

PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE EL BALLESTERO

(ALBACETE)

ANEXO 1.

FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTION

	Junta de Comunidades Castilla-La Mancha	AYUNTAMIENTO DE EL BALLESTERO (AB)
--	--	--

M. ORTIZ CARDENAS Y ASOCIADOS S.L.



ANEXO 1. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Fichas-Resumen correspondientes a cada zona de ordenación urbanística (ZOU), Ámbito de Operación de Reforma Interior, Unidad de Actuación, Sector, etc.

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.
 - * Z.O.U.1. (Suelo Urbano, Casco Urbano. Uso Global Residencial).
 - * Z.O.U.2. (Suelo Urbano. Uso Global Industria-Almacenamiento).

- SUELO URBANO DE RESERVA.
 - * AREA A1 (Residencial)..... .Suprimida.
 - * AREA A2. (Residencial)..... 0,818 Has.
 - * AREA A3. (Industria-Almacenamiento)..... .1,387 Has.
(posee 990 m2 de uso residencial)
 - * AREA A4. (Industria-Almacenamiento)..... 3,617 Has.
(posee 8.400 m2 de uso equipamiento).

■ A. Orden Básico de Prioridades de Intervención.

El Modelo de crecimiento asumido por el Municipio es el correspondiente a las pautas de crecimiento histórico: En torno al núcleo existente y teniendo como soporte básico la malla viaria territorial se van incorporando al núcleo –sin discontinuidades relevantes- las áreas periféricas cuyas características topográficas son asequibles y que no presentan ningún elemento/frontera.

El PDSU incorpora como Suelo Urbano de Reserva las áreas colindantes al S. Urbano consolidado que tienen las condiciones previstas en la legislación vigente.

De acuerdo a las previsiones en materia de “Demanda Hídrica” y consumos en desarrollo del PDSU., se contempla que en el primer cuatrienio solo puedan realizarse nuevas viviendas en el Suelo Urbano Consolidado.

Es por ello que las viviendas previstas en el áreas de S:U: de Reserva A2, y en el pequeño fragmento de A3 (cifra orientativa de 23 uds. total) no podrán comenzarse hasta que hayan transcurrido 4 años desde la aprobación definitiva del PDSU y siempre que existan recursos suficientes en materia hídrica.

De acuerdo a lo indicado y estimando un periodo de tramitación de 1 año para las actuaciones, se realizan estas previsiones de intervención.

- * Áreas A3, A4.

Podrán empezarse a desarrollarse a partir de la Aprobación definitiva del PDSU.

- * Área A2.

No podrán empezarse a desarrollarse hasta que no hayan transcurrido 4 años desde la Aprobación definitiva del PDSU. La realización efectiva de las viviendas requerirá –aparte de la existencia de recursos hídricos- el transcurso de 4 años desde la A.Definitiva.

● B, Secciones de Viario.

La sección mínima de viario será de 10 m. entre alineaciones de fachada ó cerramientos.

En el supuesto de que se prolonguen trazados viarios existentes podrá mantenerse la actual sección hasta el primer cruce con otra vía existente o prevista, a partir de ahí se dispondrá la sección de 10,00 m.

• C. Cesiones en materia de Equipamiento y Porcentajes de Aprovechamiento Lucrativo. S.U, de Reserva.

El municipio estima suficientemente acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de las actuaciones en S.U. de Reserva, por lo que éstas están eximidas de la cesión de porcentajes de aprovechamiento.

De acuerdo a lo indicado –entre otros- en la Memoria Justificativa, las reservas en materia de áreas libres y equipamiento comunitario están en la actualidad cubiertas sobradamente, motivo por el que el S.U. de Reserva no realiza provisiones en este apartado.

Sin perjuicio de lo anterior se indica que el área A.4. (uso industria-almacenamiento) incorpora 8.400 m² de suelo de Uso Equipamiento, el PDSU contempla la posibilidad de que en ejecución del mismo, el 50% de la superficie (4.200 m²) pueda destinarse a usos industria-almacenamiento con una edificabilidad de 1,30 m²/m²s.

• D. Movilidad. Accesibilidad.

El desarrollo definitivo de cada área se condicionará al cumplimiento de la Normativa aplicable en materia de Accesibilidad especialmente en el diseño de la red viaria, áreas de equipamiento y espacios libres públicos.

Se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en proporción mínima de una plaza cada cuarenta plazas o fracción.

• E. Sistema Separativo.

Todas las áreas de S.U. de Reserva irán dotados de Sistema Separativo Pluviales/Residuales. En aquellas áreas en las que el saneamiento ya se encuentra ejecutado se mantendrán la actual disposición.

• F. Carreteras. Informes Previos. Sectores.

Las actuaciones en los Sectores inmediatos a Carreteras requieren Informe Favorable de la Administración competente.

Si para adaptarse al Informe fuera preciso modificar levemente los límites del Sector, estas actuaciones no se considerarán Modificación puntual del PDSU.

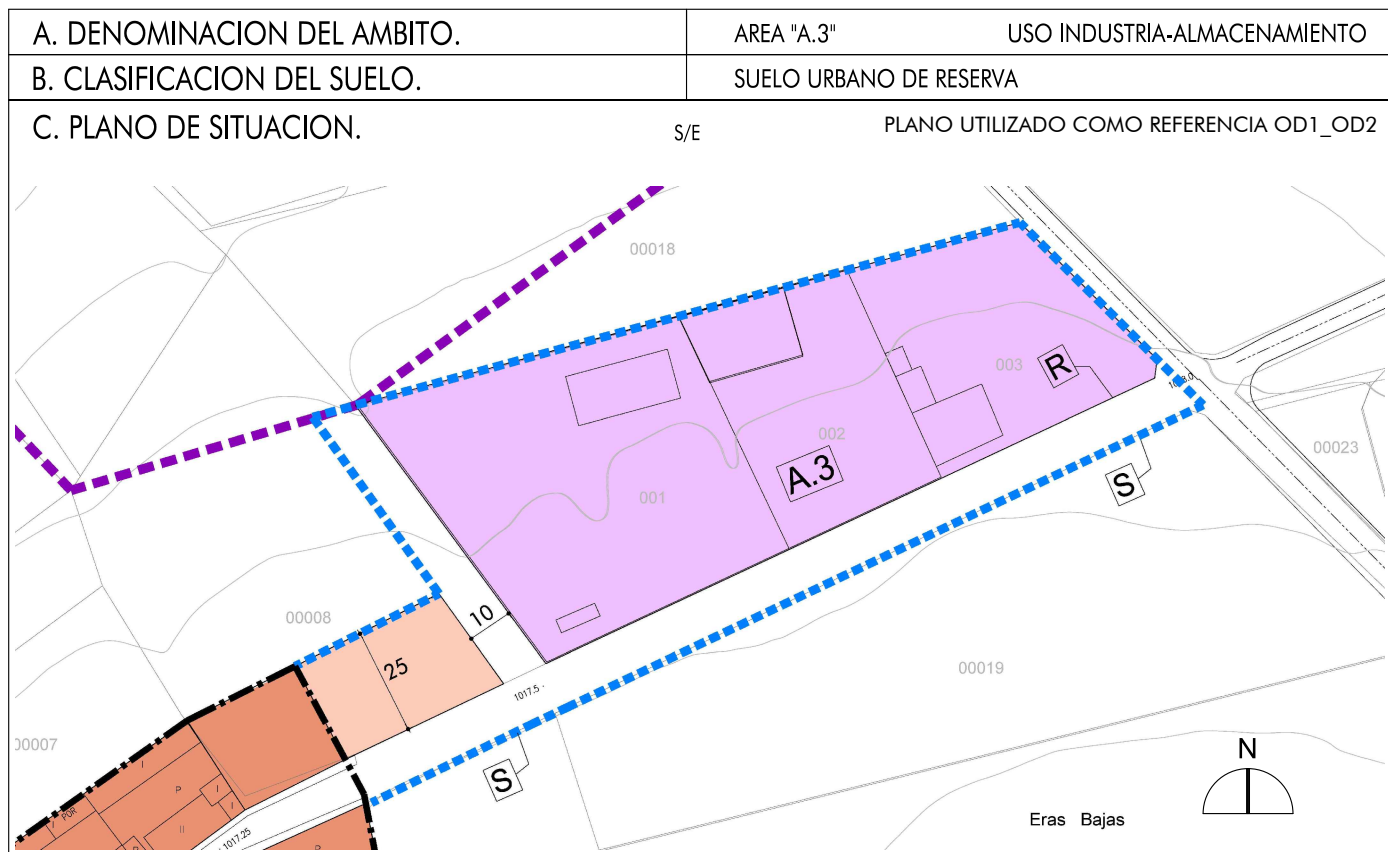
Cualquier actuación recogerá de modo específico las incidencias respecto a Zonas de afección, Usos, Accesos, permisos y cualquier otra condición indicada por el Organismo Sectorial competente.

• Fichas de Planeamiento de áreas de S.U. de Reserva.

En páginas siguientes se adjuntan fichas de los diferentes áreas definidas.

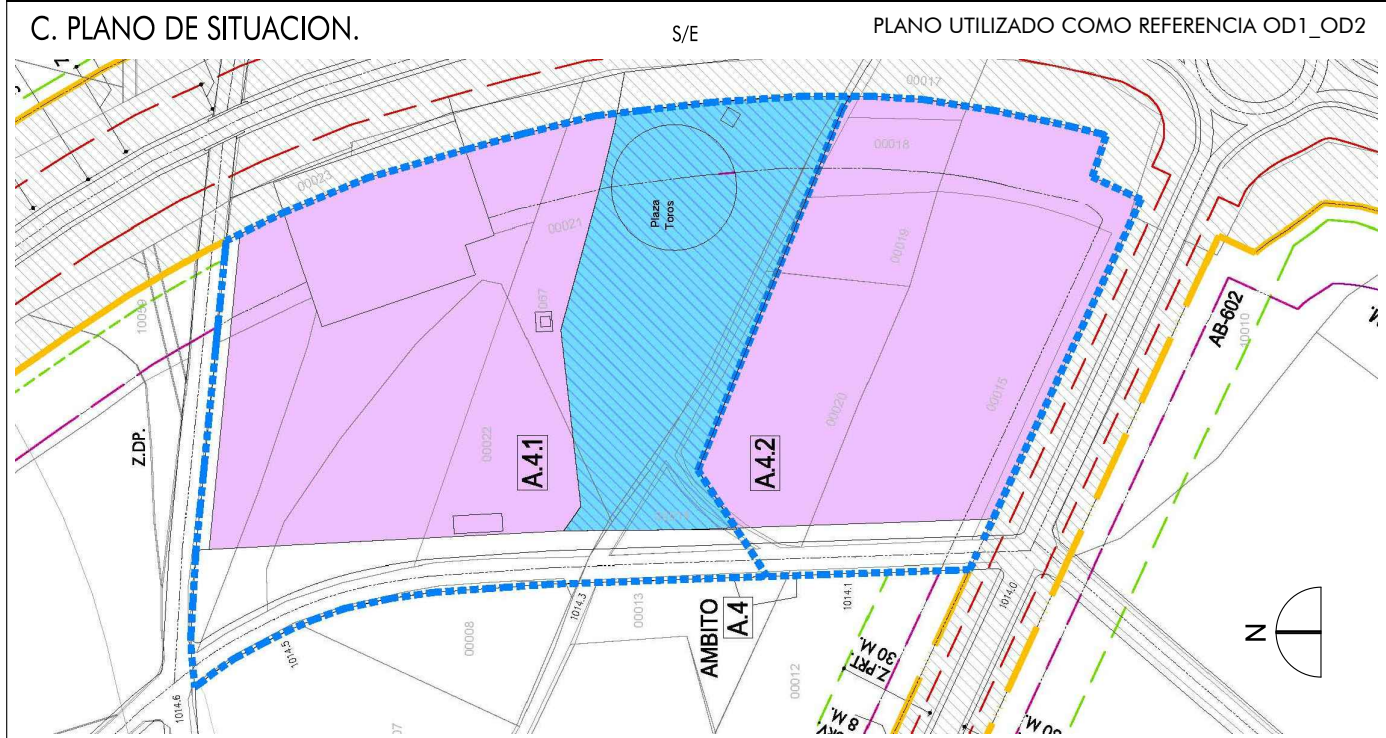


D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.			
D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION		INCORPORACION AREA ENTRE C/ ERMITA Y VILLAVERDE	
D.2. SUPERFICIE TOTAL (CON SG ADSCRITOS, SEAN INT. Y/O EXT.)		0,818 Ha.	
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS:		INTERIORES	EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES / D.3.2. EQUIPAMIENTOS / D.3.3. RED VIARIA./		240 M ² (ERMITA)	--- M ²
D.4. SUPERFICIE DEL AMBITO. TOTAL - SG.		0,794 Ha.	
D.5. USO MAYORITARIO.		RESIDENCIAL	
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)		1,30 M ² t/ M ² s SOBRE SUP. NETA	
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)		-----	
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO.		5.270 m ² s x 1,30 = 6.851,00 m ² t	
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.		-----	
D.10. PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO.		-----	
D.11. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA.		-----	
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.		PROYECTO OBRA PUBLICA ORDINARIA O P. U. SIMPLIFICADO	
E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA.			
E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:	E.1.1. ZONAS VERDES.	-----	
	E.1.2. EQUIPAMIENTOS.	-----	
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS.	-----	
	E.1.4. RED VIARIA. (Aprox.)	2.670 m ²	
E.2. SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO (Aprox.)		5.270 m ²	
E.2.1. OTROS USOS (Aprox.) / NUEVAS VIVDAS (Orientativo)		1.581 m ² s / 21 VIVDAS. aprox.	
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACION		RESIDENCIAL. ORDENANZA ZOU.1. USO GLOBAL RESIDENCIAL	
E.4. OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> - VER ESPECIFICACIONES SOBRE DIVERSAS SITUACIONES EN EL TEXTO GRAL. ADJUNTO A ESTAS FICHAS. - LA ACTUACION CONSIDERARA Y/O INCORPORARA LAS OBRAS DE URBANIZACION REALIZADAS. - CASO DE SER PRECISA LA DEFINICION ESPECIFICA DE ALINEACIONES SE REALIZARA EN DESARROLLO DE ESTA ACTUACION O EN DESARROLLO PROPIO PDSU. 			



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.			
D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION		INCORPORACION AREAS INDUSTRIALES DE C/ MINGOTE	
D.2. SUPERFICIE TOTAL (CON SG ADSCRITOS, SEAN INT. Y/O EXT.)		1,387 Ha.	
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS:		INTERIORES	EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES / D.3.2. EQUIPAMIENTOS / D.3.3. RED VIARIA./ NO EXISTEN		--- M ²	--- M ²
D.4. SUPERFICIE DEL AMBITO. TOTAL - SG.		1,387 Ha.	
D.5. USO MAYORITARIO.		INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO	
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)		1,30 M2t/ M2s SOBRE SUP. NETA	
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)		-----	
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO.	8.800 m2s x 1,30 = 11.440,00 m2t IND	990 m2s x 1,30 = 1.287,00 m2t RES	
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	-----		
D.10. PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO.	-----		
D.11. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA.	-----		
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.	PROYECTO OBRA PUBLICA ORDINARIA O P. U. SIMPLIFICADO		
E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA.			
E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:	E.1.1. ZONAS VERDES.	-----	
	E.1.2. EQUIPAMIENTOS.	-----	
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS.	-----	
	E.1.4. RED VIARIA. (Aprox.)	4.080 m2	
E.2. SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO (Aprox.)	9.790 m2		
	E.2.1. OTROS USOS NO IND (Aprox.) / NUEVAS VIVIDAS (Aprox.)	300 m2s / 2 VIVIDAS. aprox.	
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACION	USO INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO ORDENANZA ZOU.2. USO GLOBAL INDUSTRIAL USO RESIDENCIAL ORDENANZA ZOU.1. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
E.4. OBSERVACIONES:			
- VER ESPECIFICACIONES SOBRE DIVERSAS SITUACIONES EN EL TEXTO GRAL. ADJUNTO A ESTAS FICHAS. - LA ACTUACION CONSIDERARA Y/O INCORPORARA LAS OBRAS DE URBANIZACION REALIZADAS. - CASO DE SER PRECISA LA DEFINICION ESPECIFICA DE ALINEACIONES SE REALIZARA EN DESARROLLO DE ESTA ACTUACION O EN DESARROLLO PROPIO PDSU.			

A. DENOMINACION DEL AMBITO.	AREA "A.4" . POSIBILIDAD DE REALIZAR DE 2 SUBAMBITOS, "A" Y "B". USO INDUSTRIA-ALM.
B. CLASIFICACION DEL SUELO.	SUELO URBANO DE RESERVA



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION	INCORPORACION AREAS ANEJAS A VARIANTE	
D.2. SUPERFICIE TOTAL (CON SG ADSCRITOS, SEAN INT. Y/O EXT.)	3,617 Ha.	
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS:	INTERIORES	EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES / D.3.2. EQUIPAMIENTOS / D.3.3. RED VIARIA./ NO EXISTEN	--- M ²	--- M ²
D.4. SUPERFICIE DEL AMBITO. TOTAL - SG.	3,617 Ha.	
D.5. USO MAYORITARIO.	INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO	
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)	1,30 M2t/ M2s SOBRE SUP. NETA	
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)	-----	
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO.	23.100 m2s x 1,30 = 30.030,00 m2t	
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	-----	
D.10. PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO.	-----	
D.11. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA.	-----	
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.	PROYECTO OBRA PUBLICA ORDINARIA O P. U. SIMPLIFICADO	

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA.

E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:	E.1.1. ZONAS VERDES.	-----
	E.1.2. EQUIPAMIENTOS. (EXISTENTE)	8.400 m2
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS.	-----
	E.1.4. RED VIARIA. (Aprox.)	4.670 m2
E.2. SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO (Aprox.)	23.100 m2	
	E.2.1. OTROS USOS NO IND (Aprox.) / NUEVAS VIVDAS (Aprox.)	-----
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACION	USO INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO ORDENANZA ZOU.2. USO GLOBAL INDUSTRIAL	

E.4. OBSERVACIONES: - VER ESPECIFICACIONES SOBRE DIVERSAS SITUACIONES EN EL TEXTO GRAL. ADJUNTO A ESTAS FICHAS.
 - LA ACTUACION CONSIDERARA Y/O INCORPORARA LAS OBRAS DE URBANIZACION REALIZADAS.
 - EL 50% DE LA ACTUAL SUP. DE EQUIPAMIENTO PODRA DESTINARSE A USOS INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO. EDIFICABILIDAD 1,25 MT/M2S. LOS CUADROS SUPERIORES INCLUYEN LA SUP. EN EL EQUIPAMIENTO Y NO CONSIDERAN EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL EN LOS TERRENOS.
 - SECCIONES DE VIARIO: PARA VIAS OESTE Y NORTE: MINIMA 16 M. ENTRE CERRAMIENTOS.
 PARA LA VIA SUR, AB- 602 SE ESTARA A LO PREVISTO EN LA LEGISLACION DE CTRAS.

A. DENOMINACION DEL AMBITO.	AREA "A.4" . POSIBILIDAD DE REALIZAR DE 2 SUBAMBITOS, "A" Y "B". USO INDUSTRIA-ALM.
B. CLASIFICACION DEL SUELO.	SUELO URBANO DE RESERVA
<p>- AUNQUE EL AREA NO SE TRATA DE UN SECTOR URBANIZABLE, NI DE UN SECTOR, PUES EL PRESENTE P.D.S.U. NO PUEDE CONTENER, DE ACUERDO A LA LEGISLACION VIGENTE ESE TIPO DE PREVISIONES, A CONTINUACION SE CUMPLIMENTAN LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE CTRAS. DE LA JJCC. DE JUNIO DE 2022.</p> <p>1. EL DESARROLLO DEL AREA CONTARÁ CON LA AUTORIZACION DE LA DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.</p> <p>2. SE TENDRAN EN CUENTA LAS SIGUIENTES INDICACIONES (REGLAMENTO DE CARRETERAS. D. 1/2015 DE 22 DE ENERO).</p> <p>A) ZONAS DE AFECCION. DEFINICION Y USOS.</p> <ul style="list-style-type: none">- ZONA DE DOMINIO PUBLICO: 8 M. (Artículo 48).- ZONA DE SERVIDUMBRE: 25 M. (Artículo 49).- LIMITE DE EDIFICACION: 50 M. (Artículo 52). <p>B) ACCESOS.</p> <p>ANTES DE SU CONSTRUCCION DEBERAN SOLICITARSE Y AUTORIZARSE POR LA D.G. DE CARRETERAS (Arts. 66 a 76).</p> <p>C) PLANTACIONES. (Artículo 82).</p> <p>D) TENDIDOS AEREOS O SIMILARES Y CONDUCCIONES O CRUCES SUBTERRANEOS (Articulos 83 y 84 respectivamente).</p> <p>E) CERRAMIENTOS (Artículo 81).</p>	