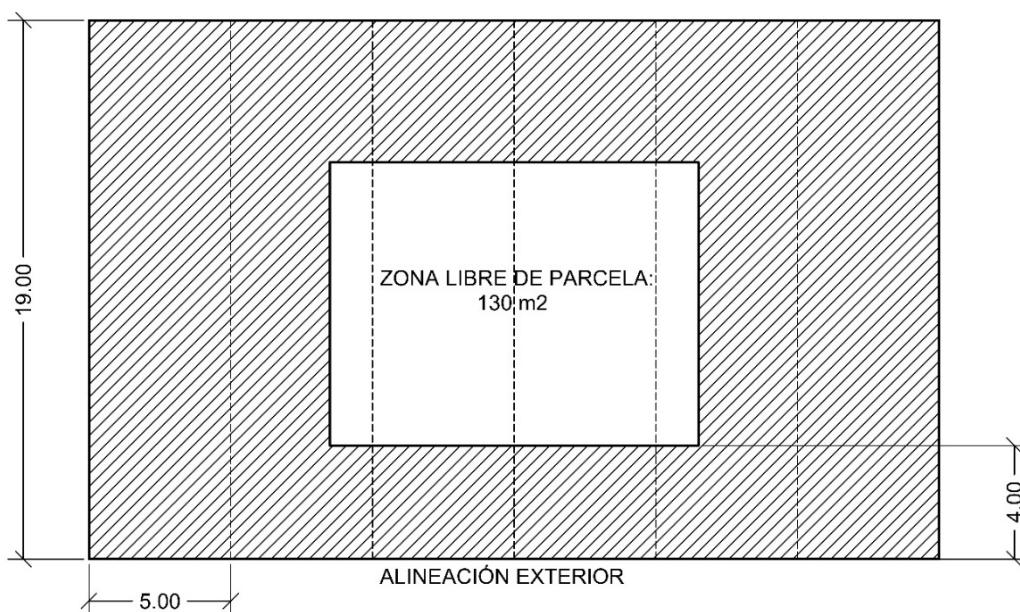


CUESTIÓN PRÁCTICA.

Un promotor desea llevar a cabo una promoción de viviendas en unas parcelas del casco histórico de Gelves. Para ello quiere llevar a cabo la agregación de 6 parcelas con las siguientes características:

- Rectangulares.
- Frente de fachada: 5,00 m
- Fondo de parcela: 19,00 m.

Se plantea una promoción de nuevas viviendas, en tipología plurifamiliar, con la ocupación que marca la zona rallada del esquema que se muestra.



Responda a las siguientes preguntas:

1. Según el art. 9.10 de las condiciones particulares del casco histórico, ¿qué condición tienen las 6 parcelas que se desea agregar? **(0,5 PUNTOS)**

Parcelas exteriores.

2. ¿Podrían agregarse las parcelas? Razona la respuesta. **(1 PUNTOS)**

Sí, ya que la suma de las superficies de las parcelas, no supera los 600 m², que es la superficie máxima establecida por el art. 9.10 para la agregación de este tipo de parcelas.

3. ¿Es viable la promoción con los datos expuestos? Razona la respuesta. **(1 PUNTOS)**

No, por incumplimiento el art. 9.12 de Ocupación de Parcela en las siguientes determinaciones:

- a) La superficie libre de la parcela es inferior al 25%.
- b) La superficie libre de la parcela está situada a menos de 5 m de la alineación exterior.

4. Teniendo en cuenta que en las 6 parcelas, existen construcciones consolidadas que tendrán que demolerse para ejecutar la nueva promoción, y el promotor pretende retranquearse de la alineación a vial consolidada por las edificaciones, se le plantea al técnico municipal una consulta sobre las siguientes cuestiones: **(1,5 PUNTOS)**
- a) ¿Es viable que la promoción pueda retranquearse de línea consolidada del vial? Razona la respuesta.
 - b) En caso negativo, ¿se podría tramitar algún instrumento de planeamiento para permitir el ~~número de plantas planteadas~~ retranqueo planteado? Si crees que sí se podría, indica cuál sería el instrumento más adecuado y razona la respuesta.
- a) **No, por incumplimiento el art. 9.11 de Alineaciones y retranqueos, que establece que la línea de la edificación, coincidirá con la alineación a vial consolidada por la edificación existente.**
- b) **Sí, un Estudio de Detalle, ya que el art. 15 de la LOUA, establece que los Estudio de Detalle, podrán fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas.**
5. El promotor pretende incrementar la edificabilidad resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación sobre rasante y altura establecidos en la normativa. **(1 PUNTOS)**
- a) ¿Se podría tramitar y aprobar algún Plan de Desarrollo que permita esta modificación? Razona la respuesta.
- a) **No. La edificabilidad es un parámetro de la ordenación estructural del municipio, y en consecuencia sobre es posible su modificación mediante la innovación del planeamiento general; los planes de desarrollo (PPO, PE y ED), no tienen entre sus finalidades el establecimiento ni la modificación de las edificabilidades.**

ACTUACIONES TERRITORIALES URBANISTICAS Y AREAS DE REPARTO. CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

CALCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS

ACTUACION	S SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2	USOS		TIPOLOGÍAS		Au APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS m2t	AREA DE REPARTO				AMBITO DE ACTUACION TERRITORIAL									
			TIPO	% o SUPERFICIE	TIPO	%		COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS u.a.	APROVECHAMIENTO MEDIO u.a./m2s	COMPROBACION DIFERENCIAS art. 60 C.LOUA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL u.a.	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO u.a.	APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINIDTRACION u.a.	EXCESO - DEFECTO DE APROVECHAMIENTO u.a.			
								USO Y TIPOLOGIA u.a./m2t	SITUACION	COEFICIENTE CORRECTOR PARA VP	COEFICIENTE PONDERACION MUNICIPAL u.a./m2t										
AREA DE REPARTO AR-1 SUNC	10.000	1,00	Residencial	80%	R1	70%	5.600	1,25	1,50		1,875	10.500	1,220339	NO ES DE APLICACIÓN	16.800	9.885	1.098	+5.817			
					R1-VPO	30%	2.400	0,25	1,50	3,00	1,125	2.700									
			Terciario	20%	T1	100%	2.000	1,20	1,50		1,800	3.600									
			S.G.5. EXISTENTE	1.000 m2	-	-	0		0,00		0,000	0									
SR-1	40.000	1,20	Residencial	100%	R2	70%	33.600	1,00	1,00		1,000	33.600	0,511500	100,00%	55.200	43.932	4.881	+6.386			
					R2-VPO	30%	14.400	0,50	1,00	3,00	1,500	21.600									
SG-1	10.000	0,30	DOTACIONES	-	-	-	3.000	0,00	0,00		0,000	0		0	10.983	1.220	-12.203				
							60.000					61.000			72.000			72.000	64.800	7.200	+0
AREA DE REPARTO AR-2 SUO	SR-2	20.000	0,80	Residencial	70%	R3	70%	7.840	1,50	1,50		2,250	17.640	0,511500	100,00%	32.400	9.207	1.023	+22.170		
						R2-VPO	30%	3.360	0,50	1,50	3,00	2,250	7.560								
	SR-3	60.000	0,20	Residencial	100%	T2	100%	4.800	1,00	1,50		1,500	7.200	0,511500	100,00%	21.600	27.621	3.069	-9.090		
						R3	70%	8.400	1,50	1,20		1,800	15.120								
	SR-4	40.000	0,60	Residencial	100%	R2-VPO	30%	3.600	0,50	1,20	3,00	1,800	6.480	0,511500	100,00%	0	4.604	512	-5.115		
						R2	100%	24.000	1,00	1,00		1,000	24.000								
	SG-2	10.000	0,05	DOTACIONES	-	-	-	500	0,00			0	0		24.000	18.414	2.046	+3.540			
	SR-5	60.000	0,20	Residencial	50%	R3	100%	6.000	1,50	1,50		2,250	13.500	0,511500	100,00%	24.300	27.621	3.069	-6.390		
						Terciario	50%	T1	100%	6.000	1,20	1,50								1,800	10.800
	SG-3	5.000	0,40	DOTACIONES	-	-	-	2.000	0,00			0	0		0	2.302	256	-2.558			
SG-4	5.000	0,40	DOTACIONES	-	-	-	2.000	0,00			0	0		0	2.302	256	-2.558				
							200.000					68.500			102.300			102.300	92.070	10.230	-0
AR-3 SUS	SI-1	50.000	0,50	Industrial	100%	I1	100%	25.000	0,80	1,00		0,800	20.000	0,380000	74,29%	20.000	17.100	1.900	+1.000		
	SI-2	50.000	0,40	Industrial	100%	I2	100%	20.000	0,60	1,50		0,900	18.000			18.000	17.100	1.900	-1.000		
							100.000					45.000			38.000			38.000	34.200	3.800	+0

Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el **suelo urbanizable sectorizado y ordenado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construíbles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo **urbano no consolidado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construíbles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

c) Si se define más de un área de reparto en **suelo urbanizable sectorizado u ordenado**, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

Si no se cumpliera la condición, se tendrían que reconsiderar los límites de las Áreas de Reparto, cambiando las adscripciones de sistemas generales, e incluso a veces, habría que reconsiderar los aprovechamientos objetivos que se atribuyen a determinados sectores.