

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

CEDILLO DEL CONDADO

Este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 23 de septiembre de 2009 procedió a la aprobación definitiva del P.A.U. Montealbertia y a la adjudicación a Promociones Julio Feo, S.L.

De conformidad con el artículo 70.2 de Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se ha ordenado la publicación de la Ordenanza urbanística del P.A.U. que se transcribe en su integridad, a continuación, a los efectos oportunos:

Ordenanzas de las NNSS que afectan al sector. Son las constituidas por las normas subsidiarias para este tipo de actuación, se encuentran denominadas como ordenanza de suelo urbanizable y el capítulo y normas particulares del suelo urbano que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1985; además de las ordenanzas generales de edificación se deberán cumplir la ordenanza de edificación aprobada con fecha 14 de septiembre de 2006.

Capítulo I - Generalidades.

1.1.- Objeto y fundamento de estas ordenanzas.

De conformidad con lo dispuesto en la TRLOTAU, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional, así como las NNSS del municipio de Cedillo del Condado.

1.2.- Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del reglamento de planeamiento y del reglamento de gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias en vigor del término municipal de Cedillo del Condado. Lo no previsto en ellas se regulará por las ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las normas subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

1.3.- Ambito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al que está denominado unidad de actuación 3 de las normas subsidiarias de Cedillo del Condado. Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente PERI.

1.4.- Competencias e interpretaciones.

Las competencias que se derivan de estas ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

1.5.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan.

Las presentes ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de licencia de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.6.- Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7.- Régimen jurídico.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8.- Vinculación de documentos.

Lo documentos del PERI que tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las normas subsidiarias del planeamiento de Cedillo del Condado serán los siguientes:

Las Ordenanzas reguladoras.

El plan de etapas del PAU.

Planos de proyecto.

El resto de los documentos del PERI, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9.- Terminología de conceptos.

A los fines previstos en las presentes ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Capítulo II - Régimen urbanístico del suelo.

2.1.- Clasificación del suelo.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zona de espacios libre.

Zona de red viaria.

Zonas verdes.

b) Zonas edificables.

Zona de equipamientos.

Zona residencial.

2.2.- Definición de las zonas.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

Gráficamente en el plano de zonificación.

Cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo a la memoria.

Regulada a través de las normas particulares de cada zona.

A) Zonas de espacios libres.

Son aquellas superficies definidas en el PERI con el carácter de suelos inedificables, de dominio y uso públicos, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1.- Zonas de red viaria.

Comprende las superficies del plan que son de dominio público destinada al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2.- Zonas verdes.

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en el anexo del reglamento de planeamiento, y exigidos por las normas subsidiarias municipales.

B) Zonas edificables.

Son aquellas superficies definidas en el PERI como susceptibles de edificar.

2.2.3.- Zonas de equipamientos.

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso residencial predominante en la ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

2.2.4.- Zona residencial.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso de residencia (vivienda plurifamiliar).

2.3.- Condiciones de ejecución del plan.

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del PERI todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento mediante convenio urbanístico y propuesta jurídico - económica reflejada en el PAU al que pertenece este PERI y los que constituyen el documento anexo II de la memoria como documento de iniciativa particular.

2.3.1.- Sistema de actuación.

El PERI forma parte del PAU de iniciativa particular y se desarrollo de acuerdo a lo estipulado en la memoria General del mismo.

2.3.2.- Cesiones obligatorias.

Son las establecidas en el TRLOT AU, reflejadas y justificadas en el epígrafe 3.2.1 del presente documento y las reservas de suelo necesarias para dotación pública de viales e infraestructuras.

2.3.3.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV del reglamento de planeamiento.

2.3.4.- Desarrollo de planeamiento.

El PERI se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las ordenanzas particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 29 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de urbanización correspondiente.

2.3.5.- Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización de los polígonos, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del reglamento de gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del reglamento de gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 53 de la ley del suelo que comprende este PERI, lo dispuesto en la NNSS de Cedillo del Condado y en la TRLOTAU. La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala la memoria general del PAU.

2.3.6.- Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el calendario del PAU del que forma parte este PERI.

2.3.7.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por el promotor urbanizador hasta la recepción

definitiva de las obras fecha a partir de la cual la conservación pasara a ser competencia municipal.

2.4.- Ejercicio de la facultad de edificación.

A los efectos de la edificación del plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del reglamento de gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla

Capítulo III.- Ordenanzas generales de urbanización y edificación.

A) Ordenanza de urbanización.

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1.- Servicios de urbanización.

Las obras de urbanización del polígono comprenden las señaladas en el artículo 100 del reglamento de planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización, así mismo estarán sujetas al artículo 101 que hace referencia a la documentación mínima con las que se deben formalizar los proyectos de urbanización.

3.2.- Características de los servicios.

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las normas subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1.- Red viaria.

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito. En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base de zahorra naturales debidamente compactadas y una capa de refino provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3.- Inspección de las obras.

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado. En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

B) Ordenanzas generales de la edificación.

Serán las que se especifican en las ordenanzas particulares de cada zona.

Capítulo IV - Ordenanzas particulares de cada zona.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1.- Ordenanza particular de la zona de red viaria.

4.1.1.- Ambito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1. de estas ordenanzas.

4.1.2.- Carácter.

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinadas principalmente a usos de tráfico rodado y peatonal.

4.1.3.- Condiciones de diseño.

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las ordenanzas generales de urbanización que se regulan en apartados anteriores.

4.1.4.- Condiciones de uso.

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado peatonal y aparcamiento.

4.1.5.- Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.1.6.- Condiciones estéticas.

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etcétera, en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

4.2.- Ordenanza particular de las zonas verdes.

4.2.1.- Ambito.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas ordenanzas.

4.2.2.- Carácter.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libre inedificables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego infantiles.

4.2.3.- Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50 por 100 de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

4.2.4.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad 50 metros cuadrados por parcela

Ocupación 50 metros cuadrados por parcela

Altura una planta / 3.00 metros.

Retranqueos 3,00 metros a todos los linderos

4.2.5.- Condiciones de uso.

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

4.2.6.- Condiciones estéticas.

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

4.3.- Ordenanza particular de la zona de equipamiento dotacional.

4.3.1.- Ambito.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en los planos de zonificación como zonas integrantes de las zonas de equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3. de estas ordenanzas.

4.3.2.- Carácter.

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

4.3.3.- Condiciones de diseño urbano.

Tipo de edificación: Aislada (AS) ó agrupado (AG).

4.3.4.- Condiciones de volumen.

Equipamiento dotacional:

Carácter principal. Dotacional público de equipamientos.

Parcela mínima. No se fija.

Ocupación. No se fija.

Edificabilidad. 0,7 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máx. 10,0 metros a la cara inferior del alero salvo edificio de tipo singular.

Numero plantas. Tres plantas.

Tipología. Libre.

Disposición. Libre.

Retranqueos. En edificación aislada: 7,00 metros a edificios colindantes.

Resto según ordenanzas generales de NNSS.

Sótanos y semisótanos Según ordenanzas de edificación de las NNSS de planeamiento, en solares de esta calificación.

4.3.5.- Condiciones de uso.

Se permitirán los usos sociales, escolares, deportivos y esparcimiento e instalaciones de infraestructuras para la zona especificada en el apartado anterior, así como cualquier otro uso no especificado de interés social.

En cualquier caso, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 200 metros cuadrados, de superficie construida con el fin de completar los requisitos exigidos por el PERI.

4.3.6.- Condiciones estéticas.

De libre composición.

4.4.- Ordenanza particular de la zona residencial.

4.4.1.- Características.

a) La edificación corresponde a la tipología disposición libre de manzana con fondo máximo de 18 metros pudiéndose variar la tipología mediante estudio de detalle que cumpla con lo estipulado en el artículo 73 el reglamento de planeamiento de la TRLOTAU.

b) Su uso característico es el residencial; plurifamiliar.

c) Deberá incluirse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 metros cuadrados construidos dedicados a otros usos.

4.4.2.- Parcela mínima.

Los solares resultantes del presente planeamiento son indivisibles, desarrollándose en consecuencia un proyecto único para cada solar resultante

4.4.3.- Condiciones de la alineación.

Las alineaciones de viales y sus rasantes son las que se reflejan en la documentación grafica del PERI.

1.- Posición respecto a la alineación: Las nuevas edificaciones podrán retranquearse de la alineación, mediante la redacción del correspondiente estudio de detalle que no incremente el aprovechamiento. Se considerarán viviendas exteriores aquellas que dispongan de vistas rectas a espacios abiertos o patios de manzana de ancho igualo superior a 7,00 metros.

2.- Separación a los linderos: Se aplicará las ordenanzas generales de las NNSS vigentes.

4.4.4.- Area de movimiento.

Se define el área de movimiento de la edificación como la superficie de la parcela definida

por la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable.

1.- Fondo edificable: Se establece un fondo edificable máximo de 18 metros.

4.4.5.- Condiciones de edificabilidad

1.- Número de viviendas: el máximo de viviendas edificadas será de trescientas veintiséis en el conjunto de la actuación.

2.- Superficie edificable: La superficie edificable de uso residencial cada manzana viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas correspondientes por la superficie ocupada por la edificación según las determinaciones anteriores (artículo 7.1.4.).

Parcela 1.- 2.524,40 metros cuadrados por dos plantas = 5.048,80 metros cuadrados.

Parcela 2.- 1.435,14 metros cuadrados por dos plantas = 2.870,28 metros cuadrados.

Parcela 3.- 1.190,45 metros cuadrados por dos plantas = 2.380,20 metros cuadrados.
10.299,98 metros cuadrados.

4.4.5.1 Ordenanzas de edificación

Además de las ordenanzas generales de edificación se deberán cumplir la ordenanza de edificación aprobada con fecha 14 de septiembre de 2006.

Aprovechamiento tipo. Se propone un aprovechamiento tipo en la unidad de actuación 1,00 metros cuadrados/metros cuadrados equivalente a 24.398,03 u.a. Con un aprovechamiento patrimonializable de 24.398,03 por 0,9 = 21.958,23 metros cuadrados. De lo anteriormente expuesto se deduce que no existe aprovechamiento excedente.

Reservas de suelo. Al ser un PERI acogido a la TRLOTAU se establecen las siguientes reservas de suelo:

Mas zonas verdes y espacios libres: 10 por 100 de la total superficie ordenada para bajo nivel de densidad y edificabilidad en el sector.

Mas zonas verdes de protección de sistemas generales de espacios libres: no es necesario por no existir aumento de población. Mas suelo dotacional: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad dentro del sector. $24.398,03 \text{ por } 20 / 100 = 4.879,61$ metros cuadrados De este suelo se asignarían 12 metros cuadrados/ Vivienda con destino a implantación de equipamiento educativo, pero no procede ya que al ser trescientas veintiséis el número de viviendas propuesto no llega al mínimo exigido según el anexo VI del reglamento de planeamiento.

Aparcamientos obligatorios. El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley (anexo registro planeamiento en su artículo 21.5) es el que se corresponde de aplicar una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de construcción residencial en zonas anexas a viales, de las que el 2 por 100 son plazas de carácter accesible.

Cesión del 10 por 100 de aprovechamiento. Conforme a las determinaciones de la TRLOTAU se exige la cesión al Ayuntamiento del 10 por 100 del suelo lucrativo resultante de la ordenación, aunque se refleja en la documentación grafica del PERI como suelo de uso residencial, cabe la posibilidad y dada la escasa demanda de vivienda social en este municipio, se puede llegar a un acuerdo de tipo económico sustitutivo entre Promotor y Ayuntamiento para enajenar dicho suelo.

En caso de proponer un mayor aprovechamiento con las edificaciones se pactará las cesiones del 10 por 100 de aprovechamiento lucrativo con el Ayuntamiento, en superficie construida o su equivalente dinerario.

Cedillo del Condado 20 de octubre de 2010.- La Alcaldesa, Alicia Fabián Castillo.

N.º I.-11606