

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

AYUNTAMIENTOS

EL PUENTE DEL ARZOBISPO

Modificación puntual número 1, del planeamiento vigente - delimitación del casco urbano- de El Puente del Arzobispo para apertura de nuevo vial, en solar sito en la actual avenida de Toledo, sin número (antes avenida del Generalísimo - Travesía Carretera La Estrella-Oropesa, kilometro 45,200).

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- Antecedentes.

En la actualidad en el término municipal de El Puente del Arzobispo está vigente la delimitación del casco urbano municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en fecha 17 de mayo de 1973 y publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 128, de 6 de junio de 1973.

Según los datos y documentación obrante en el Ayuntamiento de El Puente del Arzobispo: La delimitación del casco urbano, tan solo dispone de una memoria: «descriptiva de delimitación del casco urbano de la población», no disponiendo de ordenanzas reguladoras de la construcción, ni plano que gráficamente exprese y refleje la descripción de la memoria, ni transcripción de la memoria:

DESCRIPTIVA DE DELIMITACION DEL CASCO URBANO DE LA POBLACION

Norte.- Se delimita por la parte izquierda de la carretera de Talavera a Valdeverdeja, desde el puente del arroyo de los Frailes o de Bienvenida, hasta la confluencia de la avenida del Generalísimo con dicha carretera a la altura con la de Oropesa. En éste primer tramo quedan dentro del casco de la población de El Puente del Arzobispo la parte izquierda de la finca número 1, del polígono 2 de Alcolea de Tajo, y las fincas números 132 y 133 del polígono número 1 de Alcolea de Tajo, todas ellas con edificaciones que forman una continuidad urbana con El Puente del Arzobispo.

Pasado el cruce de carreteras continúan las edificaciones en unos 110 metros aproximadamente a la izquierda de la carretera de Talavera a Valdeverdeja, quedando dentro del casco de la población la finca número 68 del polígono número 1 de Alcolea de Tajo. Desde el final de éstas edificaciones y mediante una línea transversal que cruza las fincas números 69 y 67 del polígono número 1 de Alcolea de Tajo, se unen las edificaciones con la finca número 16 del polígono único del Catastro de Rústica de El Puente del Arzobispo. En éste segundo tramo quedan dentro del casco de la población de El Puente del Arzobispo la finca número 68 del polígono número 1 de Alcolea de Tajo y parte de las fincas números 69 y 67 de dichos Polígono y Término.

Oeste.- Se delimita por el lindero de la finca número 16 del catastro de El Puente del Arzobispo hasta llegar a la continuación de la calle Comandante Castejón bajando hasta terrenos de dominio público destinados a viales y a unos 100 metros antes de llegar al transformador de corriente eléctrica al sitio del «Cementerio» se desvía para enmarcar la finca 21-B, continuando por el camino público y enmarcando las fincas números 34 y 35

de la Celadilla. A 200 metros aproximadamente de la continuación de la calle de la Gaspara cruza siguiendo el lindero de la finca número 56 que queda completa dentro del casco de la población, hasta llegar al camino viejo de Valdeverdeja que atraviesa, partiendo aproximadamente por la mitad la finca número 55 dedicada a olivar junto al río.

Sur.- Se delimita por una línea transversal en dirección suroeste que parte del albardón de la finca número 55 aproximadamente en su mitad enmarcando la casa del Molino, desde cuya esquina sur continúa en dirección sureste por el sitio de «Las Charcas» enmarcando los últimos edificios de las terminaciones de las calles de la Peñas y del Matadero, para terminar en la confluencia de la avenida del Generalísimo y el puente sobre el Tajo que da nombre a la población. Quedan fuera del casco en ésta parte las servidumbres del río y la finca denominada «Las Charcas» de propiedad municipal.

Este.- Se delimita por un línea que partiendo del puente sobre el río Tajo bordea la calle Empedrada entre el caso y dicho río siguiendo por el Cerrillo que enmarca y continuando por el arroyo de los Frailes hasta la finca número 4 que divide en su mitad donde atraviesa en dirección norte las fincas números 6, 7 y 8 del catastro de rústica de El Puente del Arzobispo para desembocar en la finca número 21 del polígono 6 de Alcolea de Tajo, cuyo lindero oeste sirve de límite de término y desde éste punto sigue hasta el puente del arroyo de los Frailes o de Bienvenida en la carretera de Talavera a Valdeverdeja.

ZONAS DE EXPANSION

Norte.- Se prevé en un futuro próximo la construcción de edificios en las partes derecha e izquierda de la carretera de Talavera a Vardeverdeja a todo lo largo, y en la parte izquierda y derecha de la carretera de El Puente del Arzobispo a Oropesa en una longitud de 300 metros y, desde ésta carretera hasta la altura de las «Tres Cruces» donde está prevista la construcción de un Colegio Nacional. Todas éstas edificaciones estarán en término de Alcolea de Tajo:

Oeste.- Se prevé la expansión urbanística a la derecha e izquierda de la continuación de la calle Comandante Castejón hasta su desembocadura en la carretera de Valdeverdeja a la altura de las Tres Cruces, como asimismo a derecha e izquierda de la calle de la Gaspara y el camino viejo de Valdeverdeja en unos 200 metros.

Sur.- No existen posibilidades de expansión por la proximidad del río Tajo.

Este.- Las previsiones de extensión urbanística son mínimas debido a la humedad de toda ésta zona dedicada en la actualidad a huertas.

Al no disponerse de ordenanzas reguladoras de la construcción, se han aplicado las que en sus objetivos básicos, establecen las «normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo», aprobadas por O.M. de 5 de octubre de 1981, publicadas en el B.O.E. de 21 de octubre de 1981, que es «fijar ordenanzas en suelo urbano y normas en suelo no urbanizable que serán de aplicación directa en los Municipios que carezcan de ellas».

En su:

CAPITULO II

Normas de aplicación con carácter subsidiario a la práctica municipal.

Sección 1.

Ordenanzas de edificación en suelo urbano.

Artículos 6 a 15, con las siguientes determinaciones y que a continuación se transcriben:

Artículo 6.- Solar, alineaciones y rasantes.

1.- Se define como solar, la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el plan municipal correspondiente y si éste no existiera o no las concretaré, se precisara que, además de contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, la vía a la que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, de acuerdo con la tipología del Municipio.

2.- Alineaciones oficiales, serán las marcadas en los planes correspondientes como límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o con el espacio libre interior.

3.- Alineaciones actuales, son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

4.- Parcela edificable, es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y si éstas no estuvieran definidas las limitadas por los linderos y alineaciones actuales.

5.- Rasantes oficiales, son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los planes municipales vigentes.

6.- Rasantes actuales, son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 7.- Alturas.

1.-Número máximo de plantas.

A efectos de aplicación de estas normas provinciales no podrá edificarse en general y con independencia del ancho de la calle, una altura superior a tres plantas medidas en cada punto de terreno, incluyéndose en todo caso la planta baja.

Sin embargo, teniendo en cuenta el volumen y tipologías de la edificación existente en cada municipio, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos. A estos efectos se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulta se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuera superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

2.-Definición de ancho de calle.

Es el cociente entre la superficie comprendida entre dos calles transversales y la longitud del tramo en el eje con las alineaciones oficiales, o actuales, en caso de no existir plan.

3.-Altura máxima edificable en función del número de plantas.

Dos plantas..... 7 metros.

Tres plantas.....10 metros.

Cuatro plantas.....13 metros.

Cinco plantas.....16 metros.

En el número de plantas contabilizarán como tal los sótanos o semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle más de un metro en cualquier punto de la fachada. Igualmente se contabilizarán las plantas retranqueadas respecto de cualquier fachada, excepto el caso contemplado en el apartado 7 de este artículo.

4.-Altura libre de planta.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Su valor mínimo será, en viviendas 2,50 metros y, en garajes 2,00 metros.

5.- Altura en calles de esquina de manzana.

Se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de 12 metros de fachada, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento.

Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

6.-Altura en edificio con fachadas opuestas en calles diferentes.

Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en una profundidad de 20 m. Y quedándose como mínimo a una distancia de 4 metros de la fachada contraria, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento y sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

7.-Altura en plazas.

Será -la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluayan a la plaza, medido el ancho de la calle en la primera manzana según el criterio del apartado 1 de este artículo y pudiéndose conservar esta altura hasta una

profundidad de 12 metros medidos perpendicularmente a, la línea de fachada a la plaza, en los casos de edificios en esquina, y respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento.

8. Altura ante espacios libres no edificables o cornisas de ciudad.

Se aplicará el criterio de regulación de alturas que se desarrolla en el apartado 1 de este artículo o mediante un estudio de detalle de cornisa,- si así se señala en el proyecto de delimitación de suelo urbano.

9.-Construcciones por encima de la altura máxima.

Siempre prohibidos áticos o sobreáticos.

Se admiten construcciones para servicios de instalaciones generales del edificio: maquinaria ascensor, aire acondicionado, calefacción, depósito de agua, antena, etcétera.

Artículo 8.- Cuerpos volados.

1.-Cuerpos volados cerrados.

a) altura superior a 3,50 metros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) prohibidos en calles de ancho menor de 7 metros.

c) en calles de ancho mayor de 7, metros el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros.

d) en todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

2.-Cuerpos volados abiertos

a) altura superior a 3,50 metros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) en calles de ancho menor de 7 metros se permitirán con un vuelo máximo de 0,30 metros.

c) en calles de ancho mayor de 7 metros el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros.

d) en todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

3.-Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

La distancia del cuerpo volado a medianería será igual o superior al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros.

4.-Los apartados anteriores de este artículo no serán aplicables para aquellas áreas urbanas en las que concurren características típicas especiales, manteniéndose, en todo caso, la trama urbana y el carácter de las edificaciones existentes.

5.-Marquesinas.

a) altura mínima sobre nivel de acera en el punto más desfavorable, 2,25 metros.

b) retranqueadas 0,40 metros. respecto a la línea exterior del bordillo de la acera.

c) si no hay aceras, o si el ancho de la calle es menor de 7 metros, quedan prohibidas.

Artículo 9.- Profundidad máxima edificable.

En plantas bajas con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, sin límite.

En plantas de pisos con uso preferente de viviendas, 12 metros de profundidad en línea paralela a fachadas. Podrán admitirse como excepción, cuando la tipología existente concuerde con el y así se justifique en el proyecto, fondos edificables de 18 metros para plantas de pisos.

Estas cifras se mantendrán para compensación de volúmenes en remodelaciones o estudios de detalle con una deducción del diez por ciento por patios.

Todas las viviendas tendrán como mínimo una pieza habitable con vistas a vía pública, quedando prohibidas las viviendas interiores.

Artículo 10.- Patios de parcela o cerrados.

En las dimensiones de los patios se exigirá que las vistas rectas de los locales habitables sean como mínimo un cuarto de la altura del suelo del patio hasta su coronación, o hasta el límite de la máxima altura edificable si dicho muro no alcanzara esta altura permitida. En cualquier caso será posible inscribir en su perímetro un círculo de 3 metros de diámetro.

A los efectos Indicados se entiende como vista recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Artículo 11.- Portales.

El portal de las viviendas colectivas y con número mayor de tres viviendas tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera o ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de 1,80 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,20 metros de ancho.

Artículo 12.- Escaleras.

1.-En vivienda colectiva la distancia mínima entre paramentos será de 2,20 m.

2.-El número de alturas de un tramo no podrá ser superior a 16.

3.-La longitud de cada peldaño o el ancho de cada descansillo no será inferior a 1 metro, salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0,80 metros.

4.-La medida de pisa será como mínimo de 28,5 centímetros y la de tabica como máximo 17,5 centímetros.

5.- Se prohíben peldaños compensados en vivienda colectiva.

6.- Iluminación y ventilación.

a) en edificios de dos plantas sobre rasante no es preciso ni iluminación ni ventilación directa.

b) en edificios de mayor número de plantas tendrán que existir huecos o lucernarios en las siguientes condiciones:

Edificio de tres plantas sobre rasante: lucernario cenital sin necesidad de ojo de escalera, o iluminación a patio o fachada.

Edificio de cuatro y cinco plantas sobre rasante: lucernario cenital con ojo de escalera, o iluminación a patio o fachada.

El lucernario tendrá una dimensión en superficie igual o superior a la mitad de la superficie de hueco de escalera; el ojo de escalera tendrá una superficie no menor de 1,20 metros cuadrados, siendo su lado mínimo mayor de 0,50 metros .

Artículo 13.- Programa mínimo para vivienda-apartamento.

La vivienda-apartamento se compondrá, como mínimo, de salón-estar (10 metros cuadrados),cocina (5 metros cuadrados), baño (3 metros cuadrados) y un dormitorio (10 metros cuadrados). La cocina podrá formar pieza única con el salón-estar en un total de 14 metros cuadrados.

Artículo 14.- Condiciones estéticas.

Como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción en suelo urbano se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de los existentes y no rompa la silueta del conjunto desde los principales puntos de vista interiores y exteriores al espacio urbano en que se encuentre ubicado.

Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener interés por su antigüedad, su singularidad o por la nobleza de sus materiales.

Las autoridades municipales vigilarán especialmente el cumplimiento de lo, dispuesto en este artículo.

Artículo 15.- Edificios o conjuntos histórico-artísticos.

1.-Los edificios y conjuntos que estén declarados monumento o con unto histórico-artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, estarán sujetos a la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello, los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencia para realizar obras que afecten a tales edificios o conjuntos hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.-En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumento o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el catálogo y/o en el inventario antes citados, tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrán en cuenta por el Ayuntamiento las siguientes recomendaciones, si bien se estima conveniente solicitar previamente informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico:

a) Las nuevas construcciones se ejecutarán respetando las características generales de la edificación tradicional en el conjunto arquitectónico en que éstas se encuentren.

No se excluyen las soluciones actuales de la arquitectura, que deberán estar debidamente justificadas y caracterizadas por su neutralidad.

b) Si se trata de obras de reforma, éstas se realizarán procurando conservar en su lugar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, devolviéndole su aspecto originario cuando éste hubiere resultado modificado en anteriores reformas.

c) Cuando se trate de un edificio que se estime tenga cierto carácter típico, el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de derribo, deberá pedir informe a la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

d) Se procurará que las alturas no superen las preexistentes y mantengan el carácter ambiental.

Al no disponerse de plano que gráficamente exprese y refleje la descripción de la memoria, se ha realizado el levantamiento del plano que transcribe gráficamente cada uno de los extremos descritos en la memoria descriptiva de la delimitación del casco urbano de la población y zonas de expansión.

Plano 1, adjunto:

Delimitación del casco urbano de la población y zonas de expansión.

2.- Propuesta modificación puntual número 1.

Con esta modificación puntual número 1 de la delimitación del casco urbano municipal, se pretende la apertura de nuevo vial, en solar sito en la actual avenida de Toledo sin número (antes avenida del Generalísimo - travesía carretera la Estrella-Oropesa, kilómetro 45,200), para obtener un aprovechamiento mayor y óptimo de la unidad de los terrenos (solar).

1.- Memoria informativa.

1.1 Antecedentes.

La titularidad de los terrenos en los que se desarrolla esta actuación, pertenecen a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda según adscripción de la Secretaría de la Consejería de Economía y Hacienda de fecha de 28 de enero de 2005 de Toledo, puesta a disposición de la empresa pública (Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha) Gicaman S.A. para promover y gestionar la construcción de viviendas de iniciativa pública.

Sobre este solar, la Consejería ha promovido mediante concurso, la redacción del proyecto de ejecución de viviendas Protección Oficial que se pretenden ejecutar, para lo cual se necesita la apertura y ejecución de un nuevo vial con nuevas alineaciones.

En atención a esta iniciativa y para obtener la mejor disposición posible de los edificios, que albergarán las viviendas, que se pretenden construir se hace necesaria la redacción de la presente Modificación Puntual.

1.2 Descripción del terreno.

1.2.1 Delimitación del área de actuación.

El solar está situado en el borde norte del casco urbano, con las calles circundantes totalmente urbanizadas y entre edificaciones consolidadas, coincide que también está situado en el borde del término municipal. Tiene una superficie de 2.261,02 metros cuadrados y linda:

Por el frente, con orientación este, con la alineación oficial a la avenida de Toledo (antes avenida del Generalísimo y/o travesía Carretera La Estrella-Oropesa) en línea recta de 57,42 metros.

Por la derecha, con orientación norte, con el límite del suelo urbano y distintas edificaciones con ventanas abiertas sobre la linde que generan una servidumbre de luces y vistas, en línea quebrada de 48,50 metros,

Por la izquierda, con orientación sur, con finca vecina sita en la avenida de Toledo (antes avenida del Generalísimo y/o travesía Carretera La Estrella-Oropesa) en línea recta de 45,26 metros,

Por el fondo, con orientación oeste, con la misma finca vecina sita en la avenida de Toledo (antes avenida del Generalísimo y/o travesía Carretera La Estrella-Oropesa) en línea recta de 39,22 metros,

Existen los servicios de agua, energía eléctrica y teléfono, sobre ellos a disposición del solar.

1.2.2 Características naturales del terreno.

1.2.2.1 Localización y límites.

Está situado en el norte del casco urbano del municipio de Puente del Arzobispo, alineado con la avenida de Toledo (antes avenida del Generalísimo y/o travesía Carretera La Estrella-Oropesa). En el extremo norte del término municipal.

1.2.2.2 Topografía.

La parcela presenta una suave pendiente ascendente entre el punto más bajo, situado en el vértice sureste y el más alto, sobre la esquina noroeste, que salva un desnivel de 2,89 metros.

1.2.2.3 Usos actuales del suelo.

Existe, sobre la parcela, una edificación de una planta y con una superficie aproximada de 110 metros cuadrados que es una vivienda para el servicio de los peones camineros.

1.2.2.4 Infraestructuras existentes y afecciones.

1.2.2.4.1 Red viaria.

El viario existente es el que corresponde con el lindero de mayores dimensiones de 57,42 metros.

Existe una servidumbre de ventilación e iluminación en el lindero derecho desde la fachada principal. En la definición del programa para el concurso de V.P.O. que se publicó, se indicaba la existencia de esta servidumbre y la ejecución de un vial junto a este lindero como posible solución del problema.

1.3 Normativa aplicable.

La normativa de aplicación a los solares resultantes por la apertura del nuevo vial, objeto de la presente modificación puntual número 1, de la delimitación del casco urbano de El Puente del Arzobispo son:

1.- Delimitación del casco urbano Municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en fecha 17 de mayo de 1973 y Publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 128 de 6 de junio de 1973.

2.- Ordenanzas reguladoras de la construcción, que establecen las «Normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo», aprobadas por O.M. de 5 de octubre de 1981, publicadas en el B.O.E. de 21 de octubre de 1981.

En su: Capítulo II.

Normas de aplicación con carácter subsidiario a la práctica municipal.

Sección 1.

Ordenanzas de edificación en suelo urbano. Artículos 6 a 15.

3.- Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla La Mancha. Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre 2004. (D.O.C.M. número 13, de 19 enero 2005) LOTAU (LC 2 de 1998, de 4 de junio de 1998. D.O.C.M. número 28, de 19 de junio 1998) de Castilla-La Mancha

4.- Decreto 248 de 2004 de 14 de septiembre de 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 del Actividad Urbanística.

2.- Memoria justificativa.

2.1 Necesidad de esta modificación puntual número 1.

El Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla La Mancha. Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre 2004. (D.O.C.M. número 13, de 19 enero 2005) LOTAU (LC 2 de 1998, de 4 de junio de 1998. D.O.C.M. número 28, de 19 de junio 1998) de Castilla-La Mancha, prevén la modificación puntual del planeamiento para desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas cuando fuese preciso completar viario, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el planeamiento vigente para el suelo urbano.

2.2 Objetivos de la modificación puntual

La presente Modificación Puntual número 1 persigue los siguientes objetivos:

La apertura y creación de un nuevo vial que de acceso a la mayor volumetría a ejecutar en esta unidad, con una nueva ordenación de los espacios públicos a los que desde este se tienen acceso.

Ordenar y distribuir los volúmenes de acuerdo con la ordenación pormenorizada contenida en las ordenanzas y demás normas de legal aplicación.

3.- Soluciones adoptadas.

3.1 Establecimiento de alineaciones.

Se prevé la creación de un nuevo vial con acceso desde la avenida de Toledo (antes avenida del Generalísimo y/o travesía

Carretera La Estrella-Oropesa) y salida a la misma calle con un ancho de 9 metros y una longitud en el eje de 84,60 metros, que permita el acceso al aparcamiento en sótano, la dotación de aparcamiento público de 12 plazas en línea y un espacio integrado a la red general de espacios públicos dentro del sistema del conjunto del Municipio.

3.2 Establecimiento de rasantes.

La rasante de la entrada y salida del nuevo vial está condicionada por las cotas de la calle desde la que se tiene acceso y salida. Esta cota la misma en los dos puntos de conexión, tendiendo desde estos y hacia en interior una pendiente del 5,6 por 100, en una longitud 16,23 metros, salvando un desnivel de 0,91 metros. Con esto se consigue mantener sin saltos superiores a un metro el nivel de las propiedades colindantes y favorecer el acceso a las edificaciones a las que da la alineación.

3.3 Ordenación de volúmenes.

La edificabilidad será la obtenida por la aplicación de las ordenanzas reguladoras de la construcción, que establecen las «normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo», aprobadas por O.M. de 5 de octubre de 1981, publicadas en el B.O.E. de 21 de octubre de 1981.

En su: Capítulo II.

Normas de aplicación con carácter subsidiario a la práctica municipal.

Sección 1.

Ordenanzas de edificación en suelo urbano. Artículos 6 a 15.

Con la aplicación de las ordenanzas de las normas subsidiarias provinciales sobre la alineación actual es de 3.041,70 metros cuadrados, que es el resultado de multiplicar la longitud del linderos frontal de 57,42 metros por un fondo de 18 metros sobre el solar existente y por tres plantas. Las Normas Subsidiarias Provinciales hablan de una ocupación del 100 por 100 para usos no residenciales y fondo de 12 metros para viviendas en el resto de plantas, salvo en los casos en los que la tipología existente existan construcciones superando este, como es el caso, permitiendo la norma un fondo máximo edificable de 18 metros.

La edificabilidad de la volumetría propuesta es de 3.435,73 metros cuadrados, correspondientes a la edificabilidad computable de las dos edificaciones del proyecto de treinta y seis viviendas y garajes de protección oficial que se pretenden ejecutar.

Existe, por tanto un aumento de aprovechamiento de edificabilidad de 394,03 metros cuadrados, que supone el 12,95 por 100.

Las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Provinciales permiten tres plantas que serían las que se mantienen en el interior.

Tras la apertura del vial que da acceso a las viviendas del bloque posterior, la superficie del espacio libre de parcela que se convierte en público sería de 766,11 metros cuadrados, de los cuales 331,46 metros cuadrados serían destinados a tránsito de vehículos, 108,00 m² a zona de aparcamiento y 326,65 metros cuadrados a aceras y zona de estancia de peatones con arbolado.

Junto al linderos testero se deja un espacio sin acceso, para mantener la seguridad y limpieza urbana. La subida de nivel con relación a la calle sirve para tener una suave pendiente y no producir saltos con los linderos colindantes.

4.- Justificación de que no se vulneran las previsiones señaladas en:

Delimitación del casco urbano normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo.

4.1 Respecto a las alineaciones del vial de nueva apertura.

Para el dimensionamiento del ancho de la calle, como las ordenanzas municipales no definen los anchos mínimos, aplicamos el permitido por las normas de VPO, con ancho de 9 m y aceras de 1,5 metros, para dos direcciones; en nuestro caso es de una sola dirección, dejando un vial de 4 metros, zona de aparcamiento de 2 metros y aceras de medidas iguales o superiores a 1,5 m, que suman los 9 metros de calle.

4.2 Respecto a las rasantes establecidas.

Las rasantes se han establecido siguiendo el criterio de una pendiente constante para salvar los desniveles condicionados por las calles existentes y facilitar la evacuación de las aguas pluviales.

En los saltos con las propiedades colindantes en ningún caso se han superado un metros de altura.

4.3 Respecto a la ordenación y distribución de volúmenes efectuada.

La ordenación y distribución de volúmenes efectuadas con la presente modificación puntual respeta la ordenación pormenorizada de usos contenida en el planeamiento. Se supera la edificación existente justificada por una mejor ordenación del espacio y con la cesión a la red general de suelo público.

4.4 Inexistencia de perjuicios para los predios colindantes.

Las soluciones adoptadas y resultantes de la presente modificación puntual para apertura de nuevo vial, no afectan a ninguna de las edificaciones de su entorno al no adosarse y mantener las distancias debidas para el mantenimiento de las servidumbres de ventilación e iluminación existentes en los colindantes.

5.- Planos.

1.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión).

Estado Actual

1A.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión).

Con inclusión de modificación puntual número 1. Apertura de vial.

2M.-Solar: Topográfico. Nuevo vial: Apertura y trazado usos del suelo, rasantes y ordenación.

3.- Accesibilidad. Cumplimiento Ley 1 de 1994 y Decreto 158 de 1997. Se varía el Plano:

1.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión). Estado actual. Quedando sustituido por el nuevo plano aportado:

1A.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión). Con inclusión de modificación puntual número 1. Apertura de vial.

Anexo a la memoria informativa y justificativa:

La ocupación del territorio en el Municipio de El Puente del Arzobispo debe optimizarse lo más posible debido a la característica, totalmente peculiar y única de este término municipal, el cual es el más pequeño de España en cuanto a superficie se refiere, que es de 0,9 kilómetro cuadrado, coincidiendo en casi su totalidad con el del casco urbano.

Además la configuración de manzanas era producto de la actividad económica que históricamente ha venido ejerciéndose, elaboración y producción de cerámica, que necesitaba de grandes superficies para su proceso de preparación, elaboración y almacenaje de estos productos.

Por lo tanto este tipo de manzana no es el óptimo para un desarrollo actual de cualquier tipología de viviendas.

Es por lo que se considera, suficientemente justificada, por parte de este Ayuntamiento, la necesidad de la apertura del vial que es objeto de la presente Modificación Puntual número 1, en la cual se optimiza la ocupación del territorio, respetando, complementando y mejorando las directrices definitivas del mismo.

Las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada, son las que a continuación se reseñan y que además quedan reflejadas en el plano 2M (que sustituye al plano 2):

Usos característico: Residencial.

Permitido: Garaje-aparcamiento, trasteros y servicios comunes.

Ordenanza tipológica: Edificación en bloque abierto.

Ordenanzas urbanísticas:

1.- Las establecidas por las «Normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo», aprobadas por O.M. de 5 de octubre de 1981, publicadas en el B.O.E. de 21 de octubre de 1981, de aplicación en el municipio.

2.- Las establecidas en el anexo a las ordenanzas urbanísticas de la presente modificación puntual número 1 y que a continuación se reseñan:

1.- Fondo máximo edificable: 18,00 metros

2.- Ocupación máxima: Frente parcela X fondo máximo edificable. Bajo rasante la totalidad de la parcela.

3.- Aprovechamiento y edificabilidad: Ocupación X 3, sobre rasante. Bajo rasante no computa.

4.- Retranqueos: A calle: Sobre alineación exterior a linderos: sobre línea de edificación.

5.- Plazas de aparcamiento: Uno por cada 200 metros cuadrados de techo edificable.

Las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural, son las que afectan únicamente a:

Delimitación de sectores: que en nuestro caso es sector único y enclavado en su totalidad en el suelo urbano, clasificado como tal por la delimitación de suelo urbano de El Puente del Arzobispo y que contando con todos los servicios urbanísticos y que a través de la presente modificación puntual número 1, de apertura de Nuevo Vial, dichos suelos se incorporarán al proceso de urbanización.

El uso glotal mayoritario es el residencial, permitiéndose además el uso de garaje-aparcamiento, trasteros y servicio comunes.

El aprovechamiento tipo y la densidad de edificación máxima quedan establecidas en 1,65 metros cuadrados para todos los terrenos objeto de la presente modificación puntual número 1, al considerarse todos comprendidos en la misma área de reparto por ser un sector único.

Anexo a las ordenanzas urbanísticas:

Además de lo establecido por «normas subsidiarias de planeamiento de la provincia de Toledo», aprobadas por O.M. de 5 de octubre de 1981, publicadas en el B.O.E. de 21 de octubre de 1981, que es «fijar ordenanzas en suelo urbano y normas en suelo no urbanizable que serán de aplicación directa en los Municipios que carezcan de ellas», y que son las de aplicación en el municipio de El Puente del Arzobispo, se completan con los siguientes:

Parámetros urbanísticos de aplicación a los solares resultantes:

1.- Fondo máximo edificable: 18,00 metros

2.- Ocupación máxima: Frente de parcela X fondo máximo edificable. Bajo rasante la totalidad de la parcela

3.- Aprovechamiento y edificabilidad: Ocupación X 3, sobre rasante. Bajo rasante no computa.

4.- Retranqueos: A calle: Sobre alineación exterior a linderos: Sobre línea de edificación.

5.- Plazas de aparcamiento: Una por cada 200 metros cuadrados de techo edificable

Los terrenos objeto de la presente modificación puntual número 1 quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación al régimen de obras públicas ordinarias.

Anexo a memoria: Cumplimiento de la ley y del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

La regulación de este decreto es de aplicación en las actuaciones que se realicen en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación, por cualquier persona, ya sea física o jurídica, pública o privada.

Artículo 3. Delimitación conceptual.

Las barreras se clasifican en:

a) Barreras arquitectónicas urbanísticas, cuando se encuentran situadas en vías urbanas y espacios libres de uso común.

Capítulo II.- disposiciones sobre la accesibilidad urbanística.

Artículo 13.- Condiciones mínimas de accesibilidad.

1.- Se consideran elementos de urbanización: la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera otras que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.

2.- Se entiende por itinerario aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.

3.- Una vía pública o tramo de la misma se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:

Constituye un itinerario accesible de peatones, o mixto de peatones y vehículos, según los requerimientos del apartado 1.1. del anexo I.

Los elementos de urbanización de este itinerario son accesibles según apartado 1.2. del anexo I.

El mobiliario urbano de este itinerario es accesible según el apartado 1.3. del anexo I.

4.- Un espacio de uso público se considera accesible si reúne las siguientes condiciones de accesibilidad:

Disponer de un itinerario accesible que permita un recorrido por el interior del mismo, y el acceso a los elementos singulares del espacio y a los servicios higiénicos, según las prescripciones del apartado 1.1. del anexo I.

Los elementos de urbanización del citado itinerario son accesibles según las prescripciones del apartado 1.2. del anexo I.

El mobiliario urbano es accesible según las prescripciones de apartado 1.3. del anexo I y lo previsto en el artículo 16.

Artículo 14.- Itinerarios.

1.- El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realiza mediante itinerarios de peatones que resulten accesibles en las condiciones establecidas en el anexo I.

En el vial objeto de la presente modificación puntual, todos los elementos de urbanización, itinerarios, elementos se realizarán con las características de accesibles, de acuerdo a las normas marcadas en el presente decreto.

Anexo. Normas de accesibilidad urbanística.

1.1.- Itinerarios peatonales accesibles.

1.1.1.- Itinerario peatonal accesible.

Un itinerario se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

Tener una anchura libre mínima de 1,50 metros y una altura libre de obstáculos de 2,10 metros.

Se proyectaran los itinerarios peatonales con una anchura libre de 1,50 metros y altura totalmente libre.

En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.

Se proyectaran todos los cambios de dirección, de tal forma que en ellos se puede inscribir un círculo de las dimensiones antes especificadas.

No incluye ninguna escalera ni escalón aislado

Se proyectaran los pasos peatonales entre aceras por elevación de la calzada en la anchura de paso, con los vados de transición en la vía de rodadura con una suave pendiente.

Se proyectan los itinerarios peatonales que atraviesan los vados de entrada y salida de vehículos a garajes con solución mediante rebaje de toda la anchura de la acera en el sentido de circulación peatonal.

La pendiente longitudinal no supera el 6 por 100.

Se proyectaran los viales e itinerarios peatonales con pendiente máxima de 2 por 100.

El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parque y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90 por 100 PM (Proctor modificado).

Se proyectaran los pavimentos que cumplen todas las especificaciones anteriormente reseñadas de la norma.

Se coloca un pavimento con textura diferente para detectar pasos peatonales.

Se proyectaran los pavimentos de pasos peatonales con textura y color diferente al resto de los pavimentos.

Las rejillas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 centímetros de diámetro como máximo.

Se proyectaran las rejillas y los registros que cumplen todas las especificaciones anteriormente reseñadas de la norma.

1.2.- Elementos de urbanización accesibles.

1.2.1.- Vados accesibles.

Un vado de paso se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

La anchura libre mínima es de 1,80 metros de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.

Se proyectaran los vados de paso peatonales con una anchura de 2,20 metros.

El bordillo del vado no supera 2 centímetros de altura respecto a la calzada y los cantos se redondearán o se achaflana a 45 grados.

Se proyectaran los vados de paso peatonales sin ningún tipo de resalte.

La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8 por 100. La pendiente transversal máxima es del 2 por 100.

Se proyectaran los vados con una pendiente longitudinal máxima del 6 por 100 y transversal de 1,5 por 100.

Señalización con pavimento de textura diferente

Se proyectarán los pavimentos de vados con textura y color diferente al resto de los pavimentos.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

El itinerario que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8 por 100, ni una pendiente superior al 2 por 100.

Se proyectaran los itinerarios que atraviesan los vados de entrada y salida de vehículos, con una pendiente longitudinal máxima del 8 por 100 y transversal de 1,5 por 100.

1.2.2.- Pasos de peatones accesibles

El paso de peatones accesible, se considera accesible cuando cumple con los siguientes requisitos:

1.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión).

Estado actual

Salvar el desnivel entre bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.

Se proyectaran los pasos peatonales entre aceras por elevación de la calzada en la anchura de paso, con los vados de transición en la vía de rodadura con una suave pendiente.

1.3.2. Elementos urbanos diversos

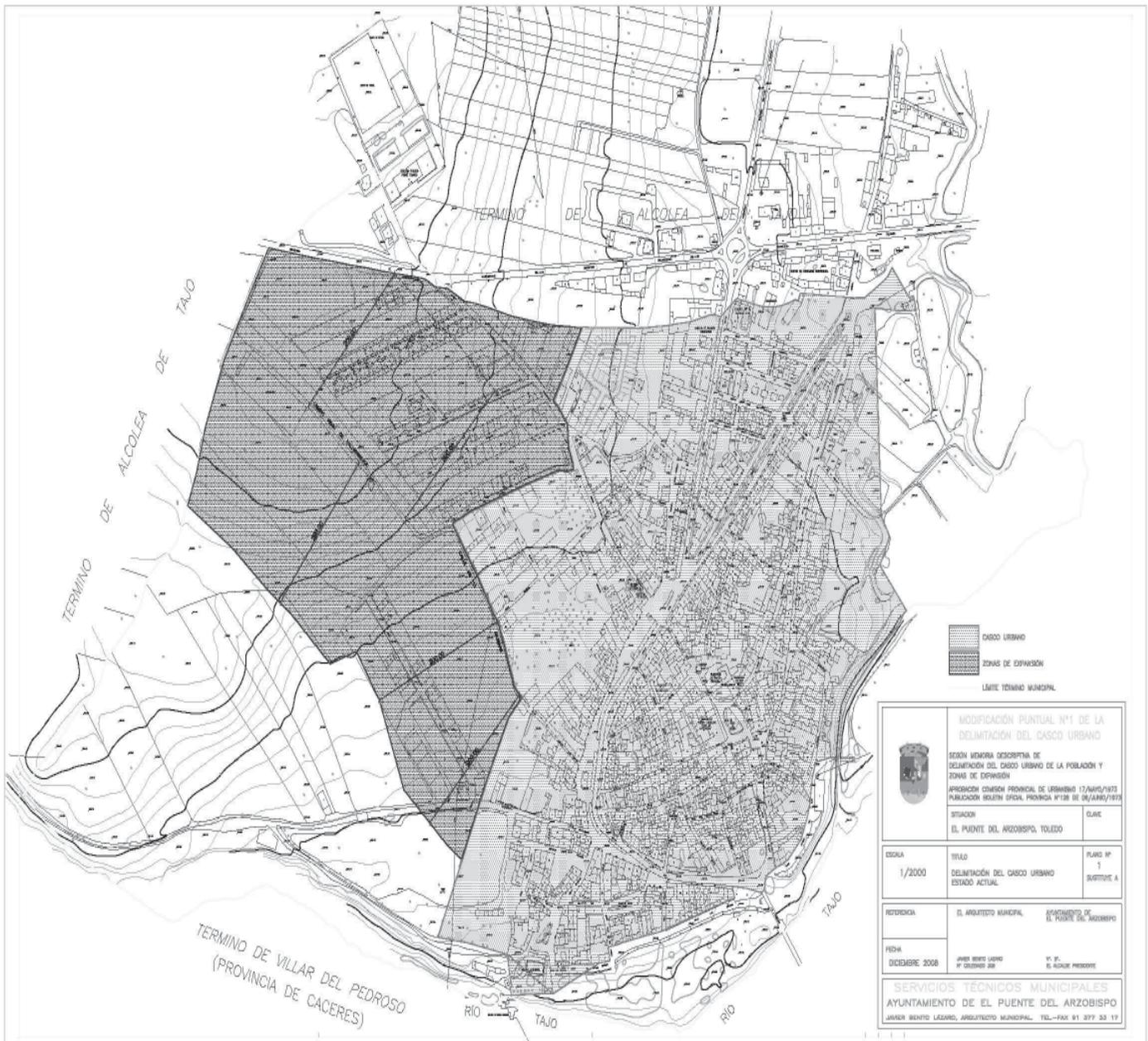
No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

No se proyectaran elementos dentro del paso de viandantes.

Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 metros. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 metros del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

Se proyectaran las señales de tráfico y los postes de alumbrado público, al ser aceras de 1,50 metros, en aquellas zonas de las mismas que no obstaculicen el paso por ellas.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera convenientemente justificado el cumplimiento de la ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y el decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.



**1A.- Plano de delimitación del casco urbano (casco urbano y zonas de expansión).
Con inclusión de modificación puntual número 1. Apertura de vial.**



**2M.- Solar: Topográfico.
Nuevo vial: Apertura y trazado.
Usos del suelo, rasantes y ordenación.**

