

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

NAMBROCA

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2008, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta para el desarrollo urbanístico del nuevo SCT-27 de las Normas Subsidiarias de Nambroca.

Habiéndose ratificado, igualmente por el pleno, en sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2010, el texto definitivo del convenio urbanístico relativo al citado programa, en fecha 27 de enero de 2011 se formaliza el convenio, adjudicándose la ejecución del PAU SCT-27 a la empresa Geprolar Promociones Inmobiliarias, 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 PAU SCT-27 que se transcribe en su integridad, a continuación, a los efectos oportunos:

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I.- Generalidades.

1.1.- Objeto y contenido.

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto fijar las condiciones a que deben ajustarse las futuras edificaciones a realizar en los terrenos que este plan ordena, señalar el uso de dichos terrenos y todas aquellas acciones derivadas de la ejecución del plan, tal como se dispone en la vigente Ley del Suelo.

El contenido de las ordenanzas se ajusta a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Planeamiento y Gestión, así como a lo estipulado en las Normas Subsidiarias de Nambroca y al TRLOTAU.

1.2.- Ambito.

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es sector denominado «paraje del Azor» y comenzarán a aplicarse a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora.

1.3.- Cumplimiento.

Las ordenanzas serán de obligado cumplimiento por parte de los promotores. Caso de producirse algún tipo de infracción de las mismas, serán de aplicación las disposiciones legales vigentes.

Las competencias derivadas de las ordenanzas serán asumidas por el Ayuntamiento de Nambroca o por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, en su caso.

De acuerdo con la Ley del Suelo, la facultad de vigilancia e inspección de las obras que desarrollen el plan, corresponderá al Ayuntamiento y al Alcalde.

Los planos de proyecto, plan de etapas y las ordenanzas reguladoras, tendrán carácter vinculante.

1.4.- Terminología de conceptos.

En todo lo referente a conceptos de ordenación se tendrá en cuenta lo especificado en las Normas Subsidiarias de Nambroca.

Capítulo II.- Régimen urbanístico del suelo.

2.1. Calificación del suelo.

Los terrenos ordenados por el plan quedaron calificados de acuerdo con la siguiente zonificación:

a) Zona de espacios libres.

b) Zonas edificables.

2.2. Zonificación: Definición de las zonas.

Zona de espacios libres.

Está integrada por las superficies de dominio y uso públicos que constituyen el sistema viario definido en el plan, así como por las superficies de reserva fijadas en el reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Red viaria.- Comprende las superficies de dominio público cuyo destino es el tráfico rodado, el aparcamiento o el tránsito peatonal.

Zonas verdes.- Son las superficies de dominio y uso públicos destinadas al uso de recreo y expansión y están constituidas por los espacios libres definidos en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Zonas edificables.

Son aquellas superficies definidas en el plan como aptas para ser edificadas.

Zonas de equipamiento.- Son aquellas zonas de dominio público o privado destinadas a edificaciones y usos complementarios de los usos predominantes.

Zonas residenciales.- Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso residencial.

Las zonas anteriormente descritas, se han definido en los planos de zonificación y las superficies de las mismas se indican en el cuadro de características de la memoria.

2.3.- Ejecución del plan.

2.3.1.- Sistemas de actuación.- Será el de gestión indirecta, como ya se ha indicado en los capítulos anteriores.

2.3.2.- Cesiones obligatorias.- Serán las establecidas en la Ley del Suelo (TRLOTAU) con carácter general y aquellas que se señalan en el cuadro resumen de características de la memoria del presente plan.

2.3.3.- Desarrollo del plan.- Para el desarrollo del plan se tendrá en cuenta las ordenanzas particulares que para cada zona se señalan, siendo precisas la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.3.4.- Ejecución de las obras de urbanización.- Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.2 y 6.1 del presente documento, que desarrolla las disposiciones del TRLOTAU, que son aplicables al caso que nos ocupa y que se refieren a las determinaciones de la legislación vigente y al sistema de actuación.

2.3.5.- Conservación.- La conservación de la urbanización se realizará conforme a lo previsto en el capítulo VII de la Memoria.

2.4.- Ejercicio de la facultad de edificar.

En relación con las edificaciones derivadas del Plan Parcial de Mejora, se estará a lo dispuesto en los apartados citados y que se describen en los artículos 130 y 131 del TRLOTAU bajo los epígrafes 3.2 y 6.1 de este documento.

Capítulo III.- Normas generales de urbanización y edificación.

3.1.- Ordenanzas generales de urbanización.

Tienen por objeto fijar las condiciones en que deben realizarse los servicios de urbanización.

Las obras y servicios de urbanización son los que se indican en la Ley del Suelo (TRLOTAU), artículo 111, incluyendo la red telefónica y las conexiones exteriores de los servicios.

Los servicios de urbanización habrán de cumplir las determinaciones fijadas en las Normas Subsidiarias del municipio.

La inspección de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Nambroca.

3.2.- Ordenanzas generales de edificación.

Para la realización de las edificaciones amparadas en el presente Plan Parcial de Mejora., serán de aplicación las ordenanzas incluidas en este Plan y de forma subsidiaria será de aplicación las ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias vigentes.

Normas particulares de cada zona

4.1.- Ordenanza de la zona de red viaria.

4.1.1.- Ambito.- Esta ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como red viaria.

La zona de la red viaria es la correspondiente a los espacios libres de dominio público destinada al uso de tráfico rodado y peatonal, según se define en los documentos de este plan y en la Memoria.

4.1.2.- Condiciones de diseño.- En el proyecto de Urbanización correspondiente, se respetará el trazado de la red y los perfiles longitudinales y transversales definidos en los planos del presente plan.

4.1.3.- Condiciones de uso.

Tráfico rodado.

Tráfico peatonal.

Aparcamiento.

4.1.4.- Condiciones de volumen.

No se permite ninguna edificabilidad.

4.1.5.- Condiciones estéticas.- La red viaria, con sus instalaciones de señalización, alumbrado, etc., y los acabados y calidad de los materiales, deberán cuidarse al objeto de lograr un conjunto urbano armonioso.

4.2.- Ordenanza de las zonas verdes.

4.2.1.- Ambito.- Esta ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como zonas verdes.

Las zonas verdes son las correspondientes a los espacios libres de dominio y uso públicos destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión, etc..

4.2.2.- Condiciones de diseño.- Las zonas verdes deberán ser parcialmente ajardinadas procurando un armonioso conjunto compositivo.

4.2.3.- Condiciones de volumen.- Se permitirá la construcción de instalaciones deportivas no cubiertas, sin que su ocupación supere el 20 por 100 del total de las zonas verdes.

4.2.4.- Condiciones de uso.- Los usos permitidos serán los propios del esparcimiento, recreo, juegos de niños, etc.

En tal sentido se podrán realizar instalaciones deportivas con las limitaciones señaladas en las condiciones de volumen precedentes. Así mismo, podrán alojarse en estas zonas con carácter excepcional, determinadas infraestructuras propias de la Urbanización.

4.2.5.- Condiciones estéticas.- Se realizarán plantaciones de jardinería acordes con el entorno paisajístico y urbano.

4.3.- Ordenanza de la zona de equipamiento.

4.3.1.- Ambito.- Esta ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como zona de equipamiento comercial.

Dicha zona corresponde a aquellos espacios de dominio y uso público o privado señalados en la memoria y cuadros correspondientes.

4.3.2.- Condiciones de diseño.

Retranqueos: 3 metros a calle y linderos.

Composición: Libre.

4.3.3.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad máxima: 0,80 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máxima: dos plantas ó 7 metros.

4.3.4.- Condiciones de uso.

Dotaciones y equipamientos.

4.3.5.- Condiciones estéticas.

Libre composición.

4.4.- Ordenanza de la zona residencial.

4.4.1.- Ambito.- Esta ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como residencial.

La zona residencial es la correspondiente a las superficies edificables de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que ha sido consignada en la memoria y cuadros correspondientes.

4.4.2.- Condiciones de diseño.

Libre composición.

Tipología de edificación: aislada, pareada o en hilera.

Retranqueos: 3 metros a calles y 3 metros resto de linderos en edificación aislada; 3 metros a frente, fondo y lateral libre en edificación pareada y 3 metros al frente y fondo en edificación en hilera. Para la construcción de piscinas no se aplicarán los anteriores retranqueos, siempre que no se eleven más de 1 metro sobre el terreno.

Parcela mínima: 250 metros cuadrados en edificación pareada o en hilera y 300 metros cuadrados en edificación aislada.

4.4.3.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad bruta total: 0,347 metros cuadrados/metros cuadrados.

Densidad de viviendas prevista: Dieciocho vivienda/hectarea.

Número máximo de viviendas: Doscientos cuarenta y dos.

Edificabilidad máxima neta sobre parcela: 0,65 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máxima: dos plantas ó 7 metros.

Ocupación sobre parcela: 70 por 100 en edificación pareada y en hilera y 60 por 100 en edificación aislada.

En las parcelas números 104,105, 136, 137 y 138 la edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,9 metros cuadrados/metros cuadrados.

4.4.4.- Condiciones de uso.

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

Se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros construidos en el interior de cada parcela.

Se permitirá el uso de garaje conjuntamente o posteriormente a la construcción de la vivienda.

Se permitirá la construcción de piscinas, sin que se eleven más de un metro sobre el terreno, exigiéndose la instalación de depuradora.

Se permitirá la construcción de pistas de tenis.

En las parcelas números 104, 105, 136, 137 y 138 se permitirá el uso comercial en planta baja

4.4.5.- Condiciones estéticas.

Fachadas acabadas en ladrillo visto de tonalidades ocres, mampostería de piedra o enfoscados en colores ocres o blancos.

Cubiertas inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón, quedando prohibida la de color negro.

Cerramiento de parcela. En el frente de calle con muro de piedra, enfoscado o de ladrillo de un metro y el resto con tela metálica y seto vegetal o verja metálica hasta 2 metros de altura

Anexo ficha-Resumen de características

Resumen del ámbito de ordenación.

En función del cumplimiento de las determinaciones anteriores, se establece el resumen general siguiente:

Superficie total: 135.830,72 metros cuadrados.

Superficie ordenada: 134.693,64 metros cuadrados.

Sistemas Generales de Espacios Libres: 1.137,08 metros cuadrados.

Superficie red viaria: 40.356,82 metros cuadrados.

Zonas verdes: 13.469,36 metros cuadrados.

Otras dotaciones: 9.522,43 metros cuadrados.

Infraestructuras: 80,00 metros cuadrados.

Superficie de suelo de uso residencial: 71.265,03 metros cuadrados.

Densidad máxima: Dieciocho vivienda/hectarea.

Número máximo de viviendas: Doscientas cuarenta y dos.

Edificabilidad bruta del sector: 0,347metros cuadrados/metros cuadrados.

El aprovechamiento tipo del sector coincide con el bruto al no existir coeficientes correctores por haber un solo uso global.

Nambroca a 15 de febrero de 2011.- El Alcalde, Román López Pérez.

N.º I.-2141