

AYUNTAMIENTOS

CARRANQUE

ANUNCIO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 (1 DE 2003) DE LAS NN.SS. DE CARRANQUE: PARA LA RECALIFICACION DE DOS FINCAS URBANAS Y RECLASIFICACION DE SUELO RUSTICO DE RESERVA COMO SUELO DOTACIONAL PUBLICO. EXPTE. 166/07 PL

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual número 2 (1/2003) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Carranque (Toledo), en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en su sesión celebrada el día 31 de julio de 2009 y previo cumplimiento de los requisitos impuestos por la citada Comisión, y de conformidad con lo establecido en los artículos 42.2 del T.R.L.O.T.A.U. y 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica a continuación, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de la Modificación Puntual Número 2 (1/2003) de las referidas Normas Subsidiarias.

I. APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS. PARA LA RECALIFICACION DE DOS FINCAS URBANAS Y RECLASIFICACION DE SUELO RUSTICO DE RESERVA COMO SUELO DOTACIONAL PUBLICO

El pleno municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2008, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual de NN.SS. 1/2003 para la recalificación de dos fincas urbanas y reclasificación de suelo rústico de reserva como suelo dotacional público de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.

II. APROBACION DEFINITIVA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2009, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de número 2 (1/2003) de las vigentes NN.SS. del municipio para la recalificación de dos fincas urbanas y reclasificación de suelo rústico de reserva como suelo dotacional público, dándose publicidad a dicho acuerdo mediante inserción de anuncio de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 46, de fecha 8 de marzo de 2010.

III. CONTENIDO DOCUMENTAL. NORMATIVA

III. A) OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con esta modificación se pretende la recalificación de la finca con referencia catastral 3365605VK2436N0001ZD y una superficie de 12.097 m², que aparecía con la calificación de equipamiento en las vigentes NN.SS. de Planeamiento Urbanístico, aprobadas definitivamente el 27 de febrero de 1997.

Cuando se aprobó definitivamente la revisión de las NN.SS. de 1997, la titularidad de dicha finca era privada por lo que la titularidad del equipamiento, en principio, sería también privada, por lo que la Corporación municipal, consciente de la necesidad y justicia de reparar el perjuicio involuntariamente causado tanto a la propiedad como a los propios intereses generales, convino adoptar los acuerdos precisos para restaurar la situación.

Actualmente la propiedad se ha transferido a una Cooperativa de Viviendas con el objeto de favorecer la promoción de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

El Ayuntamiento pretende la reclasificación de la finca descrita estableciendo un uso residencial unifamiliar bajo una nueva Ordenanza compatible con la finalidad de construcción de vivienda protegida y con el entorno en que se ubica. A tal efecto, se delimita una Unidad de Actuación en suelo Urbano integrada por dicha finca.

La zona de equipamiento suprimida, se compensa con el establecimiento de otras zonas de equipamiento, unas situadas en

la misma Unidad de Actuación y otras fuera de ella, en ubicaciones más acordes con los intereses generales.

La modificación que se presenta no altera la ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, se limita únicamente a la transformación de un suelo definido erróneamente como equipamiento para su uso como viviendas sujetas a un régimen de Protección Pública y como contrapartida la recuperación de ésta superficie en zonas urbanas o colindantes a las mismas.

III. B) AMBITO DE LA MODIFICACION: TERRENOS RECALIFICADOS Y RECLASIFICADOS

A) Terrenos recalificados: Propiedad Cooperativa de Viviendas.

- Origen: Dotación Equipamiento. Superficie 11.910, 24 m².

- Destino: Promoción de Viviendas de Protección Pública. Ordenanza 5.1.

B) Terrenos Reclasificados: propiedad Ayuntamiento de Carranque.

- Origen: Unidad de Ejecución U.E.-4. Ordenanza 3 Residencial Unifamiliar. Superficie 3.936,50 m².

- Destino: Dotaciones Públicas y Equipamiento.

- Origen: Suelo no urbanizable colindante a las zonas deportivas. Superficie 8.036,00 m².

- Destino: Dotaciones Públicas de Equipamiento.

III. C). NORMATIVA APLICABLE

ORDENANZA QUINTA: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 2.1.1. Ambito: Esta zona comprende a las áreas próximas al casco urbano con desarrollo en vivienda unifamiliar de Protección Pública, que se encuentran grafiadas como tal en los planos de clasificación y calificación del suelo.

Art. 2.1.2.- Condiciones de Densidad: El tipo de ordenación que se establece es residencial unifamiliar en todos sus tipos, vivienda en hilera, adosada, pareada y aislada.

La densidad bruta máxima para unidades de ejecución es de 41 viv/Ha.

Art. 2.1.3.- Clasificación en grados: Se establece un grado a los efectos de la edificación dentro de ésta ordenanza:

Grado 1. Vivienda unifamiliar de cualquier tipología de parcelación unifamiliar en la proximidad del casco, de pequeña extensión.

Art. 2.1.4.- Alineaciones: Las alineaciones para ésta ordenanza podrán realizarse a haces del vial al que dan frente o retranquearse a haces del vial al que dan frente o retranquearse a una distancia concreta de éste y por igual en toda la fachada, las alineaciones a los terrenos y linderos serán de 3,00 metros a excepción de los casos de hilera, adosado o pareado que no existirá retranqueo a lindero.

Art. 2.1.5.- Altura máxima: Se establecen las condiciones de altura máxima para todos los grados.

a) La altura máxima permitida hasta cornisa será de 7,50 metros correspondientes a planta baja y planta primera.

La altura máxima permitida al punto más alto de la cumbrera será 9,00 metros y la pendiente máxima permitida de la cubierta es de 35°.

b) Las edificaciones auxiliares tendrán una altura máxima de 3,30 metros.

c) Por encima de la altura máxima sólo se admitirán la formación de la cubierta, las chimeneas, antenas y receptores energéticos.

Art. 2.1.6.- Ocupación máxima y edificabilidad máxima: Se fijan las siguientes condiciones de ocupación máxima y edificabilidad máxima de parcela:

Grado 1 . Ocupación 70 por 100.

Edificabilidad 0,833 M²/M²

Se establecen las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en dicha ocupación máxima.

b) Las porciones de parcelas no ocupables por la edificación, se consideran de un modo permanente al uso de espacio libre privado, no pudiendo ser parcelado ni vendido con independencia

del solar que incluye la construcción levantada de acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo. Las franjas perimetrales de aquellas parcelas cuya alineación se ajuste a retranqueo, deberán ser destinadas a jardín arbolado debiendo producirse las consiguientes plantaciones de tipo autóctono.

Art.2.1.7.- Parcela mínima: La parcela mínima es la siguiente:

Grado 1. 150 M2.

Art. 2.1.8.- Vuelos: Se fijan las condiciones de los vuelos:

a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados salientes, excepto los miradores, con anchura no superior a 2,00 metros y un volado máximo igual a la acera a la que diere fachada con un máximo de 0,70 metros.

b) Se admiten balcones que no sobresalgan más de 0,40 metros En calles de menos de 6,00 metros y 0,60 metros en calles de más 6,00 metros. En ningún caso estos vuelos sobrepasarán el ancho de la acera de la calle a la que dan fachada. Su organización, forja y rejería deberán estar en consonancia con los modelos tradicionales o históricos existentes en el núcleo.

c) En ningún caso se admitirán vuelos que sobresalgan de la alineación oficial con una altura libre inferior a 2,60 metros, evitando que se interfiera en los recorridos peatonales accesibles de las aceras.

Art. 2.1.9.- Condiciones estéticas: Se fija las condiciones siguientes para todos los grados:

a) Los materiales de fachada, medianerías y cerramiento de parcela, serán del color y textura dominante en el núcleo, en especial en el tramo de calle dónde esté inserto. Prohibiéndose expresamente el acabado de alicatado, baldosa y gres cerámico esmaltado, ladrillo rojo o pintado visto, chapado pétreo de altura superior a un metro. Queda prohibido el acabado de fibrocemento en cubierta.

b) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan éstos requisitos antes de ser puestos en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las condiciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con éstas normas estéticas, de acuerdo con el artículo 246 de la Ley del Suelo.

Art. 2.1.10.- Condiciones de Uso: Los usos permitidos en ésta zona serán los siguientes:

Residencial: Vivienda unifamiliar en todas las tipologías de protección pública.

Los usos compatibles en ésta zona serán los siguientes:

- Almacén en categoría 1ª.
- Comercial en categoría 1ª.
- Equipamiento multifuncional.
- Garaje en categoría 1ª.
- Industrial en categoría 1ª
- Oficinas y servicios administrativos en categorías 1ª y 2ª.
- Aparcamiento –contará con una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art. 2.1.11 - Condiciones de Diseño: En el desarrollo de las nuevas construcciones se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el anexo 2 - Accesibilidad de la Edificación del Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como lo establecido en la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo de eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.

2.2.- ORDENANZAS DE LAS ZONAS VERDES

2.2.1.- Ambito de aplicación: Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano grafiadas en los planos de zonificación.

2.2.2.- Carácter de la zona: Son espacios libres inedificables de uso público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado ó privado-comunitario.

2.2.3.- Condiciones de diseño urbano: Las zonas verdes deberán ser 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.

Los espacios destinados a juegos de niños tendrán cada uno como mínimo 200 M2. y 12,00 metros de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

- Edificaciones auxiliares permitidas:

Tipo de edificación: Será abierta y aislada

Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

Se cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre como a lo establecido en la Ley 1 de 1994 de 24 de Mayo de Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

2.2.4.- Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,1 M3/M2.

- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

- Sup. máxima por kiosco ó caseta 50 M2.

2.2.5.- Condiciones de uso: El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juego infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

2.2.6.- Condiciones de ejecución: La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

2.2.7.- Condiciones estéticas: Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la red viaria.

2.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

2.3.1.- Ambito de aplicación: Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de zonificación.

2.3.2.- Carácter de la zona: Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de uso público, destinadas a equipamiento comercial, social y parque deportivo y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas interiores o generales.

2.3.3.- Condiciones específicas: En éstas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño espacial y de aprovechamiento que siguen:

- Retranqueo obligatorio de 3 metros a linderos y de 3 metros a fondo.

- Tipología - Aislada o agrupada siempre y cuando no queden medianerías vistas.

- Altura máxima - 2 plantas ó 7 metros.

- Ocupación máxima 70 por 100.

- Edificabilidad máxima – 1,00 M2/M2.

2.3.4.- Condiciones de uso: Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de zonificación, pudiéndose realizar alternativamente usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial, que sean compatibles y necesarios en la zona, así como de parque Deportivo

2.3.5.- Condiciones de diseño: Tanto en los equipamientos destinados a parque deportivo como a cualquier dotación comercial o social, se cumplirán las determinaciones establecidas en los anexos del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha Decreto 158 de 1997 como las establecidas en la Ley 2 de 1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

2.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

2.4.1.- Ambito de aplicación: Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

2.4.2.- Carácter de la zona: Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

2.4.3.- Condiciones de diseño urbano: El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geoméricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales definidas en éstas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

- Cuando se delimiten polígonos y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

2.4.4.- Condiciones de volumen: En éstas zonas no se permiten las edificaciones.

2.4.5.- Condiciones de uso: Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado.
- Por las aceras: el tráfico peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

2.4.6.- Condiciones de ejecución: Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el Capítulo de las Normas.

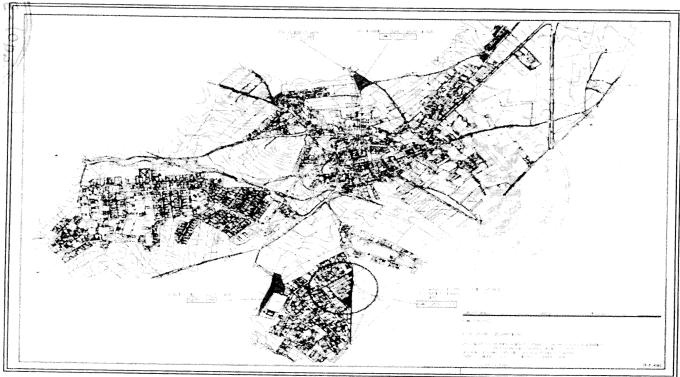
2.4.7.- Condiciones estéticas: Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

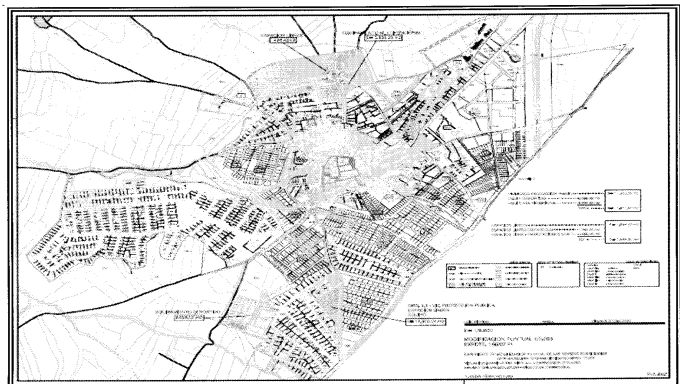
2.4.8.- Condiciones de conservación: El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización exigido en las reparaciones de servicios urbanos y la reposición de la red viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios.

2.4.9.- Condiciones de diseño: Para el diseño de las redes viarias y peatonales se considerarán las especificaciones establecidas tanto en la Ley 1 de 1994 como en el Decreto 158 de 1997 (Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).

ANEXO I: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



ANEXO II: ESTADO REFORMADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. AMBITO TERRITORIAL



Carranque 9 de marzo de 2010.-El Alcalde, Alejandro Pompa de Mingo.