

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

ALAMEDA DE LA SAGRA

En cumplimiento de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 59 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión celebrada el día 8 de octubre de 2009, acordó aprobar el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que afecta a las Unidades de Ejecución 21A, 30, 33, 34, 37 y Gres la Sagra de Las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra. Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable y para la plena eficacia del acuerdo referido, se publica su contenido íntegro.

«8.- CONVALIDACION ACUERDOS PERIM DE FECHA 2 DE ABRIL DE 2009:

Por el señor Presidente de la Corporación se informa al pleno sobre la resolución de 15 de junio de 2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo, sobre la evaluación de impacto ambiental del Plan PERI de Mejora UE-21A, UE-30, UE-33, UE-34, UE-37 y UE- GRES La Sagra en el término Municipal de Alameda de la Sagra, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Alameda de la Sagra.

Dado que por acuerdo de fecha 2 de abril de 2009, se acordó «aprobar este PERIM pero con carácter condicionado a la culminación del proceso ambiental del apartado 3º. La presente aprobación carece de eficacia jurídica material pero habilita a los propietarios a que puedan ir presentando el PAU correspondiente, para que se tramite paralelamente al trámite ambiental del PERIM.» y una vez culminado el proceso ambiental.

Sometido el asunto a votación el Pleno, por 6 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones de los señores Concejales asistentes, acuerda:

Aprobar el Plan PERI de Mejora UE-21A, UE-30, UE-33, UE-34, UE-37 y UE- GRES La Sagra en el término municipal de Alameda de la Sagra».

ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Una vez aprobado definitivamente el presente PERIM, todo el suelo incluido en la unidad de ejecución, tendrá la clasificación de suelo urbano.

4.2.- USOS.

El uso característico de la unidad de ejecución es el industrial. Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal.

De igual forma se deben tener como usos complementarios y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en la Ley 2 de 1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Dentro de éstas existirán los usos docente o los de interés público y social (deportivo, social, comercial), y los espacios libres.

4.3.- PARCELACION.

En la Memoria del presente documento se detalla la parcelación de la presente unidad de ejecución de acuerdo con la ordenación realizada en el mismo. En dicho apartado se detallan las manzanas propuestas así como las parcelas que, en principio, se establecen a efectos de parcelación inicial. Se ha decidido por una solución muy sencilla en la que se crean varias manzanas de formas regulares, unas de uso característico residencial y otras únicamente para uso de zona verde o dotacional.

En el documento se establece una parcelación indicativa del resultado de la ordenación del terreno que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación que desarrolle el presente documento.

5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

5.1.1.-ALTURAS.

Como altura geométrica se considerará en cada fachada la media desde la rasante de la acera hasta el supradós del último forjado o elemento constructivo admisible.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que el punto más desfavorable no supere en más de un metro la altura permitida como media.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

Según el artículo 3.4.5. de las NNSS el número máximo de plantas es dos, y la altura máxima diez metros medidas conforme se especifica en las NNSS para la zona residencial de casco.

Al contabilizar el número de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio.

5.1.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre que estos puedan incluirse bajo planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie no supere el 50 por 100 de la de la planta inferior.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, los siguientes elementos: petos de 1,20 m, instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas.

5.1.3.- MEDIANERIAS Y PARAMENTOS ALDESCUBIERTO.

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

5.1.4.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros. No se limita el número de sótanos.

5.1.5.- ENTREPLANTAS.

Se autorizan entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio, con las siguientes características:

- No se ocupará más del 50 por 100 de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,40 metros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso desde la planta baja.

5.1.6.- EDIFICABILIDAD.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,00 metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana. Según establece el artículo 3.4.4 de las NNSS la ocupación no se limita en planta baja, pero la planta alta no podrá ocupar más del 25 por 100 de la parcela.

5.1.7.- PATIOS.

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

- Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos (2) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.

- Accesos a los patios. Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de alguna vivienda.

5.1.8.- CHIMENEAS DE VENTILACION.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otros.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

5.1.9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie de la planta del local correspondiente.

5.1.10.- ESCALERAS.

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las viviendas permitidas podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa para las viviendas. En el resto de los casos se podrán autorizar siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con la Norma NBE-CPI-96.

c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.

d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,30 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.

e) La escalera tendrá un ojo central de anchura superior a veinticinco (25) cm.

5.1.11.- PROTECCIONES.

Los balcones, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros y sus vanos no tendrán una dimensión mayor de doce (12) centímetros.

5.1.12.- AISLAMIENTO.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429 de 1979, de 6 de julio por el que se aprueba la norma NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, y el Real Decreto 2115 de 82 de 12 de agosto por el que se aprueba la norma NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios (B.O.E. 3/09/82 y 7/10/82).

5.1.13.- NORMAS CONTRA-INCENDIOS.

Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el Real Decreto 2177/96 de 4 de octubre en el que se aprueba la Norma NBE-CPI-96 (B.O.E. 29/10/96) y en el Real Decreto 1230/93, de 23 de julio sobre condiciones particulares del uso comercial (B.O.E. 27/08/93).

5.1.14.- AGUA.

Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable con dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

5.1.15.- ENERGIA ELECTRICA.

Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de centros de transformación subterráneos en espacios de uso o dominio público.

5.1.16.- RED DE DESAGÜES.

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

5.1.17.- TRITURADORES DE BASURAS.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5.1.18.- APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Su instalación no es exigible en el ámbito de la presente U.E., al contar con alturas inferiores a cuatro plantas.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

5.1.19.- CALEFACCION, AIRE, GAS, A.C.S., TELEFONO, TELEVISION.

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1 de 1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y el Reglamento y la Orden que lo desarrollan.

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

5.2.1.- GENERALIDADES.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado, siendo de aplicación las normas generales de estética que se establecen en las vigentes NNSS.

5.2.2.- ZONAS NO OCUPADAS POR EDIFICACION.

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos de uso residencial deberán destinarse a espacio libre.

5.2.3.- FACHADAS Y CUBIERTAS.

En función del tipo de construcción a que se destina el presente sector se autorizan cubiertas inclinadas y cubiertas planas, si bien preferentemente se deberán realizar las primeras. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. Lógicamente en las parcelas de naves adosadas, siempre que se traten de un proyecto global, no quedarán tales medianerías, no existiendo limitaciones al respecto. En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta, preferentemente con canalón oculto.

Se prohíbe de forma específica:

- a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.).
- b) No se permiten barracones, casetas o edificios similares, que sean lesivos a las condiciones del paisaje, excepto en el periodo de ejecución de las obras.

5.2.4.- CUERPOS VOLADOS, MIRADORES Y BALCONES.

Según establece el artículo 3.4.6 de las NNSS no se permiten cuerpos volados.

5.2.5.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables. Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

5.2.8. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

5.2.11. CONDICIONES DE PROTECCION DEL ARBOLADO.

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

5.3.- CONDICIONES PARA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158/1997 de 2 de diciembre.

CAPITULO 6.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

6.1.- ORDENANZA 1. INDUSTRIAL (I)

- Ambito.

Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del PERIM como uso industrial. Corresponde a superficies edificables de uso privativo y que se destinan predominantemente a usos industriales de acuerdo con el régimen de uso de las vigentes NNSS.

- Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 5.000 m².

- Ocupación máxima.

No se limita la ocupación en planta baja. La planta alta no podrá ocupar más del 25 por 100 de la parcela.

- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 145.219 para la parcela de 156.452 m². Cualquier segregación mantendrá esta proporción de edificabilidad.

- Altura.

La altura máxima de la edificación será dos plantas y diez metros (10,00), con el resto de condicionantes marcados en las NNSS.

- Tipología.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Edificación Alineada a Vial (EAV).
- Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).
- Retranqueos.

No se limitan los retranqueos, si bien se deberán respetar las distancias marcadas en el Código Civil.

- Uso característico. Industrial (I).

- Usos compatibles.

- Garaje-aparcamiento.

- Comercial.

- Oficinas.

- Vivienda. Se permitirá una vivienda para vigilancia, compatible con este uso, con una superficie construida inferior al 25 por 100 de la superficie edificada destinada a cualquiera de los demás usos permitidos.

- Usos prohibidos.

Se prohíben los no especificados anteriormente. Se prohíben las industrias que, por su

carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que se incorporen las medidas correctoras correspondientes, y se adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo competente.

- Aparcamiento.

Se preverán las plazas de aparcamiento indicadas en la letra d del punto 1 del artículo 31 de la L.O.T.A.U., así como lo establecido en el punto 5 del artículo 22 del Decreto 248 de 2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente PERIM.

6.2.- ORDENANZA 2. ZONAS VERDES (DV).

- Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente PERIM.

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en una proporción no inferior al 50 por 100 de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².

- Condiciones de volumen.

Únicamente se permiten pequeños puestos o kioscos para prensa, flores, helados, etc., con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

- Alturas.

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica.

- Retranqueos.

No se podrán adosar las posibles construcciones a los linderos de otros propietarios, debiéndose retranquear como mínimo cinco (5) metros a la calle y linderos.

- Tipología de la edificación.

Edificación Tipológica Específica (ETE) en función de las características del volumen establecido.

- Uso característico.

Parques y jardines, áreas infantiles y de juego de uso y dominio público y servicios propios.

- Uso compatible.

Hostelero y Comercial en categoría segunda (Kioscos de bebidas, prensa etc.) y deportivo.

- Usos prohibidos.

Los restantes no señalados.

6.3.- ORDENANZA 3. DOTACIONES (D)

- Ambito.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona dotacional en el presente PERIM.

- Parcela mínima.

No se establece.

- Edificabilidad y ocupación máxima.

Estará en función del uso en concreto que se determine por el Ayuntamiento. Se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

- Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas equivalentes a nueve (9) metros.

- Retranqueos.

Se fija un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a calle. El retranqueo a linderos será de tres (3) metros.

- Usos característicos: Dotacional Equipamientos.

- Usos pormenorizados.

- Uso Educativo (DEDU).

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).

- Uso Administrativo-Institucional (DAD).

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA).

- Uso compatible.

Residencial. Se permitirá una vivienda para vigilancia, compatible con este uso, con una superficie construida inferior al 15 por 100 de la superficie edificada destinada a cualquiera de los demás usos permitidos.

- Usos prohibidos.

Se prohíben los no especificados anteriormente.

- Aparcamientos.

Se establece una dotación mínima de dos (2) plazas de aparcamiento por parcela, que podrán ocupar la zona de retranqueo de la misma.

- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente PERIM.

6.4.- ORDENANZA 4. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS).

- Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente PERIM. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualquier otra instalación que sea

necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

- Condiciones de volumen.

No se establece, debiéndose justificar en cada caso en concreto.

- Alturas.

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

- Retranqueos.

No se establecen a ningún lindero, si bien se debe cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

- Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

- Usos autorizados.

Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

6.5.- ORDENANZA 5. RED VIARIA.

- Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente PERIM.

- Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción posibles centros de transformación subterráneos, y de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

- Usos autorizados.

Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcelas.

- Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuadas, y con un mantenimiento y uso decoroso.

Alameda de la Sagra 23 de noviembre de 2009.-El Alcalde, Rafael Martín Arcicóllar.

N.º I.- 12337