

9 MAY 2019

## DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

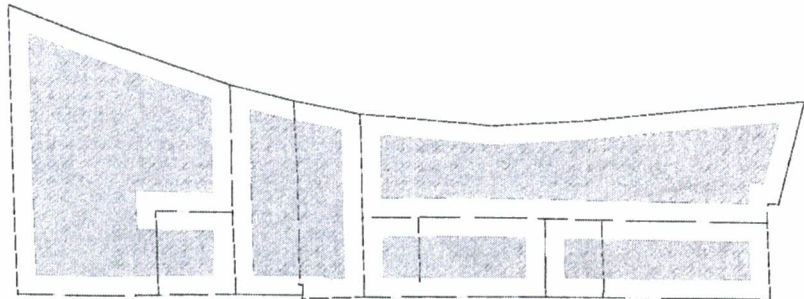
Entrada	Salida
3171	

Se redacta el presente documento a fin de dar cumplimiento al informe evacuado por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, respecto a la Modificación Parcial del PGOU de Almensilla denominada "Calificación urbanística Av. Francisco Verdejo y c/ Parras".

Con fecha 20 de marzo de 2019, dicho Servicio de Urbanismo emite informe favorable respecto a la viabilidad de todas las modificaciones establecidas en el documento. No obstante, realiza la salvedad de que, en relación al artículo 83 de la Modificación, se debe justificar que la "incorporación de la categoría 4ª en la zona residencial no supone un incremento de edificabilidad que conlleve a un incremento de aprovechamiento objetivo en la manzana de aplicación que, en virtud del artículo 45.2B c) LOUA, pueda implicar desconsolidación del suelo".

A fin de garantizar esta circunstancia, se añade una condición de edificabilidad máxima a la nueva redacción del artículo 83 de las Normas Urbanísticas, encaminada a no permitir en la manzana afectada por la presente Modificación, una edificabilidad superior a la permitida con la aplicación de la normativa anterior más un diez por ciento, todo ello en virtud del artículo 45.2.B)c) citado.

Para la determinación de la limitación de edificabilidad se ha partido del cálculo teórico sobre una de las múltiples opciones posibles, de la máxima ocupación en planta en



aplicación de la zona de ordenanza RU2, que son 2.089 m<sup>2</sup>s, sobre una superficie total de la manzana afectada de 3.765 m<sup>2</sup>s. Esto supone un 55,40% de ocupación en planta, y un 1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de edificabilidad teórica máxima.

El establecimiento de una edificabilidad máxima de 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en la categoría 4ª de la zona residencial supone, por tanto, que en ningún caso se superará el diez por ciento de la edificabilidad teórica previa.

Se añade un apartado 4 al artículo 83, con la siguiente redacción:

- 4. Edificabilidad máxima. En las parcelas de grado 4º procedentes de la zona de ordenanza RU2, se limita la edificabilidad máxima a 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**

En Almensilla, Abril de 2019

Digitally signed by 28603527Z ALVARO CARDENAS (R: B91459354)  
DN: 2.5.4.13=Reg:41021 /Hoja:SE-62963 /Tomo:4189 /  
Folio:171 /Fecha:11/07/2005 /Inscripción:1,  
serialNumber=DCES-28603527Z, givenName=ALVARO,  
sn=CARDENAS FERNANDEZ, cn=28603527Z ALVARO  
CARDENAS (R: B91459354), 2.5.4.97=VATES-B91459354,  
o=RAMAL ARQUITECTOS SLP, c=ES  
Date: 2019.04.10 09:22:31 +02'00'

Álvaro Cárdenas Fernández. Arquitecto