

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

ORGAZ

Anuncio del Ayuntamiento de Orgaz, por el que se procede a la publicación íntegra de la Ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Manzana 3 del Sector Las Cruces II de Orgaz, por gestión directa.

Con fecha 18 de mayo de 2011 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Manzana 3 del Sector Las Cruces II, promovido por el Ayuntamiento de Orgaz.

Con fecha 4 de julio de 2011 se procedió a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Por todo ello y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU se procede a la publicación íntegra de la Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Manzana 3 del Sector Las Cruces II de Orgaz, por gestión directa.

NORMA GENERAL DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

1. Parcela: Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

2. Parcela edificable: Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Viene definida por su alineación y linderos.

3. Parcela mínima: Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor permitida para su edificación.

4. Alineación: Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

5. Lindero: Es la línea que separa una parcela de otra.

6. Rasante: Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

7. Edificabilidad: Es el coeficiente que, en función de la superficie de la parcela, determina, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela.

Este parámetro se medirá de la forma siguiente:

En las parcelas edificables, sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación.

8. Superficie construida: Es la superficie de un edificio que computa a efectos de la edificabilidad.

9. Cómputo de la superficie construida: A los efectos del cálculo de la superficie construida, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio. Computarán aquellas construcciones cuyo forjado de techo se encuentre a una altura superior de 1,50 metros sobre la rasante. En este caso computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio.

Computarán todas las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 metros. Así mismo, computarán todas las construcciones que teniendo el forjado de techo con una altura menor de 1,50 metros sobre la rasante se destinen a uso distinto de garaje e instalaciones del edificio.

No computarán las terrazas, balcones, ni los porches.

10. Superficie ocupada: Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

11. Altura de la edificación: Es la elevación de un edificio medio desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

12. Cómputo de la altura del edificio: A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante y las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 metros.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

En edificios que den a dos calles de distinta cota o cuando exista diferencia entre la fachada de calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta se computará la altura midiendo sobre la cota más baja.

13. Altura de piso: Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos.

Retranqueo: Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos.

Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

14. Medianería: Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

15. Tipología de la edificación:

Edificación cerrada: Es aquella que su línea de fachada se sitúa sobre la alineación marcada en el plano correspondiente. En los tramos de alineación, no ocupados por la edificación deberá de construirse un cerramiento opaco, con acabado de fachada de 2,20 metros de altura mínima.

Edificación agrupada: Es aquella que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante. Deberá de guardar un retranqueo mínimo de tres metros a la alineación exterior (fachada). No obstante, en estas fachadas podrá levantarse sobre la alineación un cuerpo de una planta destinada a garaje. En parcelas de esquina se podrá prescindir de uno de los retranqueos a alineación exterior.

Edificación aislada: Es aquella que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos. Deberá guardar un retranqueo mínimo a la alineación exterior y a los linderos de tres metros.

16. Condiciones higiénicas:

Locales víveros: Son aquellas piezas de un edificio en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

Ventilación: Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a 1/12 de la superficie del local.

Iluminación: Todo local vívero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a 1/12 de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 metros.

Distancia a los paramentos exteriores: Todo hueco de iluminación deberá estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de 2/3 la altura total del edificio y no menor de 3 metros. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

Locales exteriores: Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales víveros, los huecos deberán dar vista a uno de los espacios siguientes:

Espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, zonas verdes, etcétera.

Espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

Espacios libres privados en los que se puede incluir una circunferencia de 8 metros de diámetro mínimo.

17. Condiciones estéticas:

Respeto del medio urbano: En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelo, etcétera) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etcétera)

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto forma. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

Cuerpos volados y balcones: No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior.

Sobre la alineación exterior podrán volar los cuerpos abiertos, con las siguientes limitaciones, salvo que se especifique lo contrario en la ordenanza particular de cada zona:

Los balcones tendrán un saliente máximo de 0,30 metros. Irán provistos de elementos de seguridad de cerrajería.

Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 metros.

Cerramientos: Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

18. Uso residencial: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie de esta.

Tipología unifamiliar: Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad.

Tipología multifamiliar: Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

Se consideran locales vívideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

19. Dimensiones mínimas:

Dormitorio de una cama: Superficie mínima 6 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros.

Dormitorio de dos camas: Superficie mínima 10 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros.

Comedor: La superficie mínima será 12 metros cuadrados aumentada en tantos metros cuadrados, como número de camas se prevean, a razón de 1 metro cuadrado por cama.

Cocina: Superficie mínima 5 metros cuadrados.

Baño: Superficie mínima 3,60 metros cuadrados.

Aseo: Superficie mínima 1,80 metros cuadrados.

Aparcamiento: Será necesario prever, dentro de la parcela edificable 1,5 plaza por cada 100 metros construidos.

20. Uso de equipamiento: Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público.

Educativo: Incluye los edificios y terrenos destinados a la formación y enseñanza de las personas y a la investigación.

Sanitario: Corresponde con las actividades de asistencia y prestaciones al servicio médico.

Asistencial: Corresponde con las actividades de asistencia no sanitaria a las personas.

Cultural-social: Es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados a actividades de relación con carácter de centros de asociación y a los culturales tales como bibliotecas, salas de exposiciones, etcétera.

Religioso: Es el uso que corresponde a la edificación y locales relacionados con el culto religioso.

Deportivo: Es el uso que incluye los espacios destinados a la práctica de la actividad deportiva.

Administración: Es el uso que corresponde a los edificios destinados a la administración pública.

Cementerio

Servicios públicos: Es el uso al que se destinan los terrenos que ocupan las infraestructuras urbanas.

Espacios libres: Es el uso que corresponde a los terrenos destinados a zonas verdes ajardinadas y a zonas de recreo y expansión, todas ellas de dominio y uso público. Se caracteriza por su condición inedificable.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vívideros.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA ORDENANZA-EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

(Vivienda libre)

Ámbito de aplicación: De aplicación a las zonas así grafiadas en los planos.

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada

Condiciones de volumen:

Parcela mínima: 250 metros cuadrados.

Frente mínimo: 7 metros.

Fondo edificable: No se limita

Edificabilidad: 0,70 metros cuadrados/metros cuadrados.

Ocupación: 70 por 100.

Altura de la edificación: Dos plantas /7 metros.

Edificación entre medianerías

Retranqueos:

A fachada: Alineación oficial o 3 metros.

A fondo: 3 metros.

Laterales: 0 metros o mínimo 2 metros.

Condiciones de uso.

Uso característico: Vivienda unifamiliar

Usos compatibles: Equipamientos

Usos prohibidos: Todos los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas.

Se podrán hacer cuerpos volados cerrados, con un vuelo máximo de 0,75 m y balcones de 0,40 metros de vuelo como máximo y siempre que el ancho de la calle sea mayor a 6,00 metros.

Plazas de aparcamiento.

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable 1,5 plaza por cada 100 metros construidos.

ORDENANZA 1B - EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

(Vivienda sujeta a un régimen de protección pública)

Ambito de aplicación: De aplicación a las zonas así grafiadas en los planos.

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada **Condiciones de volumen:**

Parcela mínima: 150 metros cuadrados.

Frente mínimo: 5 metros.

Fondo edificable: No se limita

Edificabilidad: 0,90 metros cuadrados/metros cuadrados.

Ocupación: 70 por 100.

Altura de la edificación: Dos plantas /7 metros.

Edificación entre medianerías

Retranqueos:

A fachada: Alineación oficial o 3 metros.

Laterales: 0 m o mínimo 2 metros.

Condiciones de uso.

Uso característico: Vivienda unifamiliar o multifamiliar (Vivienda sujeta a un régimen de protección pública)

Usos compatibles: Equipamientos

Usos prohibidos: Todos los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas.

Se podrán hacer cuerpos volados cerrados, con un vuelo máximo de 0,75 metros y balcones de 0,40 metros de vuelo como máximo y siempre que el ancho de la calle sea mayor a 6,00 metros.

Plazas de aparcamiento.

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable 1,5 plaza por cada 100 metros construidos.

ORDENANZA - ESPACIOS LIBRES

Ambito de aplicación: De aplicación a las zonas así grafiadas en los planos.

Condiciones de volumen:

Edificación máxima: 30 metros cuadrados.

Altura máxima: Una planta

Condiciones de uso:

Uso característico: Parques y jardines, áreas infantiles y de juego, quioscos

Usos prohibidos: Las instalaciones urbanas, excepto las conducciones enterradas y todos los no contemplados anteriormente.

Orgaz 19 de septiembre de 2011.- El Alcalde, Tomás Villarrubia Lázaro.

N.º I.-8627