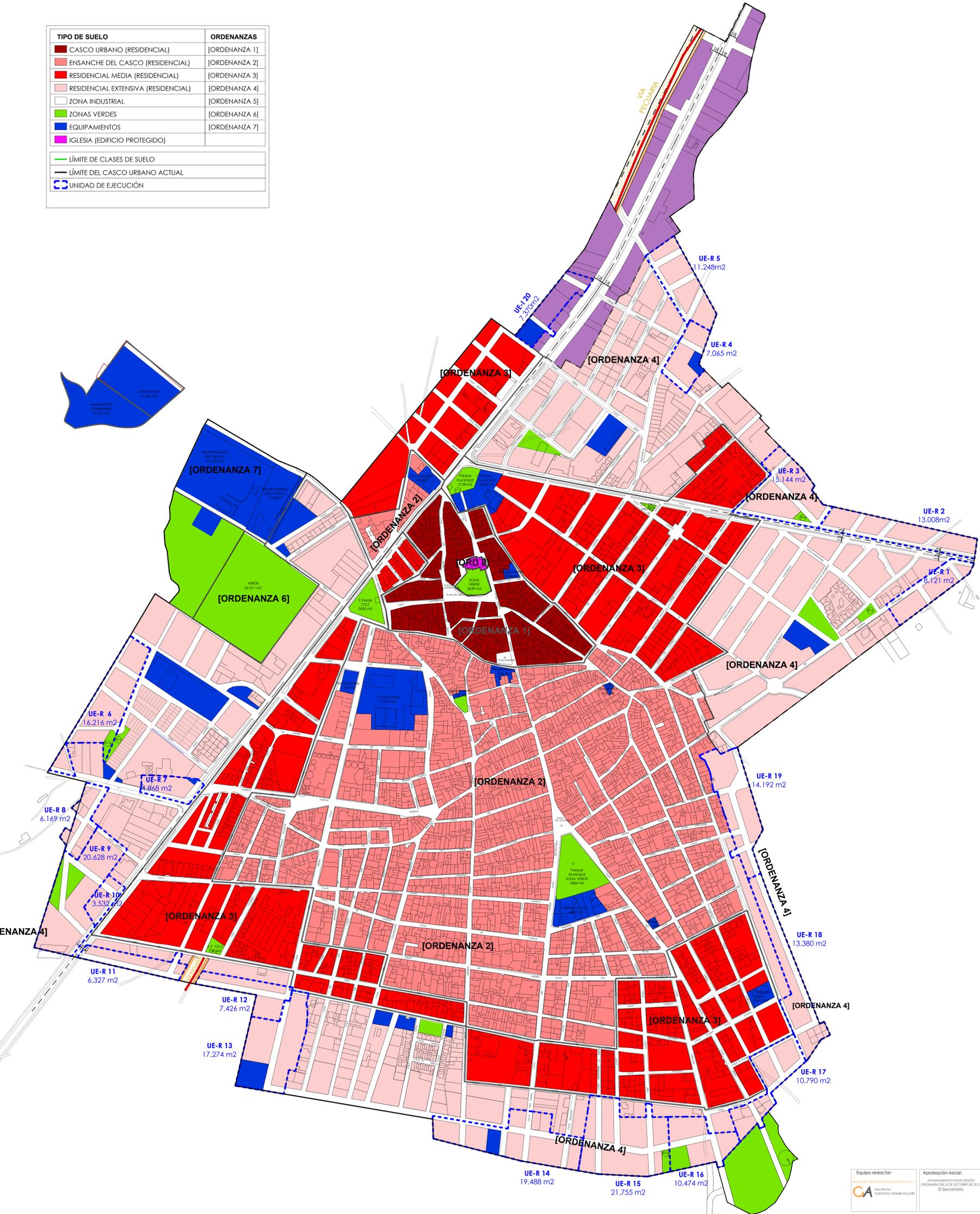
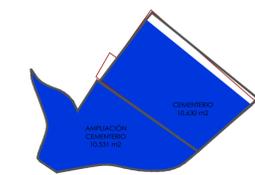
A-1 LA BAENA



Equipo redactor: CA ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHA S.L.P. INGENIEROS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	Aprobación inicial: AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario	
Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban		
PLANO: ORDENACIÓN Ámbitos de protección y prevención arqueológica en Estado Modificado de las Normas	SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P. 45830 Toledo	
ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHA S.L.P. C/Alvaro, 30 45760 Villanueva de los Caballeros (Toledo) Tlf: 926 97 85 85 Fax: 926 97 81 02 Web: www.arquinur.es	Nº DE PLANO: 0.04 escala - 1/3000	FECHA: Febrero '20
LA PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban		

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	

—	LÍMITE DE CLASES DE SUELO
—	LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
□	UNIDAD DE EJECUCIÓN



NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas, pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 2 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor. *[Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²]
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MÁXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho * [Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido]
EDIFICABILIDAD	1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía, e Industria de productos alimenticios ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales, * excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 3 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m ² , o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente, en caso de ser mayor.
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ²
RETANQUEOS	3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional e Industria de productos alimenticios y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas, *excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 4 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	250 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas
ALTURA MÁXIMA	*7m a cornisa
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ² en el suelo urbano consolidado 1,00 m ² /m ² en las nuevas Unidades de Ejecución
RETANQUEOS	3 m a lindero posterior
FONDO EDIFICABLE	*No se establece
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional...
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera...
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado: se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras.	
Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución: se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 5 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	* 300 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retanqueos mínimos
NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas
ALTURA MÁXIMA	*10 m a cornisa *13 m a cornisa
EDIFICABILIDAD	Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa 1,00 m ² /m ²
RETANQUEOS	Parcelas menores a 2.000m ² -> 5 m a frente de parcela 3 m al fondo de parcela Parcelas mayores a 2.000m ² -> 5 m a frente de parcela 3 m a todos los linderos En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retanqueos laterales
FONDO EDIFICABLE	*No se establece
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria
TIPOLOGÍA	Edificación industrial, y sector terciario.
C. USOS PROHIBIDOS	
Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal, el de almacenes, y sector terciario. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado: se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras.	
Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución: se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente y el artículo 7 de las NNS modificadas.	
Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 5. Zona Industrial	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 6 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MÁXIMA	3 metros
EDIFICABILIDAD	0,15 m ² /m ²
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público
TIPOLOGÍA	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos...
C. USOS PROHIBIDOS	
Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área o abarquen.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 6. libre destinada a espacios libres o zonas verdes.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 7 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar una ocupación mayor
ALTURA MÁXIMA	3 plantas, equivalentes a 12 metros
EDIFICABILIDAD	Se determinará en cada caso particular con aprobación municipal
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Dotaciones y equipamiento
TIPOLOGÍA	Edificación singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, espectáculos y similares. Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establece el Ayuntamiento.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 7. de equipamiento.	

Equipo redactor:
ARQUINUR ARQUITECTURA INGENIERIA Y DISEÑO

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PUNTO SESIÓN ORDENANZA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERIA Y DISEÑO

GA

ARQUINUR ARQUITECTURA INGENIERIA S.L.P.
C/ Nueva 20
46100 Villanueva de la Cañada - Val.
100000

Tel: 916 91 01 04
Fax: 916 91 01 03
Web: 021 41 01 04



ORDENACIÓN
Estado Modificado de
las Normas

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban
Situación: Miguel Esteban C.P. 46300 Toledo
Nº DE PLANO:
0.05
escala: 1/3.000
FECHA:
Febrero '20

ANEXO III

ANEXO PARA INCORPORAR A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN

- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.
- PÁGINAS 16 Y 17 DEL DOCUMENTO *IV. NORMAS URBANÍSTICAS* CON LA MODIFICACIÓN
- ORDENANZAS
- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PLANO ESTADO MODIFICADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.

REFUNDIDO FEBRERO 2.020

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	---

- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN.

El artículo 7 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, provincia de Toledo, será sustituido por el artículo 69 del Texto Refundido de la LOTAU (DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 de 18/05/2010), pues en la redacción de la presente, se han considerado las determinaciones que establece la normativa vigente.

POR TANTO QUEDARÍA ANULADO EL SIGUIENTE ARTÍCULO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

“Artículo 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las presente NNSS definen diversas unidades de ejecución según las que se deberán desarrollar aquellas con el fin de obtener las cesiones correspondientes que la Ley establece las citadas unidades se detallan en el plano correspondiente. En estas unidades se deberá ceder al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del suelo para equipamientos y zonas verdes.

Independientemente la mayoría de la gestión del suelo urbano se desarrollará directamente en aquellos casos posibles. en las zonas donde se prevea una modificación puntual se realizará una actuación por unidades de ejecución en suelo urbano para lo que serán de aplicación los procedimientos establecidos en la Ley vigente.

Tales unidades se podrán fijar por el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de parte, siguiendo los procedimientos que establece el Reglamento de Gestión Urbanística con el fin de poder desarrollar el planeamiento previsto.

Tales unidades se establecen en aquellas zonas que por las particularidades de las mismas se deban obtener cesiones de suelo destinados al viario o para espacios libres, dotacionales, o equipamientos públicos.

El desarrollo de las unidades de ejecución será preferentemente por compensación o cooperación. No obstante dichos procedimientos podrán sustituirse por el de expropiación, siguiendo el procedimiento previsto en la vigente Ley y en sus Reglamentos.

Las unidades de ejecución se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización o Planes Especiales de Infraestructura definidos en el artículo 4 de estas Normas.”

Y SERÍA DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 69 DE LA LOTAU:



Artículo 69.2 :

...

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1. En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas y en aquellas suficientes para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán según el **Artículo 129** de la TRLOTAU:

La ejecución de las actuaciones urbanizadoras se llevará a cabo mediante *Obra Pública Ordinaria*. Por tanto, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

**PÁGINAS 16 Y 17 DEL DOCUMENTO IV. NORMAS URBANÍSTICAS
CON LA MODIFICACIÓN**

Equipo redactor:
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.
 arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

Los vertidos industriales se podrán regular a través de la correspondiente ordenanza específica municipal al respecto.

6. 10.- TELEFONIA.

Las redes de telefonía proporcionarán las acometidas a cada usuario del teléfono. Las redes discurrirán dentro del casco urbano subterráneas bajo la acera de cada calle disponiéndose las arquetas correspondientes de cruce y reparo en tal lugar. En caso de inexistencia de acera las redes y sus elementos podrán discurrir bajo la calzada o zona de tránsito rodado. En las zonas en proceso de urbanización en el exterior del casco urbano y en el suelo no urbanizable el Ayuntamiento podrá autorizar las redes aéreas.

El proyecto de red de telefonía contendrá los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de trazado de la red.
de ubicación de arquetas.
de detalles.
- Mediciones y presupuesto.

ARTÍCULO 7. GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN. (Artículo corregido tras la Modificación puntual nº2 de las NN.SS. en Junio del 2018)

Las presente NNSS definen diversas unidades de ejecución según las que se deberán desarrollar aquellas con el fin de obtener las cesiones correspondientes que la Ley establece. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Texto Refundido de la LOTAU, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 de la misma Ley y en los términos que precise el planeamiento. Por ello, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas y en aquellas suficientes para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2. del Texto Refundido de la LOTAU.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

ARTICULO 8. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

Se considera parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que quede definido en las presentes NNSS.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, sino segregaciones rústicas teniendo presente los condicionantes de superficie y uso marcados en las Normas de clase de suelo.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Planos, de referencia con las NNSS, de delimitación de cada una de las parcelas resultantes.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha



26 NOV. 97

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada las NNSS, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en el titulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 9. ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.

Cuando en la ejecución de una zona o polígono, en un proceso urbanizador resulten elementos comunes a todos los propietarios integrados en la misma, será necesaria la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

La presente Entidad será necesario constituirla en el caso de desarrollar la zona prevista en estas NNSS a través de un Plan Especial.

Su constitución será obligada cuando la conservación corra por cuenta de los propietarios de parcelas:

Las Entidades Colaboradoras se regirán por los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución.

- ORDENANZAS

NSSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial , con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 2 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m2, o la existente en caso de ser menor. <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de 100 m²)</u>
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MAXIMA	2 Plantas ,pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho <u>*(Excepto en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido)</u>
EDIFICABILIDAD	1,70 m2/m2 en las calles menores de 10 m 2,50 m2/m2 en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía <u>*e Industria de productos alimenticios ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación abierta , cerrada ,adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales, <u>* excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 3 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m ² , o la existente en caso de ser menor.
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente, en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ²
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional * <u>e Industria de productos alimenticios y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.</u>
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas, * <u>excepto la Industria de productos alimenticios y uso Industrial ya consolidado.</u>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 4 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	250 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
NÚMERO DE PLANTAS	<u>*Bajo rasante: 1 planta</u> <u>*Sobre rasante: 2 plantas</u>
ALTURA MAXIMA	<u>*7m a cornisa</u> <u>*10m a cumbrera</u>
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ² en el suelo urbano consolidado 1,00 m ² /m ² en las nuevas Unidades de Ejecución
RETRANQUEOS	3 m a lindero posterior
FONDO EDIFICABLE	<u>*No se establece</u>
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional ...
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera....
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
<p>Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado: se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.</p> <p>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución: se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente.</p>	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 5 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	<u>* 300 m²</u>
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos
NÚMERO DE PLANTAS	<u>*Bajo rasante: 1 planta</u> <u>*Sobre rasante: 2 plantas</u>
ALTURA MAXIMA	<u>*10 m a cornisa</u> <u>*13 m a cumbrera</u> Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa
EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ²
RETRANQUEOS	Parcelas menores a 2.000m ² -> 5 m a frente de parcela 3 m al fondo de parcela Parcelas mayores a 2.000m ² -> 5 m a frente de parcela 3 m a todos los linderos En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales
FONDO EDIFICABLE	<u>*No se establece</u>
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e industria
TIPOLOGÍA	Edificación industrial <u>*y sector terciario</u>
C. USOS PROHIBIDOS	
<p>Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal, el de almacenes <u>*y sector terciario</u>. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.</p>	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
<p><u>Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado:</u> se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.</p> <p><u>Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución:</u> se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente y el artículo 7 de las NNSS modificado.</p> <p>Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.</p>	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 5. Zona Industrial	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN	
ORDENANZA 6 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3 metros
EDIFICABILIDAD	0,15 m ² /m ²
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público
TIPOLOGÍA	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos...
C. USOS PROHIBIDOS	
Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área que abarquen.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 6, libre destinada a espacios libres o zonas verdes.	

NNSS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 7 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar una ocupación mayor
ALTURA MAXIMA	3 plantas, equivalentes a 12 metros
EDIFICABILIDAD	Se determinará en cada caso particular con aprobación municipal
B.TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Dotaciones y equipamiento
TIPOLOGÍA	Edificación singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, espectáculos y similares. Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 7, de equipamiento.	

FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	---

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

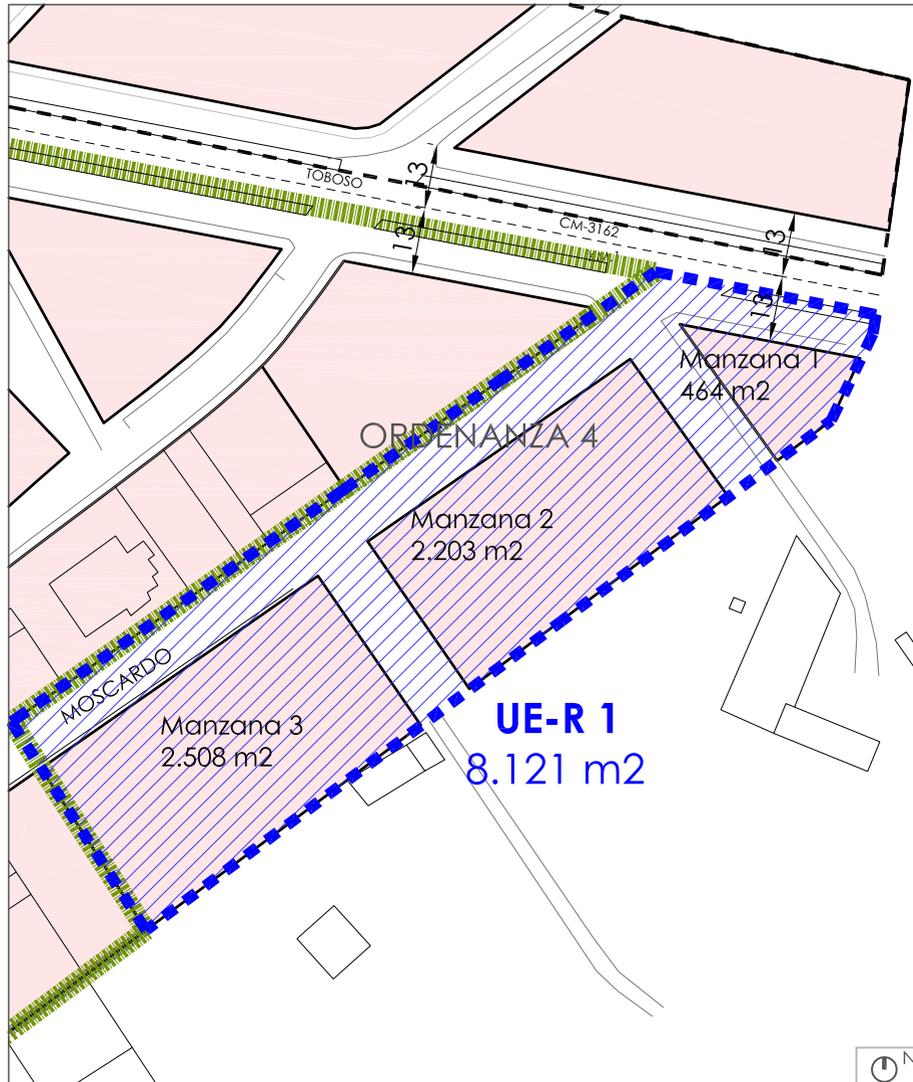
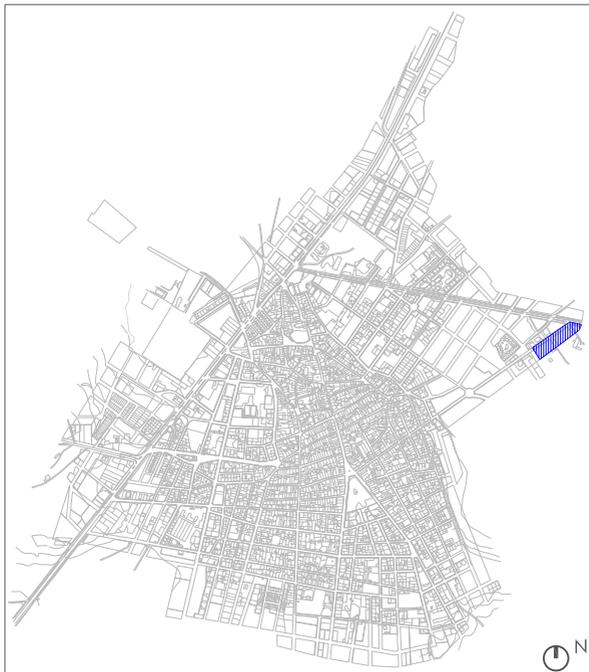


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN 1



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 1 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	8.121 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	5.175,00 m2
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.657,50 m2
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	517,50 m2
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	22 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	191 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	5.175,00 m2
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.657,50 m2
CESIÓN LUCRATIVO	517,50 m2 *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	448 m2
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m2
- Zonas Verdes	0 m2
- Viario Local	2.498 m2
TOTAL CESIONES:	2.946 m2 > 33,33% CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

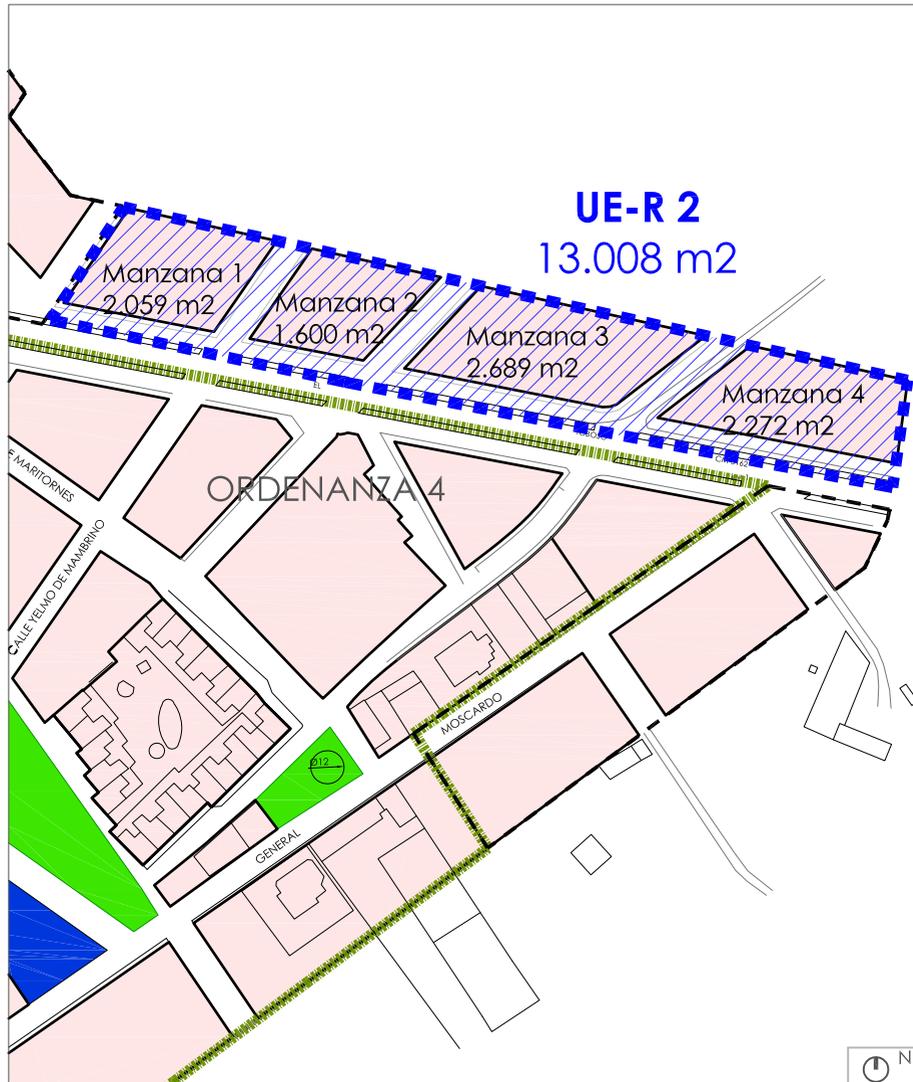
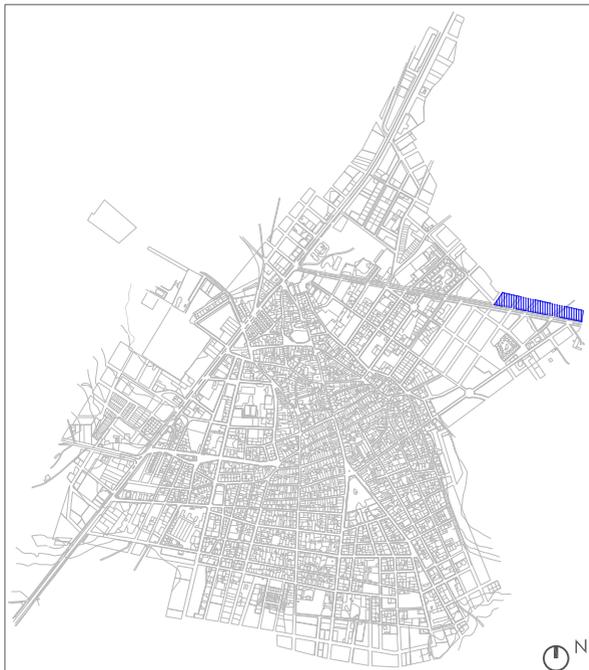


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 2 UNIDAD DE EJECUCIÓN 2



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 2 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	13.008 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	8.620,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	7.758,00 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	862,00 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	37 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	8.620,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	7.758,00 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	862,00 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	2.775 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	1.613 m ²
TOTAL CESIONES:	4.388 m² > 33,33% CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

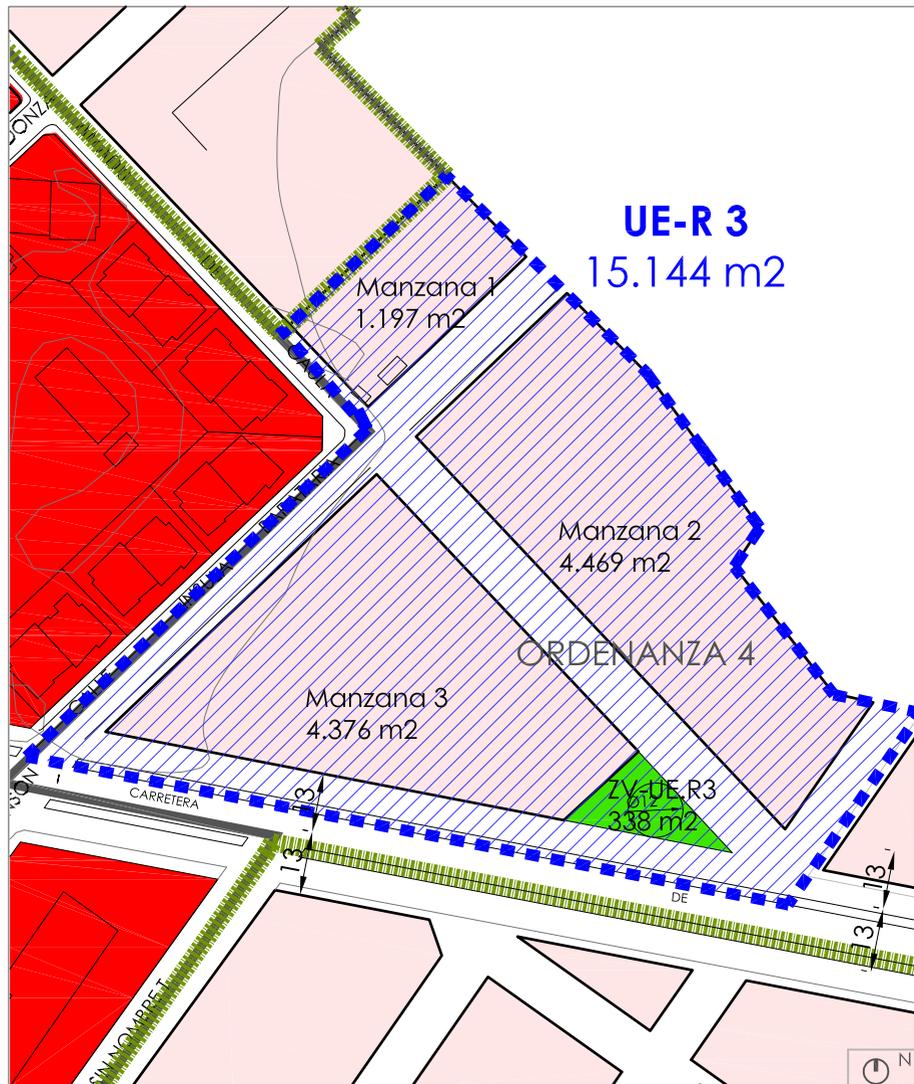
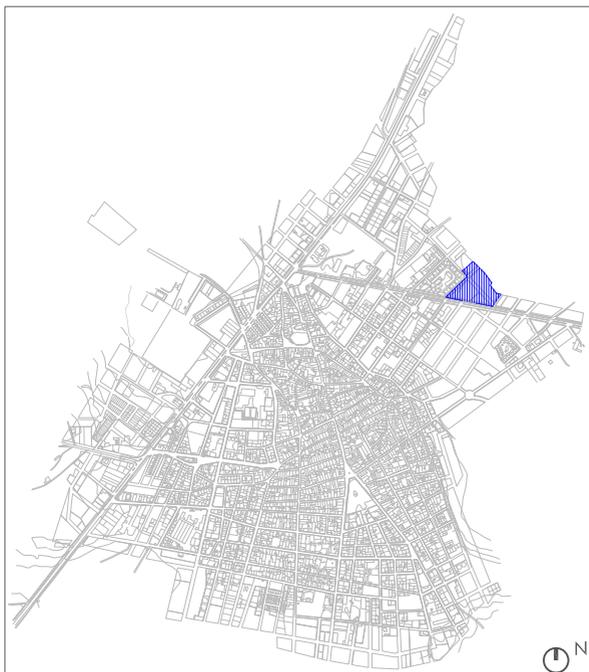


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 3 UNIDAD DE EJECUCIÓN 3



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 3 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	15.144 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO *1

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	10.042,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	9.037,80 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.004,20 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	43 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	10.042,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	9.037,80 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.004,20 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	1.497 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	338 m ²
- Viario Local	3.267 m ²
TOTAL CESIONES:	5.102 m² > 33,33%
	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

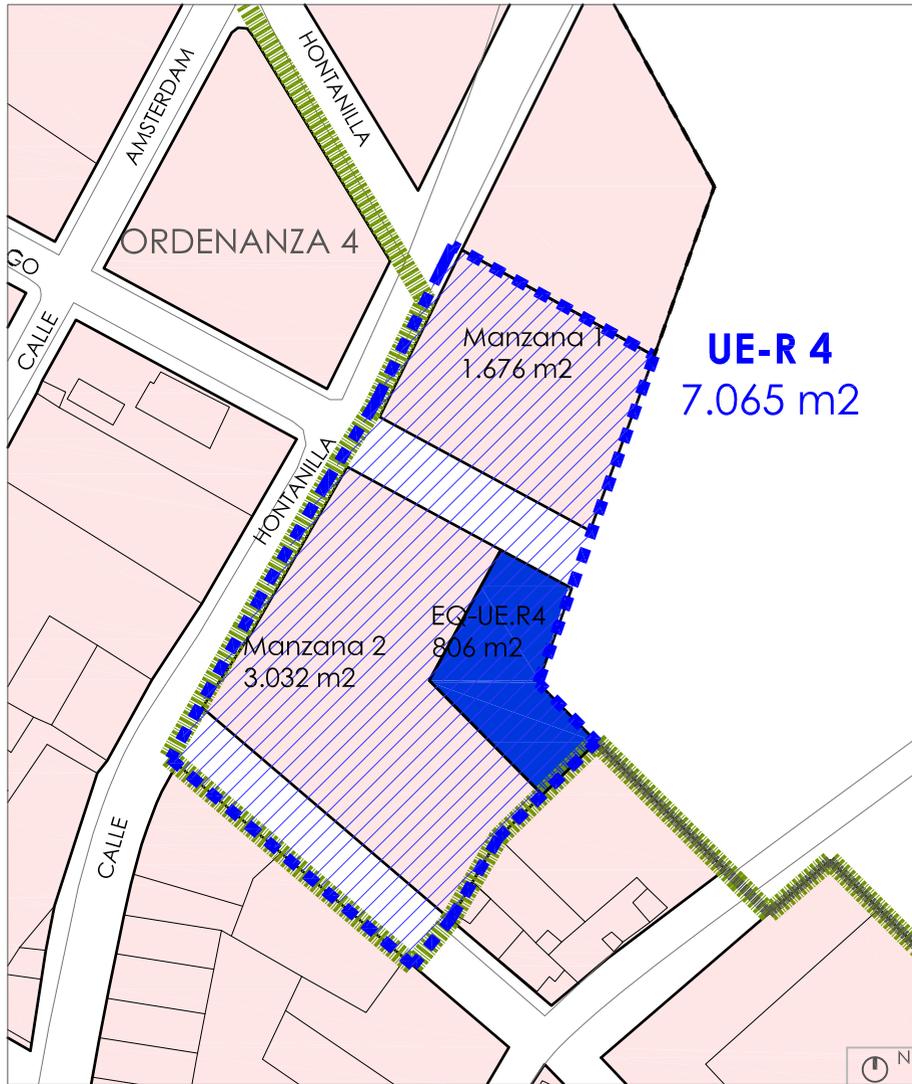
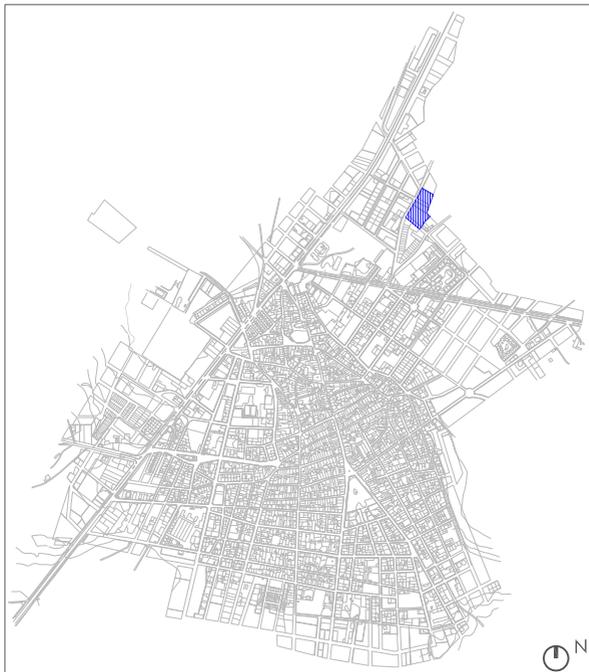


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 4 UNIDAD DE EJECUCIÓN 4



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 4 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	7.065 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.708,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.237,20 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	470,80 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	20 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.708,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.237,20 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	470,80 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	806 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	1.551 m ²
TOTAL CESIONES:	2.357 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

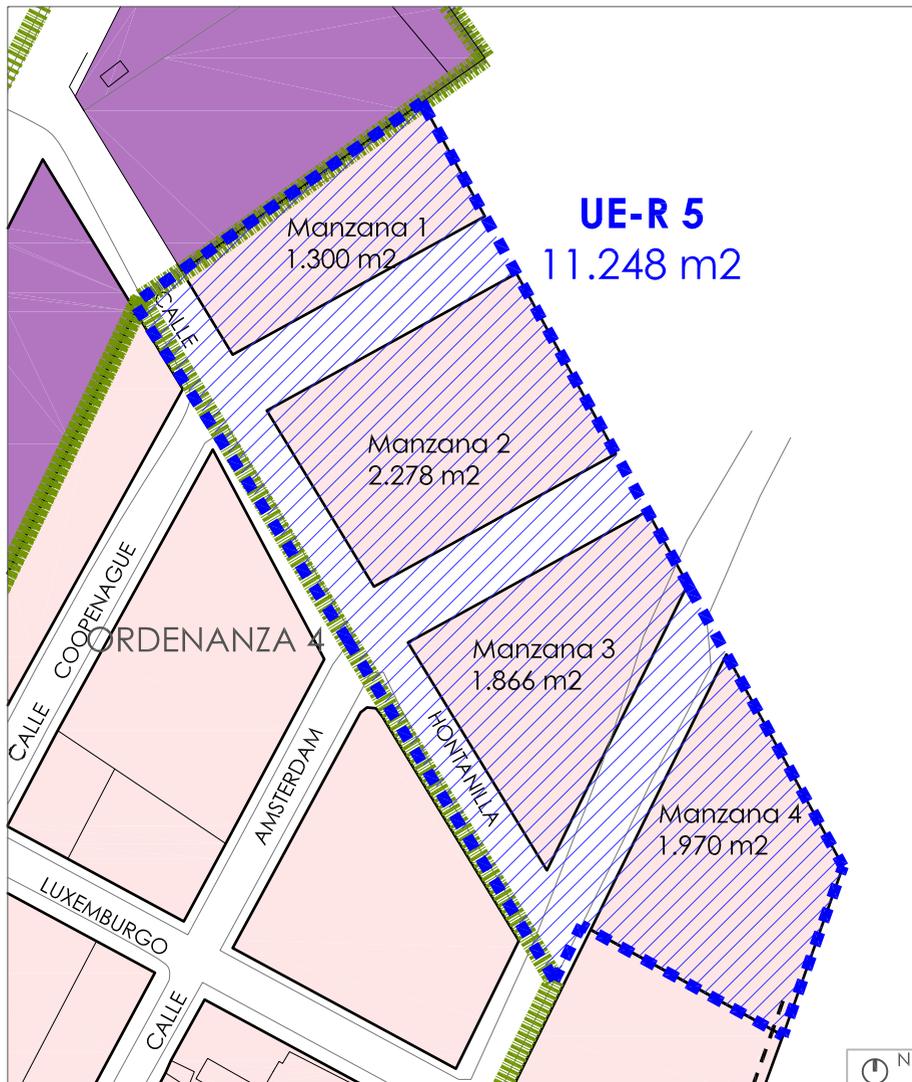
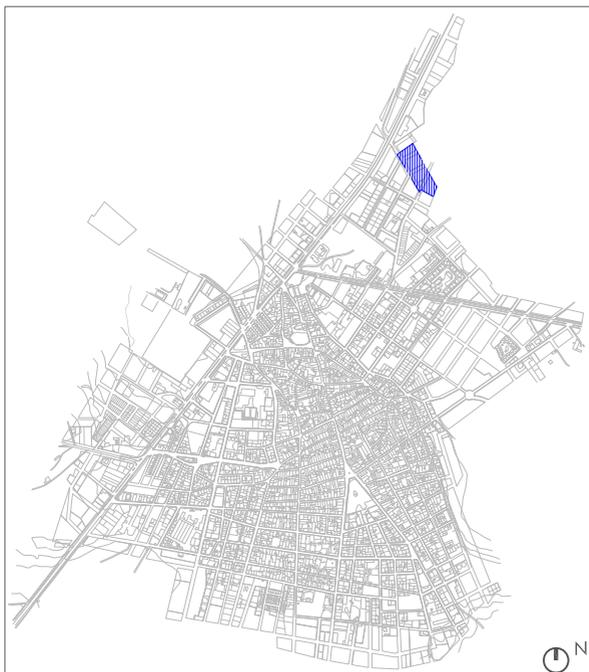


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 5 UNIDAD DE EJECUCIÓN 5



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 5 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	11.248 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	7.414,00	m ²	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.672,60	m ²	
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	741,40	m ²	
DENSIDAD MÁXIMA	30	Viv/Ha	
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	32	Viv	
DENSIDAD POBLACIONAL	198	hab/Ha	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	7.414,00	m ²	
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.672,60	m ²	
CESIÓN LUCRATIVO	741,40	m ²	^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0	m ²	
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0	m ²	
- Zonas Verdes	0	m ²	
- Viario Local	3.834	m ²	
TOTAL CESIONES:	3.834 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

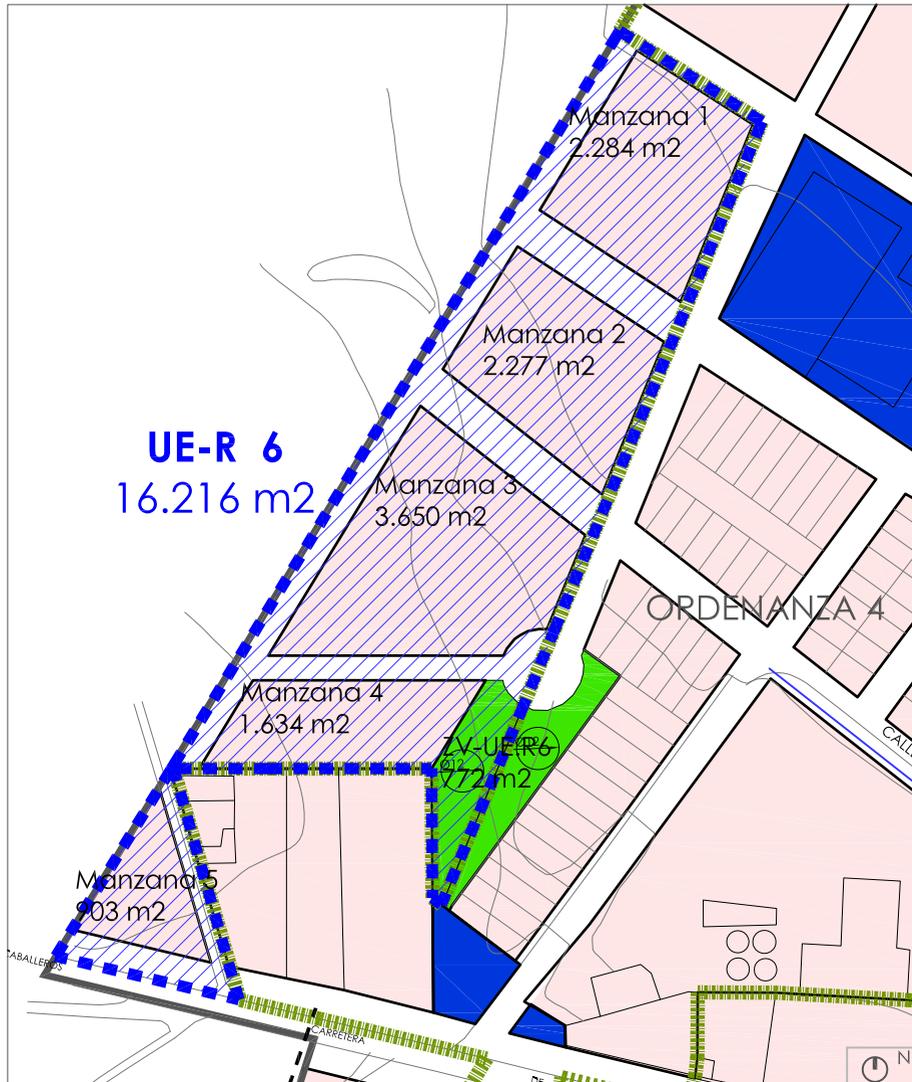
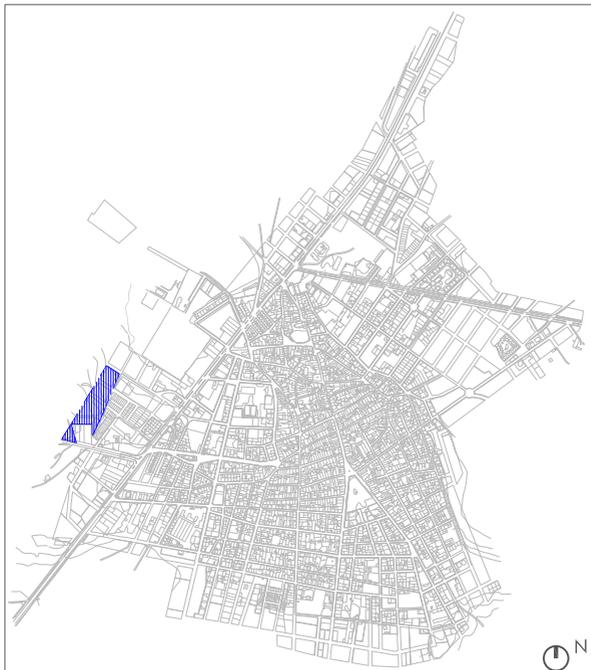


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 6 UNIDAD DE EJECUCIÓN 6



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 6 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	16.216 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	10.748,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	9.673,20 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.074,80 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	46 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	10.748,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	9.673,20 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	1.074,80 m ²	^{*2}	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m ²		
- Zonas Verdes	772 m ²		
- Viario Local	4.696 m ²		
TOTAL CESIONES:	5.468 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1} Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2} Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

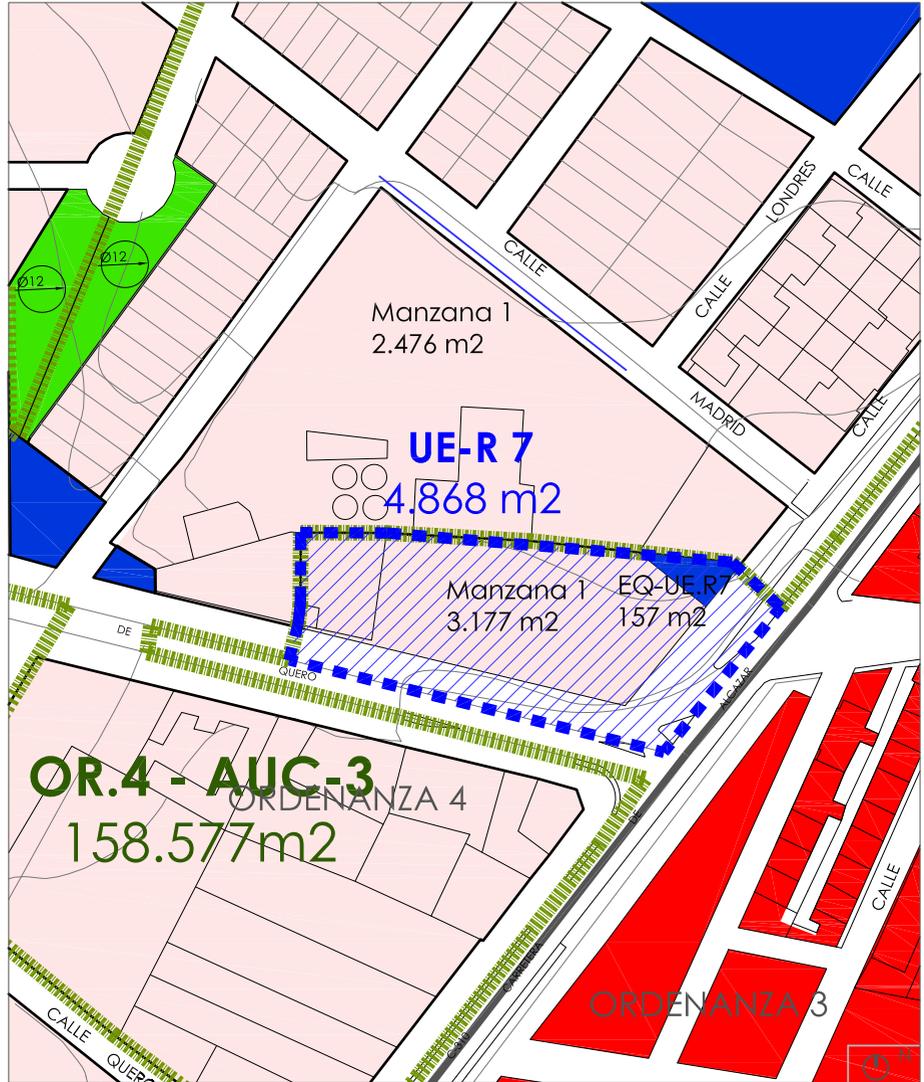
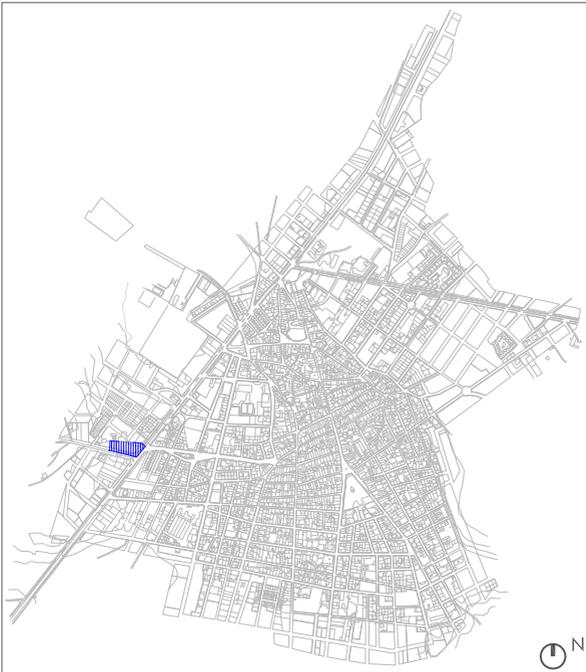


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 7 UNIDAD DE EJECUCIÓN 7



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA ÁREA URBANA CONSOLIDADA UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 7 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	4.868 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.177,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.859,30 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	317,70 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	14 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	196 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	3.177,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.859,30 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	317,70 m ²	^{*2}	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	1.534 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	157 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	0 m ²		
TOTAL CESIONES:	1.691 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

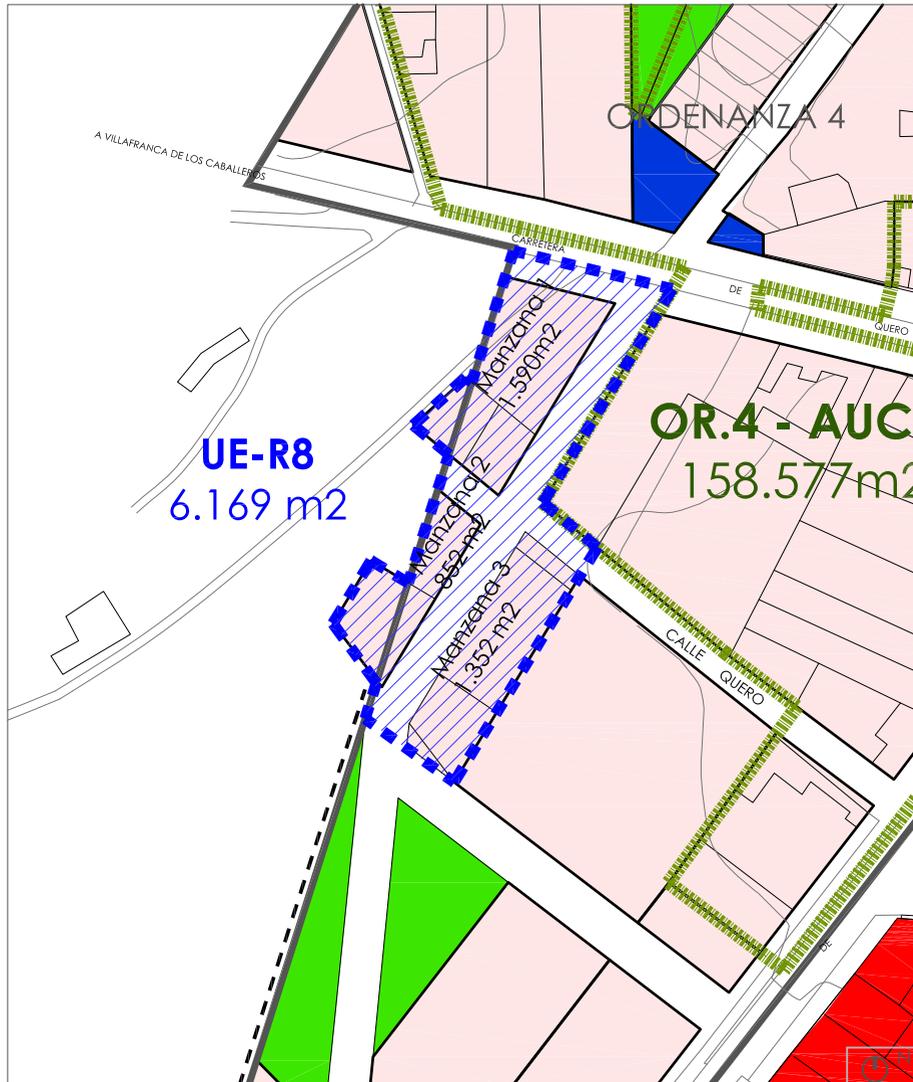


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 8 UNIDAD DE EJECUCIÓN 8



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 8 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 8 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	6.169 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.794,00 m2		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	3.414,60 m2		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	379,40 m2		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	16 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	185 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	3.794,00 m2		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	3.414,60 m2		
CESIÓN LUCRATIVO	379,40 m2		^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Vialio General	0 m2		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m2		
- Zonas Verdes	0 m2		
- Vialio Local	2.375 m2		
TOTAL CESIONES:	2.375 m2	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

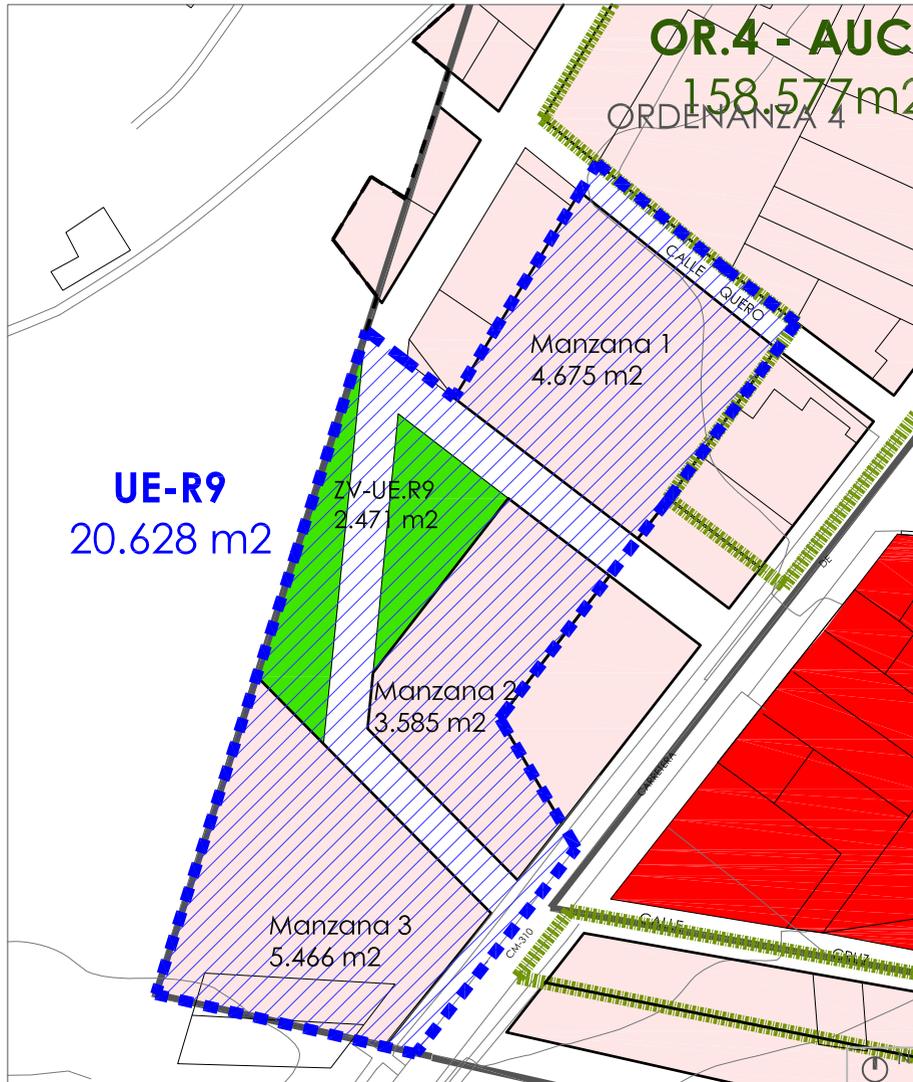
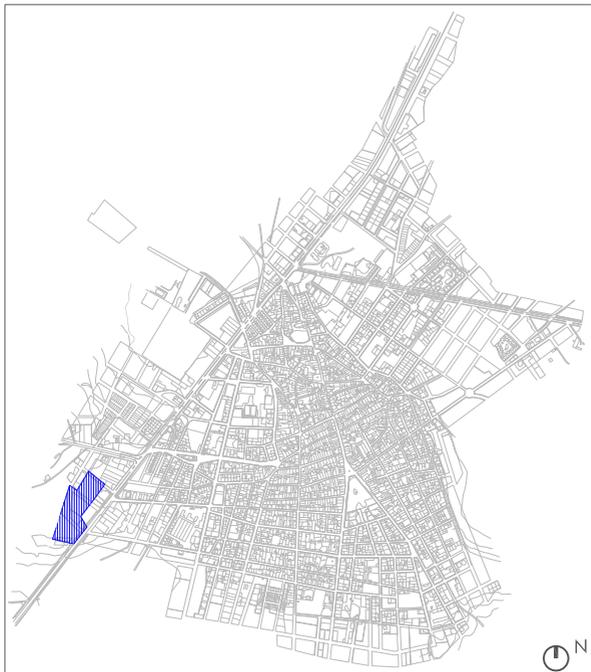


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 9 UNIDAD DE EJECUCIÓN 9



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 9 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 9 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	20.628 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	13.726,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	12.353,40 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.372,60 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	59 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	13.726,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	12.353,40 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.372,60 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	601 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	2.471 m ²
- Viario Local	3.830 m ²
TOTAL CESIONES:	6.902 m² > 33,33% CUMPLE

^{*1} Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

^{*2} Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

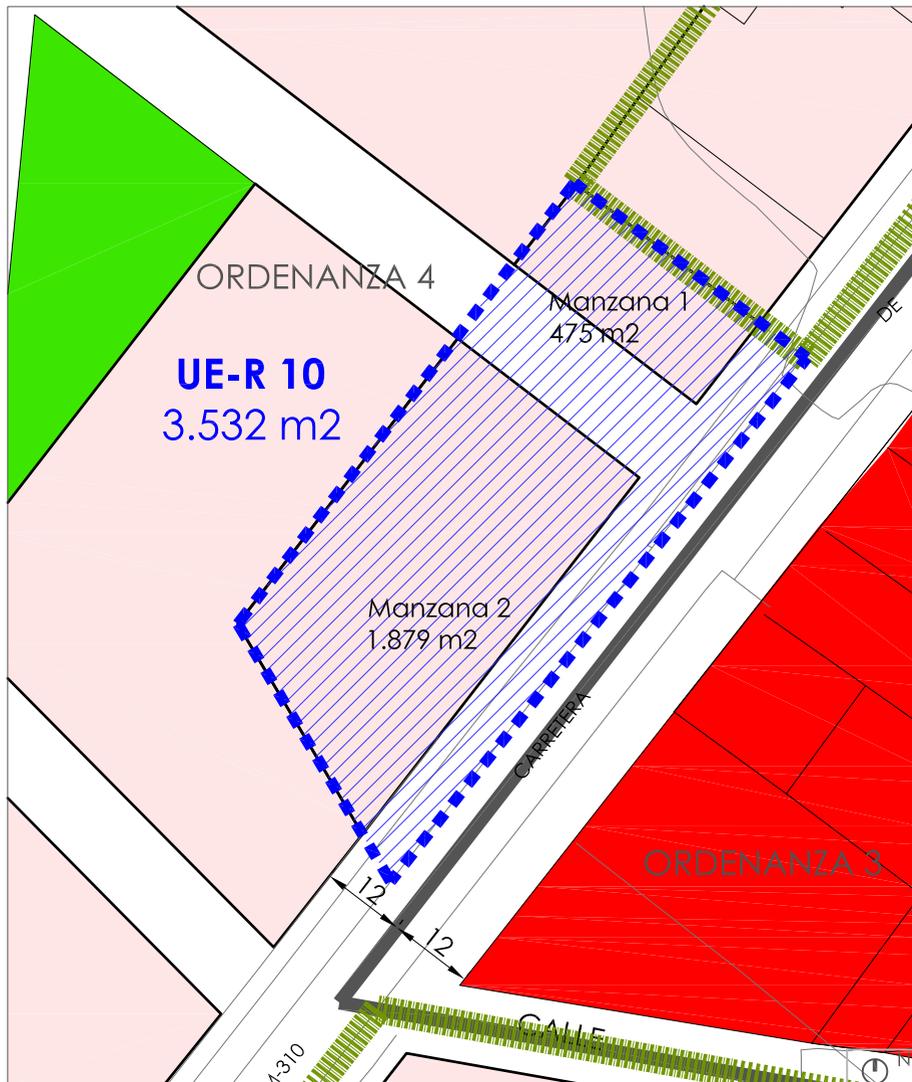


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 10 UNIDAD DE EJECUCIÓN 10



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
— LÍMITE DE ORDENANZA	
▨ ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
▨ UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 10 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	3.532 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a linderos posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	2.354,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.118,60 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	235,40 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	10 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	2.354,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.118,60 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	235,40 m ²		^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	747 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	431 m ²		
TOTAL CESIONES:	1.178 m ²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

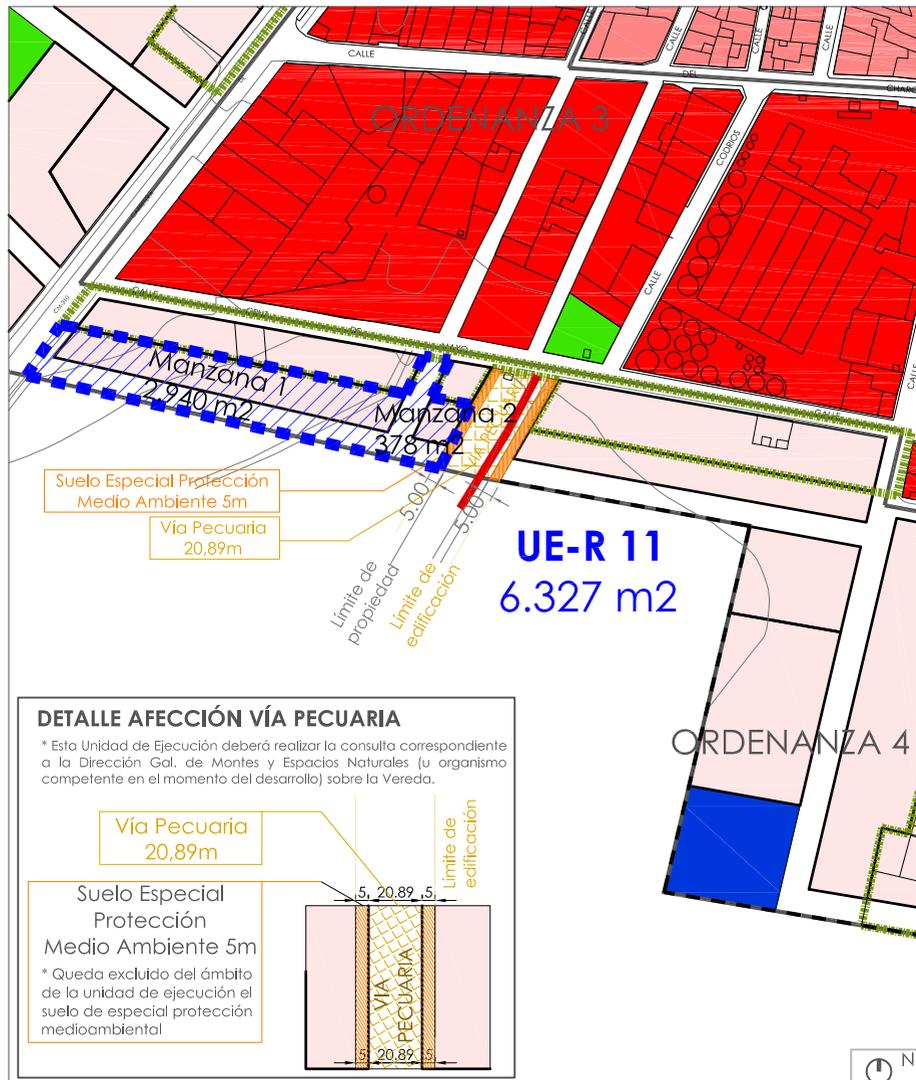
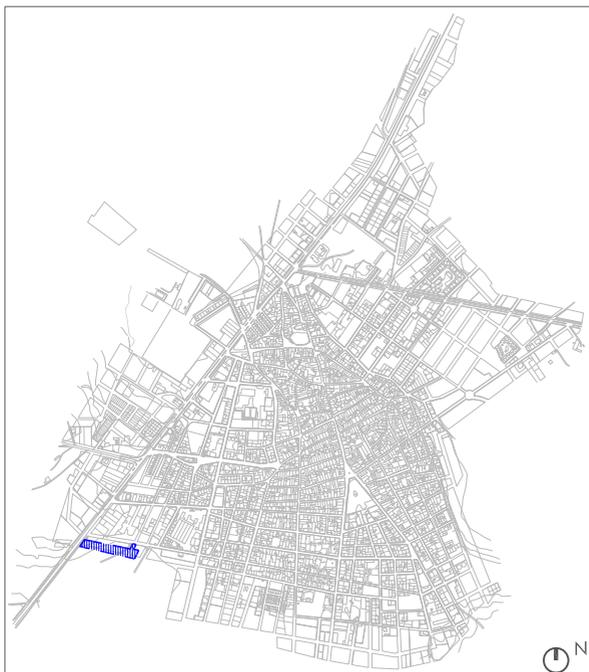


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

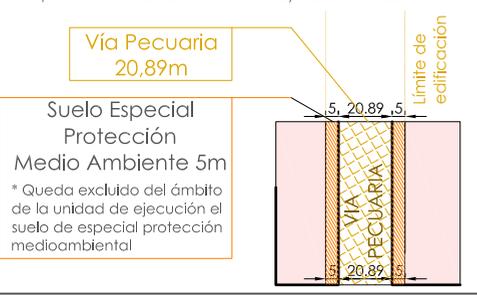
UE-R 11 UNIDAD DE EJECUCIÓN 11



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

DETALLE AFECCIÓN VÍA PECUARIA

* Esta Unidad de Ejecución deberá realizar la consulta correspondiente a la Dirección Gal. de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.



Suelo Especial Protección Medio Ambiente 5m

* Queda excluido del ámbito de la unidad de ejecución el suelo de especial protección medioambiental

UE-R 11 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	6.327 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	3.318,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	2.986,20 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	331,80 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	14 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	157 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	3.318,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	2.986,20 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	331,80 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	220 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.789 m ²
TOTAL CESIONES:	3.009 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente."

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

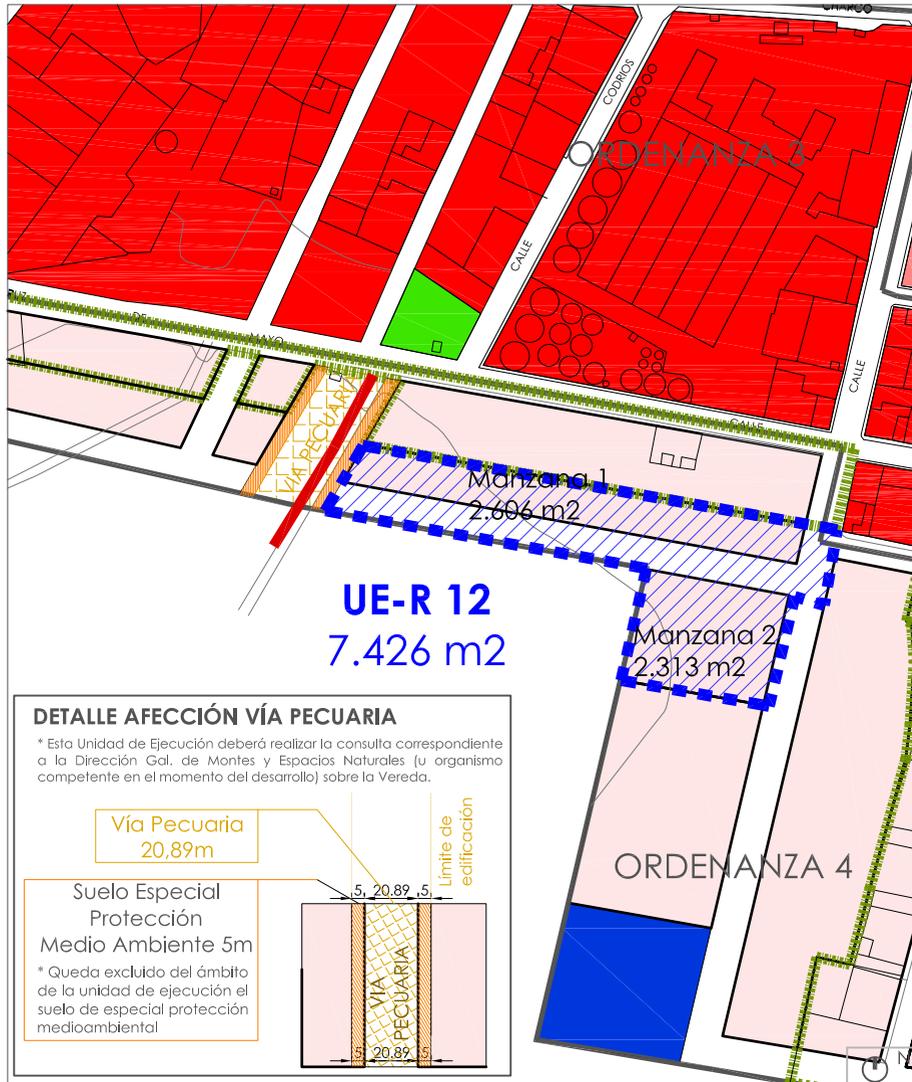
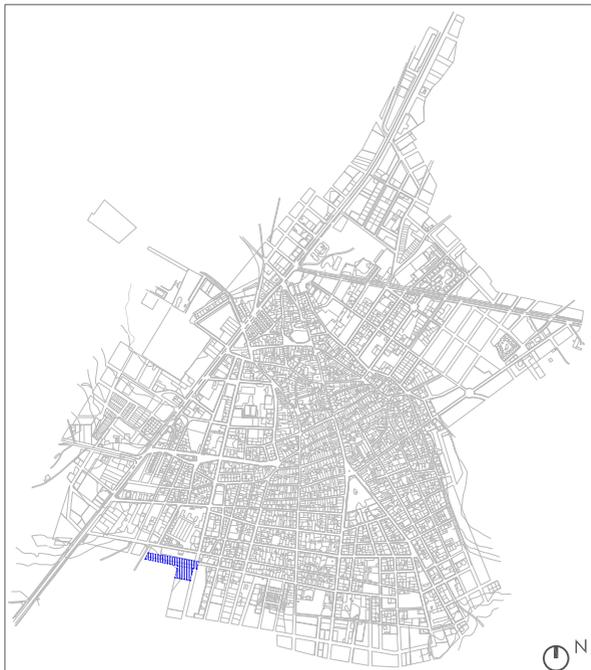


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

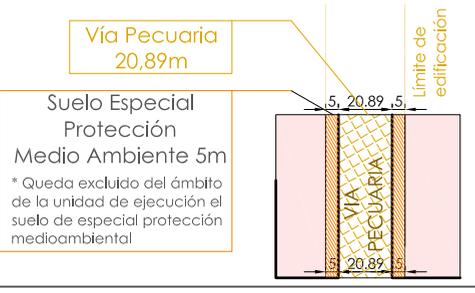
UE-R 12 UNIDAD DE EJECUCIÓN 12



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

DETALLE AFECCIÓN VÍA PECUARIA

* Esta Unidad de Ejecución deberá realizar la consulta correspondiente a la Dirección Gal. de Montes y Espacios Naturales (u organismo competente en el momento del desarrollo) sobre la Vereda.



UE-R 12 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 12 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	7.426 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.919,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	4.427,10 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	491,90 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	21 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	199 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.919,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.427,10 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	491,90 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.507 m ²
TOTAL CESIONES:	2.507 m² > 33,33% CUMPLE

*1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

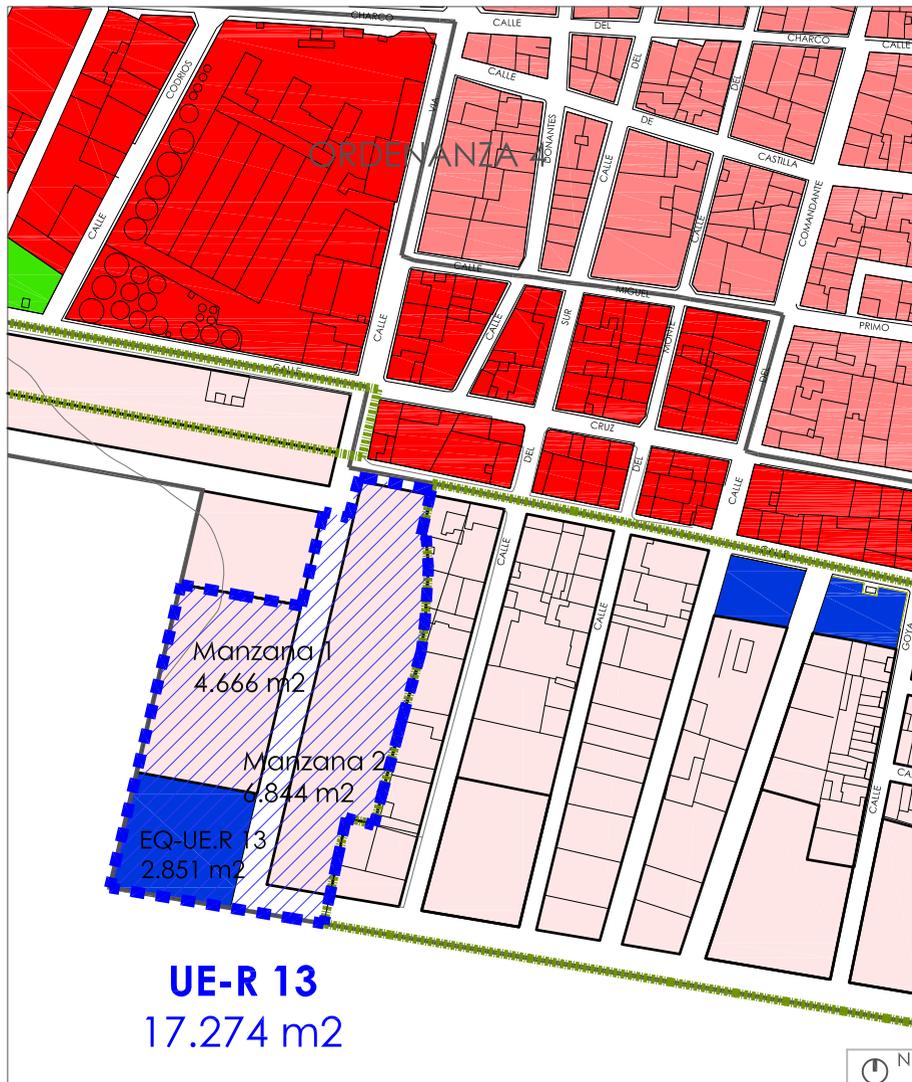
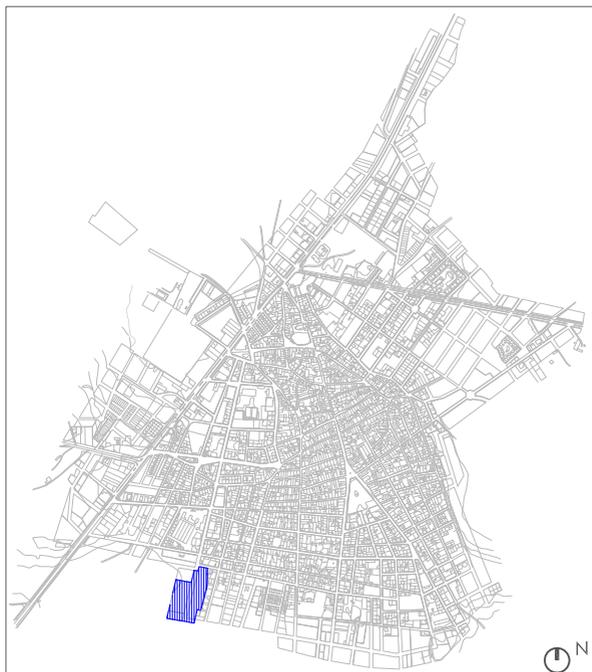


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 13 UNIDAD DE EJECUCIÓN 13



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 13 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 13 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	17.274 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	11.510,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	10.359,00 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.151,00 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	49 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	11.510,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	10.359,00 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.151,00 m ² ^{*2}
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	2.851 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	2.913 m ²
TOTAL CESIONES:	5.764 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

CA arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

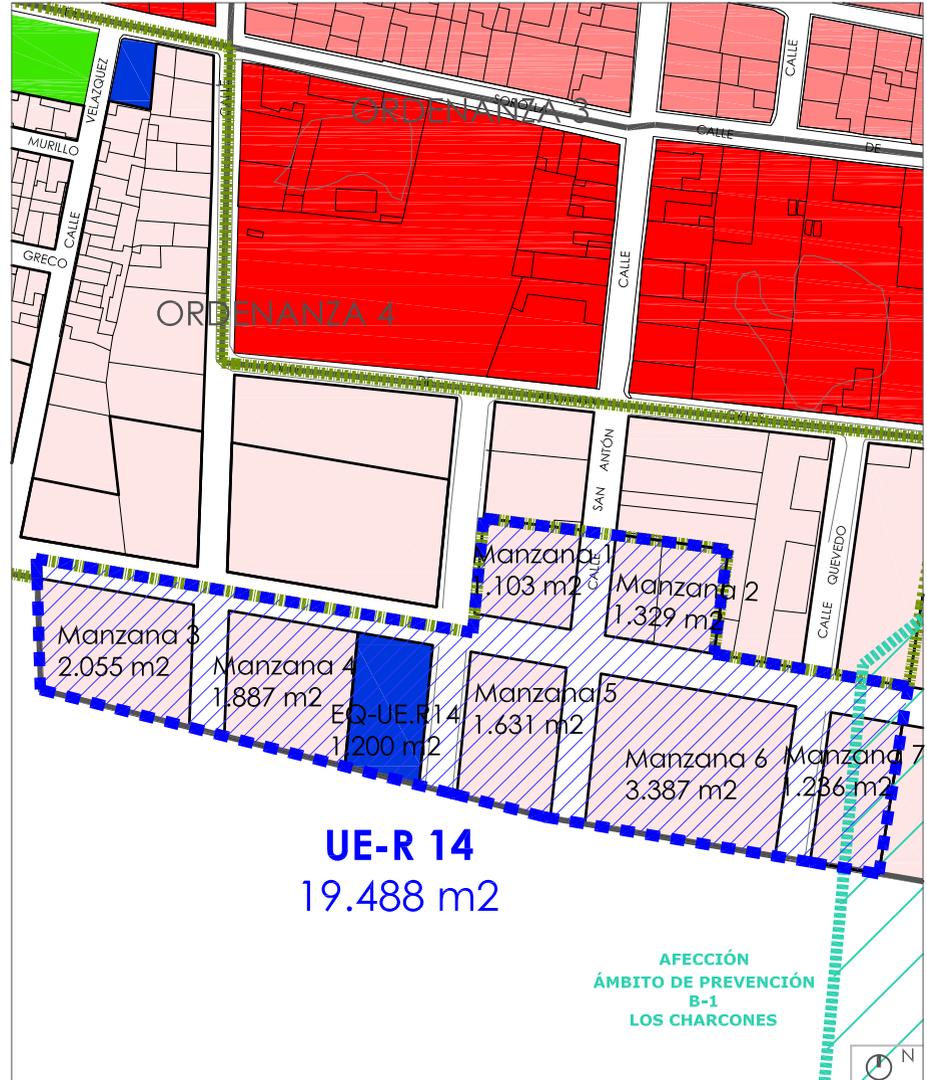


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 14 UNIDAD DE EJECUCIÓN 14



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 14
19.488 m²

AFECCIÓN
ÁMBITO DE PREVENCIÓN
B-1
LOS CHARCONES

UE-R 14 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 14 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	19.488 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	12.628,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	11.365,20 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.262,80 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	54 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	194 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	12.628,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	11.365,20 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	1.262,80 m ²	*2	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	1.200 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	5.660 m ²		
TOTAL CESIONES:	6.860 m ²	> 33,33%	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3. Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Aprobación inicial:

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

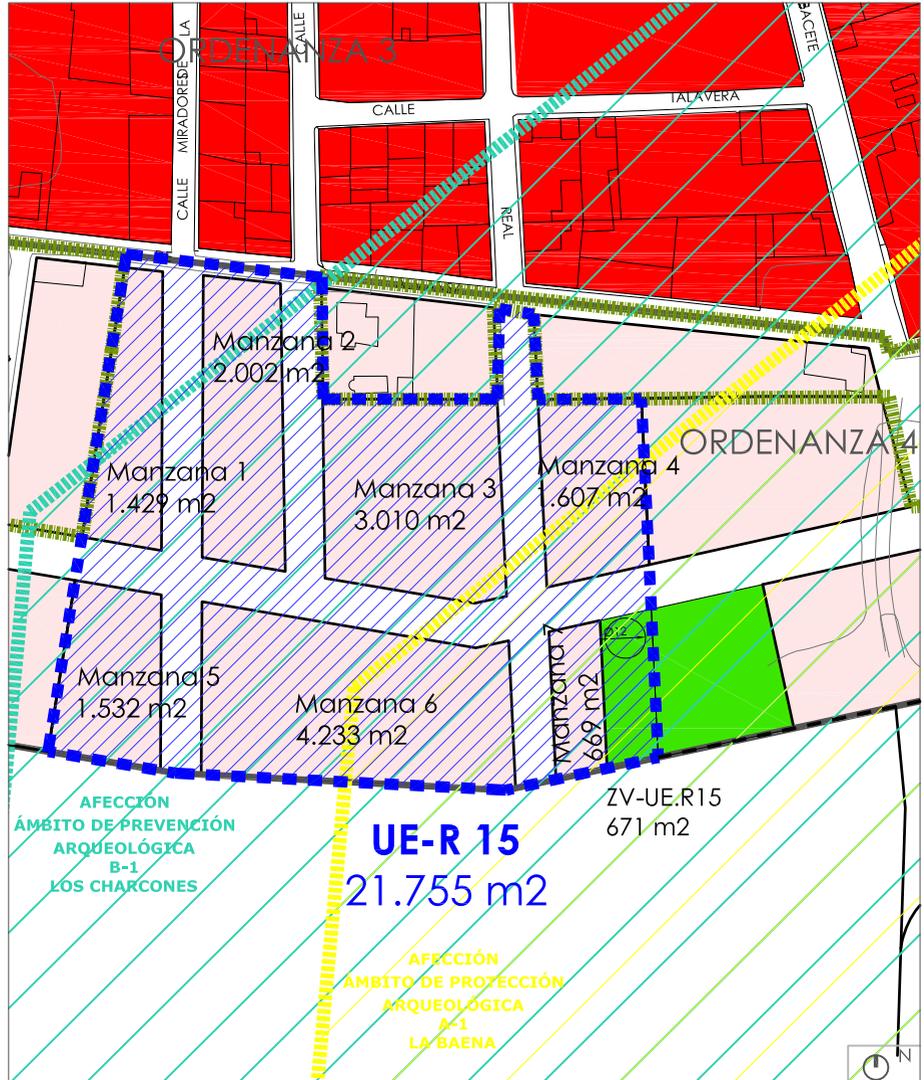
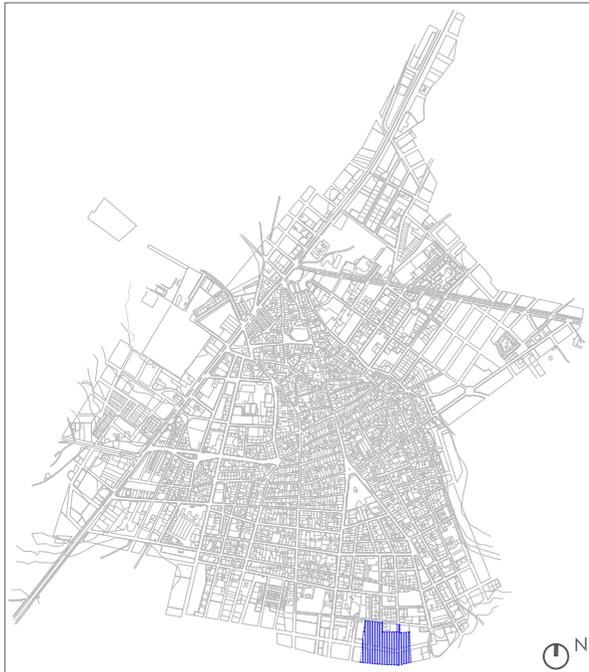


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 15 UNIDAD DE EJECUCIÓN 15



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 15 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 15 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución **deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	21.755 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	14.482,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	13.033,80 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	1.448,20 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	62 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha

SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	14.482,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	13.033,80 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	1.448,20 m ² *2

CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	671 m ²
- Viario Local	6.602 m ²
TOTAL CESIONES:	7.273 m² > 33,33%
CUMPLE	

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

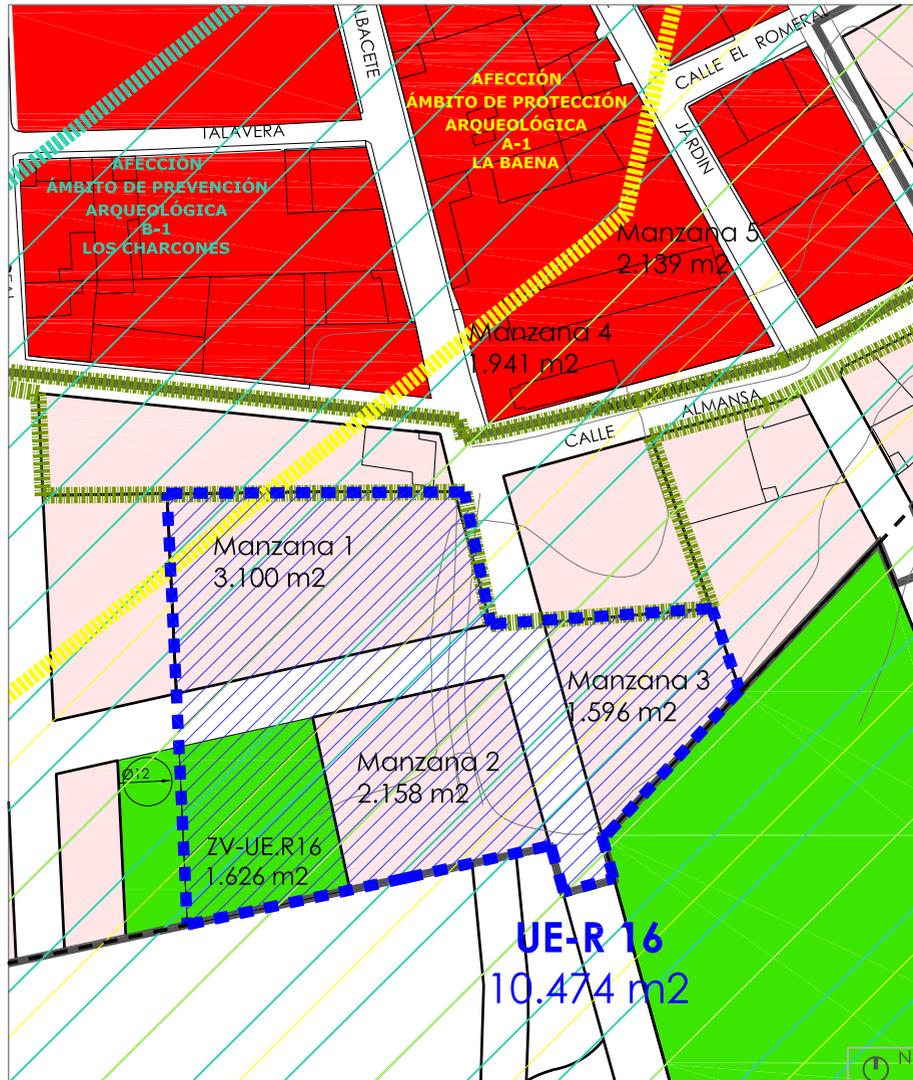


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 16 UNIDAD DE EJECUCIÓN 16



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 16 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 16 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución **deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	10.474 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	6.854,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.168,60 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	685,40 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	29 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	196 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	6.854,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.168,60 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	685,40 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	1.626 m ²
- Viario Local	1.994 m ²
TOTAL CESIONES:	3.620 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

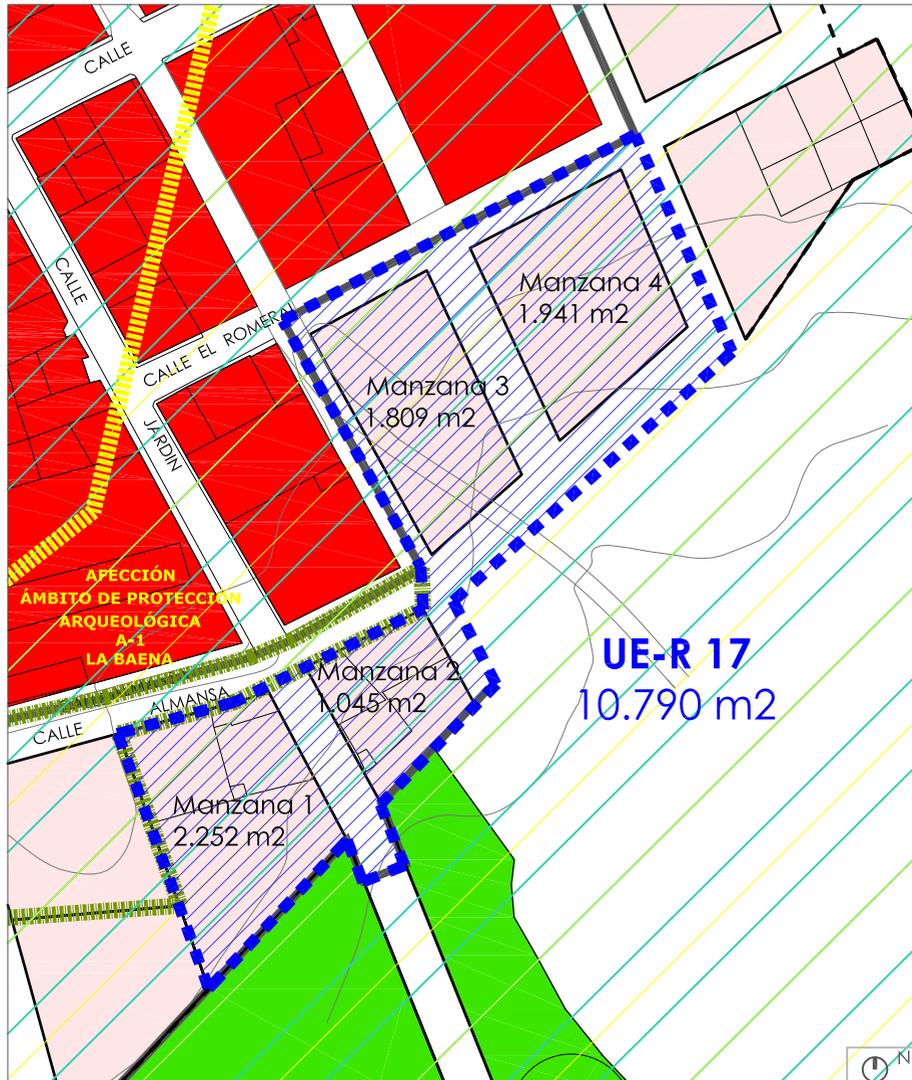
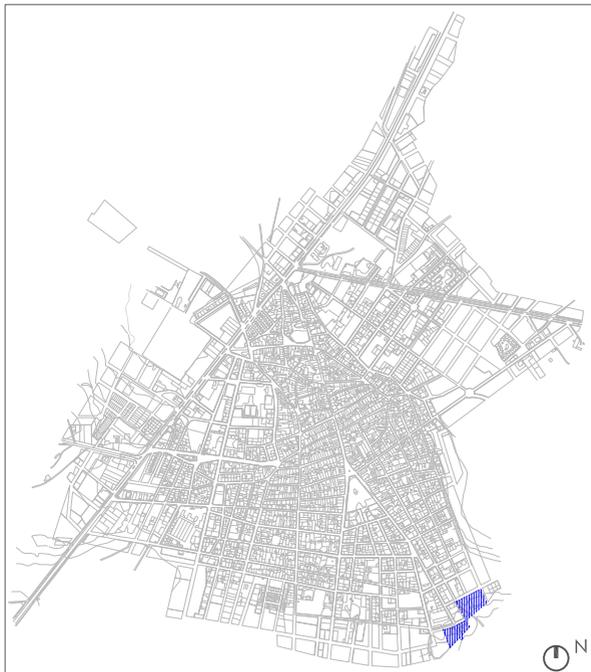


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 17 UNIDAD DE EJECUCIÓN 17



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 17 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 17 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA

***3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico**

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	10.790 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	7.047,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	6.342,30 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	704,70 m ²		
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha		
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	30 Viv		
DENSIDAD POBLACIONAL	196 hab/Ha		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	7.047,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	6.342,30 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	704,70 m ²	^{*2}	
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Viario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	0 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Viario Local	3.743 m ²		
TOTAL CESIONES:	3.743 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1} Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

^{*2} Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

^{*3} Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1** y **Ámbito de prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

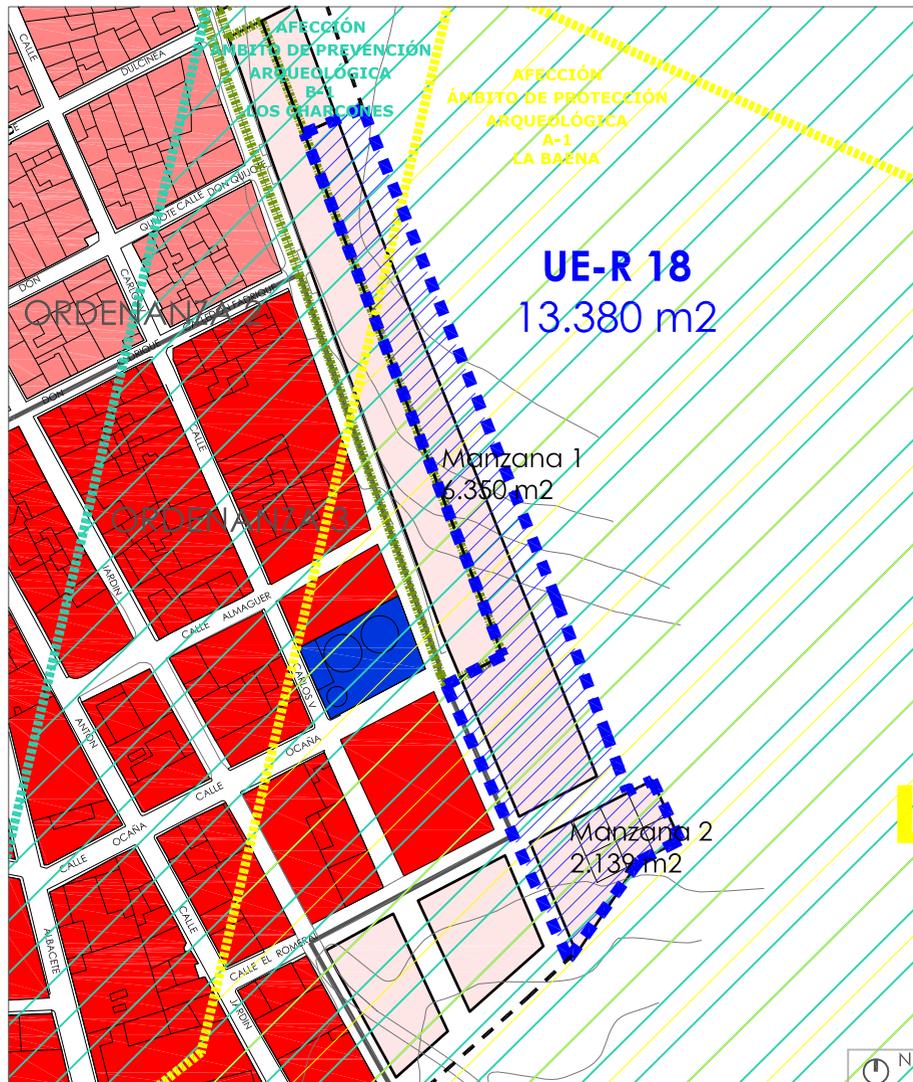
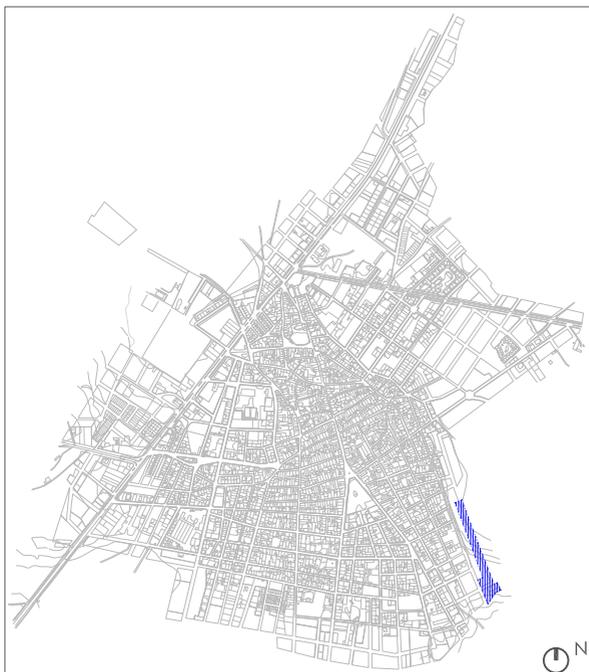


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 18 UNIDAD DE EJECUCIÓN 18



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 18 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	13.380 m ²

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	8.489,00 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	7.640,10 m ²
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	848,90 m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	36 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	190 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	8.489,00 m ²
SUPERFICIE NETA PATRIMONIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	7.640,10 m ²
CESIÓN LUCRATIVO	848,90 m ² *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m ²
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m ²
- Zonas Verdes	0 m ²
- Viario Local	4.891 m ²
TOTAL CESIONES:	4.891 m² > 33,33% CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Protección A.1 y Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

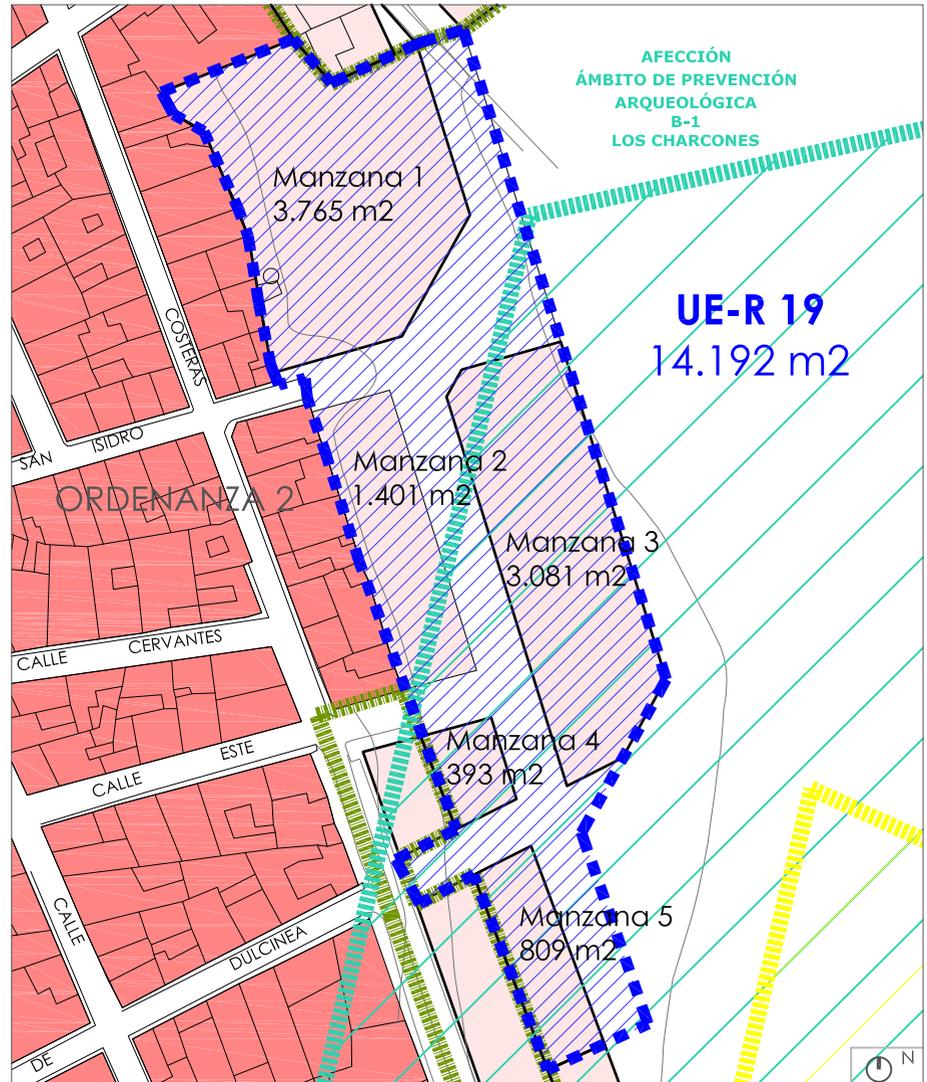
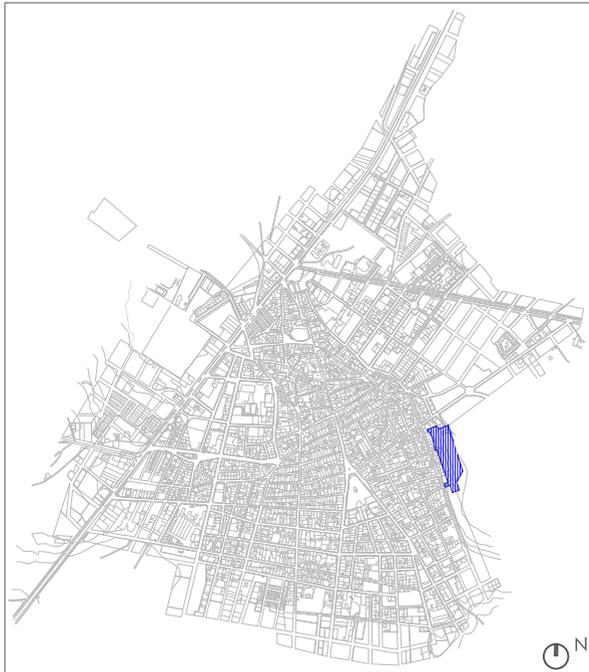


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 4 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-R 19 UNIDAD DE EJECUCIÓN 19



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-R 19 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 19 DE ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EXTENSIVA *3 Esta Unidad de Ejecución deberá realizar estudio arqueológico

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 4 - Residencial Extensiva
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	14.192 m2

2. CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización

3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad neta	1,00 m2/m2
Retranqueo	3m a lindero posterior

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	9.449,00 m2
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONIALIZABLE	8.504,10 m2
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	944,90 m2
DENSIDAD MÁXIMA	30 Viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	40 Viv
DENSIDAD POBLACIONAL	200 hab/Ha
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA TOTAL	9.449,00 m2
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	8.504,10 m2
CESIÓN LUCRATIVO	944,90 m2 *2
CESIONES	
SISTEMAS GENERALES	
- Viario General	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
- Dotaciones	0 m2
- Zonas Verdes	0 m2
- Viario Local	4.743 m2
TOTAL CESIONES:	4.743 m2 > 33,33%
	CUMPLE

1. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*2. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

*3 Esta Unidad de Ejecución contiene terrenos incluidos en el **Ámbito de Prevención B.1** por lo que previamente a cualquier movimiento de tierras en la misma, **deberá realizarse el correspondiente estudio arqueológico**, en cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requiriendo de la autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 50 de la citada ley.

Equipo redactor:

Aprobación inicial:

ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

arquitecto:
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN
ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario

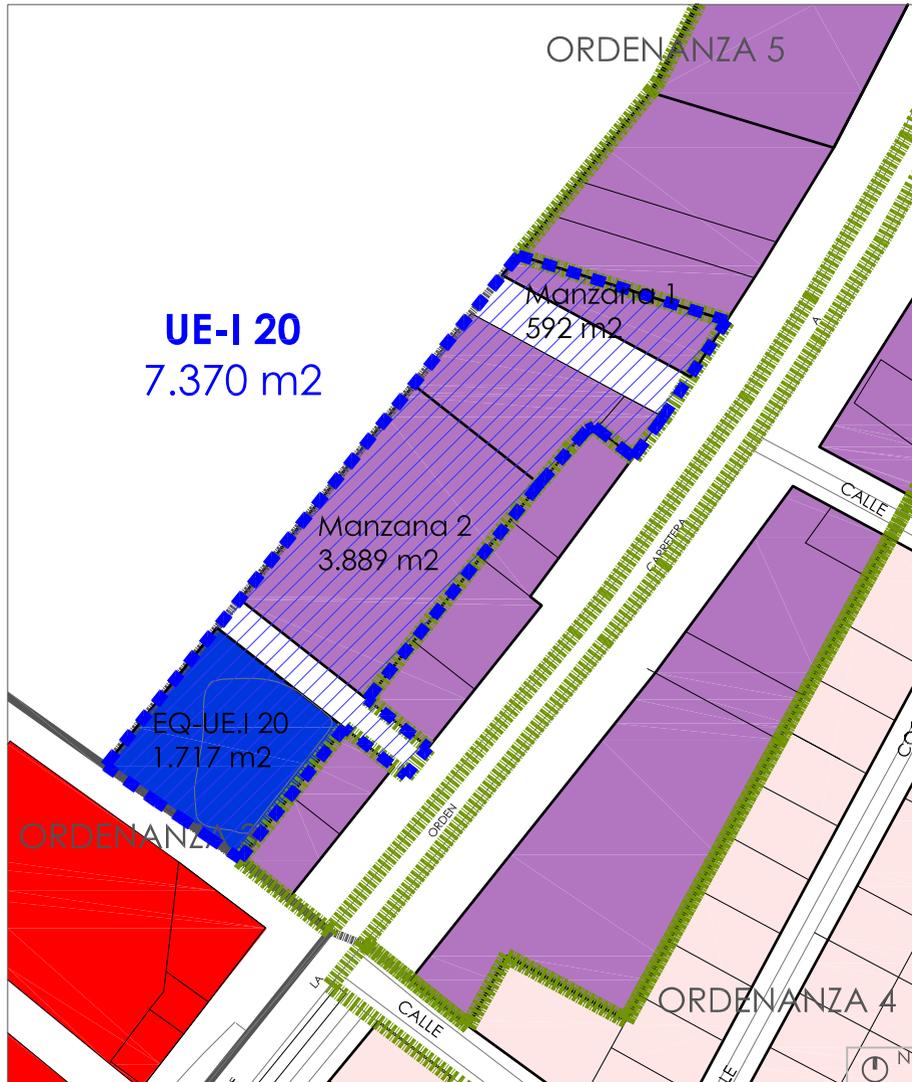
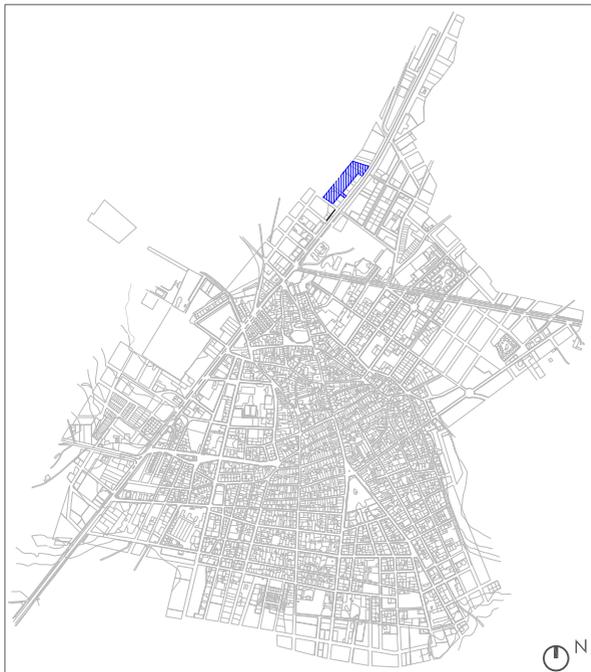


MIGUEL ESTEBAN
AYUNTAMIENTO

MIGUEL ESTEBAN

ORDENANZA 5 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UE-I 20 UNIDAD DE EJECUCIÓN 20



TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMENTOS	[ORDENANZA 7]
LÍMITE DE ORDENANZA	
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

UE-I 20 - UNIDAD DE EJECUCIÓN 20 DE ORDENANZA 5: ZONA INDUSTRIAL

1. CARACTERÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano no consolidado
TIPO DE SUELO:	ORDENANZA 5 - Zona Industrial
USO GLOBAL MAYORITARIO:	Artesanal, almacenes e industria
SUPERFICIE BRUTA:	7.370 m ²
2. CONDICIONES DE DESARROLLO ^{*1}	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Gestión Directa
DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	- Proyecto de Obra Pública Ordinaria - PERI - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización
3. CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	300 m ²
Ocupación máxima	80%
Altura máxima	10m a cornisa 13m a cumbrera (2 plantas)
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Retranqueo	5m a las alineaciones y 3m al resto de linderos

4. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UD. ACTUACIÓN	4.481,00 m ²		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O PATRIMONALIZABLE	4.032,90 m ²		
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONALIZABLE	448,10 m ²		
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA TOTAL	4.481,00 m ²		
SUPERFICIE NETA PATRIMONIZABLE POR LOS PROPIETARIOS	4.032,90 m ²		
CESIÓN LUCRATIVO	448,10 m ²		^{*2}
CESIONES			
SISTEMAS GENERALES			
- Vario General	0 m ²		
SISTEMAS LOCALES			
- Dotaciones	1.717 m ²		
- Zonas Verdes	0 m ²		
- Vario Local	1.172 m ²		
TOTAL CESIONES:	2.889 m²	> 33,33%	CUMPLE

^{*1}. Se garantizará en el posterior desarrollo urbanístico, el cumplimiento de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

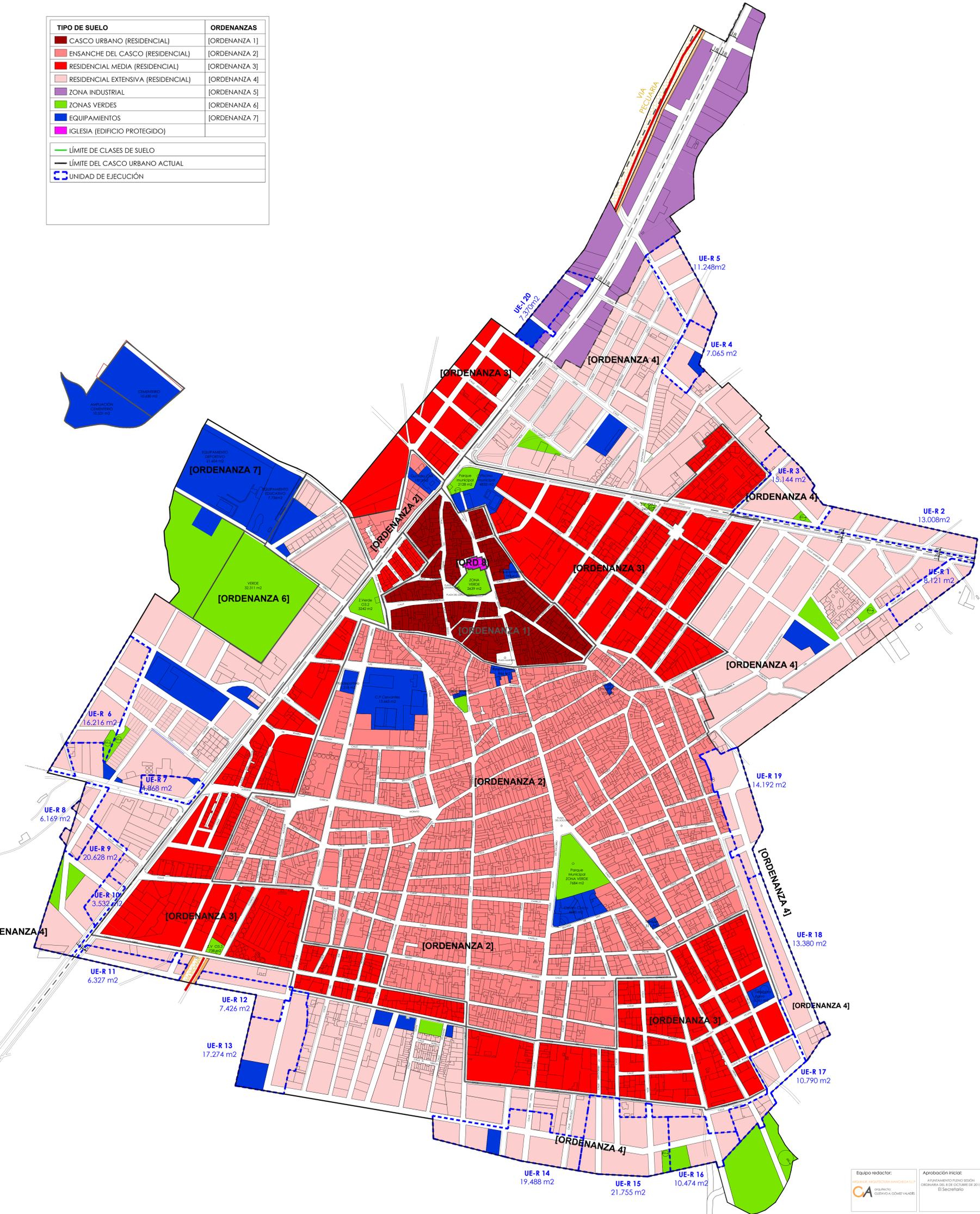
^{*2}. Según el artículo 69.2 b) de la LOTAU/2010: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

**PLANO ESTADO MODIFICADO DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE MIGUEL ESTEBAN**

<p>Equipo redactor:</p> <p>ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.</p> <p>CA arquitecto: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS</p>	<p>Aprobación inicial:</p> <p>AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015 El Secretario</p>	 <p>MIGUEL ESTEBAN AYUNTAMIENTO</p>
---	--	---

TIPO DE SUELO	ORDENANZAS
CASCO URBANO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 1]
ENSANCHE DEL CASCO (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 2]
RESIDENCIAL MEDIA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 3]
RESIDENCIAL EXTENSIVA (RESIDENCIAL)	[ORDENANZA 4]
ZONA INDUSTRIAL	[ORDENANZA 5]
ZONAS VERDES	[ORDENANZA 6]
EQUIPAMIENTOS	[ORDENANZA 7]
IGLESIA (EDIFICIO PROTEGIDO)	[ORDENANZA 7]

— LÍMITE DE CLASES DE SUELO
— LÍMITE DEL CASCO URBANO ACTUAL
□ UNIDAD DE EJECUCIÓN



NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 1 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
OCCUPACIÓN MÁXIMA	80 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas, pudiéndose de 3 plantas en edificios dotacionales o de equipamiento y en las calles de más de 7 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	No se establece
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 1. Casco antiguo	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 2 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	150 m ² , o la existente en caso de ser menor. *[Excepción en la C/ Santa Ana que será de 100 m²]
OCCUPACIÓN MÁXIMA	75 % en plantas altas. 100 % en planta baja
ALTURA MÁXIMA	2 plantas, pudiéndose de 3 plantas en las calles de más de 10 metros de ancho
EDIFICABILIDAD	*[Excepción en la C/ Santa Ana que será de tres plantas en todo su recorrido] 1,70 m ² /m ² en las calles menores de 10 m 2,50 m ² /m ² en las calles de más de 10 m de ancho
FRENTE DE FACHADA	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con dotaciones y equipamientos, tolerancia de comercial y artesanía, e Industria de productos alimenticios ya consolidada, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento de la misma.
TIPOLOGÍA	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales, *excepto la Industria de productos alimenticios ya consolidada.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 2. Contorno del Casco.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 3 (MODIFICADA DEFINITIVA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	200 m ² , o la existente en caso de ser menor.
OCCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o la existente, en caso de ser mayor.
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ²
RETANQUEOS	3 m a lindero posterior
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional e Industria de productos alimenticios y Uso Industrial ya consolidado, que permita la ampliación, consolidación y mantenimiento del mismo.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada o en hilera
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas, *excepto la Industria de productos alimenticios y uso Industrial ya consolidado.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 3. Ensanche Residencial con densidad media.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 4 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	250 m ²
OCCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas
ALTURA MÁXIMA	*10m a cumbre
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ² en el suelo urbano consolidado 1,00 m ² /m ² en las nuevas Unidades de Ejecución
RETANQUEOS	3 m a lindero posterior
FONDO EDIFICABLE	*No se establece
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial unifamiliar, con tolerancia de uso en planta baja, comercial, artesanal, dotacional...
TIPOLOGÍA	Edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera...
C. USOS PROHIBIDOS	
Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales de nueva implantación y aquellos que no cumplan el primer párrafo del artículo 69 de estas normas.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado, se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener Informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.	
Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución, se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 4. Ampliación del Ensanche Residencial	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 5 (MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	* 300 m²
OCCUPACIÓN MÁXIMA	80 % o en función de los retranqueos mínimos
NÚMERO DE PLANTAS	*Bajo rasante: 1 planta *Sobre rasante: 2 plantas *10 m a cumbre *13 m a cumbre
ALTURA MÁXIMA	Se podrá realizar mayor altura previa justificación expresa
EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ²
RETANQUEOS	Parcelas menores a 2.000m ² → 5 m a frente de parcela 3 m al fondo de parcela Parcelas mayores a 2.000m ² → 5 m a frente de parcela 3 m a todos los linderos En caso de proyecto global y conjunto se podrán suprimir los retranqueos laterales
FONDO EDIFICABLE	*No se establece
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Artesanal, almacenes e Industria
TIPOLOGÍA	Edificación industrial, y sector terciario
C. USOS PROHIBIDOS	
Prioritariamente se permite el uso industrial, el uso artesanal, el de almacenes, y sector terciario. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, vivienda del propietario del terreno o del vigilante hasta un 25 % de la superficie total construida posible.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Si el área de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado, se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente a costa del solicitante de la licencia de obras. Será obligatorio obtener Informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con carácter previo al desarrollo y/o ejecución de proyectos de obras que impliquen movimiento de tierras, en los terrenos afectados por ámbitos de prevención o protección arqueológicos.	
Si el área de actuación se encuentra en una Unidad de Ejecución, se actuará mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria, según las condiciones de desarrollo de la ficha correspondiente y el artículo 7 de las NNS modificadas.	
Se deberán garantizar en todo momento las condiciones de vertido establecidas en el artículo 6.9 para poder permitir el enganche a la red municipal con carácter previo a la concesión de licencia de obras para uso industrial, para lo que, en su caso se exigirá una depuración previa.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 5. Zona Industrial	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 6 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MÁXIMA	3 metros
EDIFICABILIDAD	0,15 m ² /m ²
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público
TIPOLOGÍA	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos...
C. USOS PROHIBIDOS	
Únicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área o abarques.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 6. libre destinada a espacios libres o zonas verdes.	

NNS DE MIGUEL ESTEBAN ORDENANZA 7 (NO MODIFICADA)	
A. CONDICIONES DE VOLUMEN.	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCCUPACIÓN MÁXIMA	80%. El Ayuntamiento por acuerdo plenario podrá autorizar una ocupación mayor
ALTURA MÁXIMA	3 plantas, equivalentes a 12 metros
EDIFICABILIDAD	Se determinará en cada caso particular con aprobación municipal
B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
CARÁCTER PRINCIPAL	Dotaciones y equipamiento
TIPOLOGÍA	Edificación singular
C. USOS PROHIBIDOS	
Se permite el uso de equipamiento docente, cívico, cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, espectáculos y similares. Queda prohibido el uso comercial, el uso residencial (excepto el posible para vigilancia) y el uso industrial o de almacenes.	
D. FORMA DE ACTUACIÓN	
Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establece el Ayuntamiento.	
E. ZONA DE ACTUACIÓN	
Zona 7. de equipamiento.	

Equipo redactor:
ARQUINUR ARQUITECTURA INGENIERIA Y SERVICIOS

Aprobación inicial:
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN ORDINARIA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2015
El Secretario



Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban
SITUACIÓN: Miguel Esteban C.P. 43630 Toledo
Nº DE PLANO:
escala: 1/3.000
FECHA:
Ejcmo. Ayuntamiento de Miguel Esteban
Febrero '20