

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### ALAMEDA DE LA SAGRA

En cumplimiento de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 59 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público que el pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2011, acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad de Ejecución 13, de las Normas Subsidiarias de Alameda de la Sagra, compuesto de Alternativa Técnica con proposición Jurídico-Económica, Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo, Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud, así como adjudicar la ejecución del PAU a la mercantil Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable y para la plena eficacia del acuerdo referido, se publica su contenido íntegro.

#### TEXTO DEL ACUERDO

#### 2. APROBACION DEFINITIVA DEL PAU DE LA UE-13 DE LAS NNSS.

Examinado el expediente del PAU de la UE-13 y vistos los Informes obrantes en el expediente, la Corporación previa deliberación en votación ordinaria y por unanimidad de los señores Concejales asistentes adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.-De conformidad con el artículo 122 del TRLOTAU, aprobar definitivamente del Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de ejecución UE-13 de las NN SS de Alameda de la Sagra (Toledo) promovido por la mercantil Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L.

Segundo.-Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y el Proyecto de Urbanización integrados en la Alternativa Técnica.

Tercero.-Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a Desarrollo Empresarial Alternativo, S.L., aprobando la proposición jurídico económica bajo las siguientes condiciones:

-Los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 413.811,84 euros.

-Con anterioridad a la firma del convenio de adjudicación con el Ayuntamiento, se prestará aval por el importe del 7 por 100 de las obras de urbanización. Dicho aval será solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30 de 2007, de 30 de octubre.

-El urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación para su tramitación en el plazo de tres meses, a contar desde la firma del convenio.

-Las obras de urbanización, conforme al proyecto aprobado, comenzarán dentro del plazo de tres meses desde la inscripción en el Registro de la Propiedad.

-El plazo máximo de ejecución de la obra es de sesenta meses.

-En cuanto a la retribución del urbanizador, si se opta por retribuir en terrenos edificables, será del 55,86 por 100 para el urbanizador, correspondiendo a los propietarios el 44,14 euros. Si se opta por retribuir en metálico, la cuantía es 51,46 euros/metro cuadrado.

-La adjudicación queda sometida a las penalizaciones previstas en la Ley de Contratos del Sector Público,

Cuarto.-Se acuerda la formalización de esta adjudicación mediante convenio urbanístico entre el urbanizador y el Ayuntamiento, en el que se haga constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar el cumplimiento y las penalizaciones a que se somete.

Quinto.-Se acuerda remitir la Alternativa Técnica debidamente diligenciada de aprobación definitiva, el presente acuerdo, copia del convenio urbanístico que se suscriba y copia del aval al Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo al artículo 124 del TRLOTAU.

Sexto.-Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el DOCM y en el periódico La Tribuna.

**5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**  
**5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**  
**E HIGIENICAS (OD)**

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

**5.1.1. Alturas.**

Según se establece en las NNSS en vigor, la altura máxima de los edificios es de 8 metros y dos plantas. Como altura geométrica se considerará en cada fachada la media desde la rasante de la acera hasta el supradós del último forjado o elemento constructivo admisible.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que el punto más desfavorable no supere en más de un metro la altura permitida como media.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

Al contabilizar el número de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio.

**5.1.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre que estos puedan incluirse bajo planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie no supere el 50 por 100 de la de la planta inferior.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, los siguientes elementos: Petos de 1,20 metros, instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas. Según establecen las vigentes NNSS, se permite el aprovechamiento del espacio situado bajo el plano de la cubierta, si bien computará a efectos de edificabilidad.

**5.1.3. Medianerías y paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

**5.1.4. Sótanos y semisótanos.**

No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros. No se limita el número de sótanos.

**5.1.5. Entreplantas.**

Se autorizan entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio, con las siguientes características:

-No se ocupará más del 50 por 100 de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.

-Las zonas con altura libre inferior a 2,40 metros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

-La entreplanta tendrá siempre acceso desde la planta baja.

**5.1.6. Edificabilidad.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,00 metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

**5.1.7. Patios.**

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

-Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

-La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

-No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

-Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos (2) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.

–Accesos a los patios: Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de alguna vivienda.

#### **5.1.8. Chimeneas de ventilación.**

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otros.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### **5.1.9. Condiciones de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie de la planta del local correspondiente.

#### **5.1.10. Escaleras.**

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las viviendas permitidas podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa para las viviendas. En el resto de los casos se podrán autorizar siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con la Norma NBE-CPI-96.

c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.

d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,30 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.

e) La escalera tendrá un ojo central de anchura superior a veinticinco (25) cm.

#### **5.1.11. Protecciones.**

Los balcones, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros y sus vanos no tendrán una dimensión mayor de doce (12) centímetros.

#### **5.1.12. Aislamiento.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2.429 de 1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios, y el Real Decreto 2.115 de 1982, de 12 de agosto, por el que se aprueba la norma NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios (B.O.E. de 3 de septiembre y 7 de octubre de 1982).

#### **5.1.13. Normas contra-incendios.**

Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el Real Decreto 2177 de 1996, de 4 de octubre, en el que se aprueba la Norma NBE-CPI-96 (B.O.E. de 29 de octubre) y en el Real Decreto 1230 de 1993, de 23 de julio, sobre condiciones particulares del uso comercial (B.O.E. de 27 de agosto).

#### **5.1.14. Agua.**

Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable con dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

#### **5.1.15. Energía eléctrica.**

Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de centros de transformación subterráneos en espacios de uso o dominio público.

#### **5.1.16. Red de desagües.**

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

#### **5.1.17. Trituradores de basura.**

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

#### **5.1.18. Aparatos elevadores.**

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Su instalación no es exigible en el ámbito del presente unificación, al contar con alturas inferiores a cuatro plantas.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

**5.1.19. Calefacción, aire, gas, A.C.S., teléfono, televisión.**

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1 de 1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y el reglamento y la Orden que lo desarrollan.

**5.2. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA (OD)****5.2.1. Generalidades.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado, siendo de aplicación las normas generales de estética que se establecen en las vigentes NNSS.

**5.2.2. Zonas no ocupadas por edificación.**

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos de uso residencial deberán destinarse a espacio libre.

**5.2.3. Fachadas y cubiertas.**

En función del tipo de construcción a que se destina el presente unidad se autorizan cubiertas inclinadas y cubiertas planas, si bien preferentemente se deberán realizar las primeras. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. Lógicamente en las parcelas de naves adosadas, siempre que se traten de un proyecto global, no quedarán tales medianerías, no existiendo limitaciones al respecto. En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta, preferentemente con canalón oculto.

Se prohíbe de forma específica:

- a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.).
- b) No se permiten barracones, casetas o edificios similares, que sean lesivos a las condiciones del paisaje. excepto en el periodo de ejecución de las obras,

**5.2.4. Cuerpos volados, miradores y balcones.**

Se prohíben los cuerpos volados que sobrepasen las alineaciones del presente Plan Parcial, y no cumplan con los retranqueos establecidos en la Ordenanza. Dentro de las parcelas resultantes se permiten lógicamente los cuerpos volados, balcones y miradores, al ser libre la composición de la edificación. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá del 5 por 100 del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro. En cualquier caso no superará el ancho de la acera menos 20 centímetros. La altura libre será como mínimo de 3,50 metros desde la rasante de la acera o calzada en su caso.

**5.2.5. Movimiento de tierras.**

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables. Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

**5.2.6. Depósitos.**

No se podrán construir depósitos elevados separados de los edificios. Los depósitos, si existieren, estarán ocultos e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de éstas.

**5.2.7. Marquesinas.**

Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, tal como establecen las NNSS. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado, y su ancho no podrá ser superior a un metro. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

**5.2.8. Toldos.**

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado. Los toldos fijos tendrán un ancho máximo de un metro.

**5.2.9. Muestras y banderines.**

Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones del artículo 3.5.6. de las normas de las NNSS vigentes.

**5.2.10. Cerramientos de parcela.**

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

### **5.2.11. Condiciones de protección del arbolado.**

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

### **5.3. CONDICIONES PARA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS (OD)**

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, y la Orden VIV/561/2010.

## **CAPITULO 6**

### **NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA (OD)**

#### **6.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL LIBRE (RL)**

##### **Ambito.**

Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del P.E.R.I.D. como uso Residencial Libre, cumpliendo la Ley de ACC y el Código de ACC y la nueva ORDEN VIV/561/2010 de 1 de febrero. Corresponde a superficies edificables de uso privativo y que se destinan predominantemente a usos de viviendas de acuerdo con el régimen de uso de las vigentes NNSS.

##### **Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados.

##### **Ocupación máxima.**

No se limita la ocupación.

##### **Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima viene fijada en la tabla de parcelación, ya que es el resultado de aplicar una edificabilidad bruta máxima de la unidad de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Se permite el aprovechamiento del bajocubierta, computando a efectos de edificabilidad cuando supere 1,5 metro de altura libre interior.

##### **Altura.**

La altura máxima de la edificación será dos plantas y ocho metros a la cara superior del último forjado.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalga la cara inferior del forjado más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este art.

El resto de condicionantes son los marcados en las NNSS.

##### **Retranqueos.**

No se limitan los retranqueos.

##### **Tipologías.**

Se autorizan dos clases de tipologías edificatorias:

1. Edificación alineada a vial (EAV): Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en manzana cerrada (EMC): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en manzana abierta (EMA): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. Edificación aislada (EA): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación aislada exenta (EAE): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación aislada adosada (EM): Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

##### **Uso característico.**

Residencial unifamiliar y plurifamiliar.

##### **Usos compatibles.**

Todos los usos Terciarios y Dotacionales en edificio exclusivo o en bajos de viviendas.

Uso Terciario (T):

–Uso Comercial (TC): Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

–Uso Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

–Uso de Oficinas (TO): Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

–Uso Recreativo (TR): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso Dotacional (D):

–Uso de Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes Equipamientos:

–Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

–Uso Educativo (DEDU): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Administrativo-Institucional (DAD): Aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso rotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, y otros análogos.

–Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

#### **Usos prohibidos.**

–Los que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que producen las viviendas.

–Los que originen tránsito de animales por la vía pública.

–Los que se consideran insalubres, nocivos o peligrosos de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961.

–Los que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente.

#### **Aparcamiento.**

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 metros cuadrados. Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 metros cuadrados.

#### **Condiciones estéticas.**

Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente P.E.R.I.D.

#### **Condiciones de accesibilidad.**

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, y la Orden VIV/561/2010.

## 6.2. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL PROTEGIDO (P)

### **Ambito.**

Corresponde con las parcelas grafiadas en el plano de calificación o zonificación del P.E.R.I.D. como uso Residencial Protegido, cumpliendo la Ley de ACC y el Código de ACC y la nueva ORDEN VIV/561/2010 de 1 de febrero. Corresponde a superficies edificables de uso privativo y que se destinan predominantemente a usos de viviendas de acuerdo con el régimen de uso de las vigentes NNSS.

### **Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados.

### **Ocupación máxima.**

No se limita la ocupación.

### **Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima viene fijada en la tabla de parcelación, ya que es el resultado de aplicar una edificabilidad bruta máxima de la unidad de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Se permite el aprovechamiento del bajocubierta, computando a efectos de edificabilidad cuando supere 1,5 metros de altura libre interior.

### **Altura.**

La altura máxima de la edificación será dos plantas y ocho metros a la cara superior del último forjado.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalga la cara inferior del forjado más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este artículo.

El resto de condicionantes son los marcados en las NNSS.

### **Retranqueos.**

No se limitan los retranqueos.

### **Tipologías.**

Se autorizan dos clases de tipologías edificatorias:

1. Edificación alineada a vial (EAV): Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en manzana cerrada (EMC): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en manzana abierta (EMA): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. Edificación aislada (EA): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación aislada exenta (EAE): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación aislada adosada (EM): Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

### **Uso característico.**

Residencial de protección pública (P).

### **Usos compatibles.**

Todos los usos Terciarios y Dotacionales en edificio exclusivo o en bajos de viviendas.

Uso Terciario (T):

–Uso Comercial (TC): Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

–Uso Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

–Uso de Oficinas (TO): Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

–Uso Recreativo (TR): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso Dotacional (D):

–Uso de Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes Equipamientos:

–Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

–Uso Educativo (DEDU): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Administrativo-Institucional (DAD): Aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso rotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, y otros análogos.

–Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

#### **Usos prohibidos.**

–Residencial libre.

–Los que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que producen las viviendas.

–Los que originen tránsito de animales por la vía pública.

–Los que se consideren insalubres, nocivos o peligrosos de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961.

–Los que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente.

#### **Aparcamiento.**

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 metros cuadrados. Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 metros cuadrados.

#### **Condiciones estéticas.**

Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el presente P.E.R.I.D.

#### **Condiciones de accesibilidad.**

Se deberá cumplir la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, y la Orden VIV/561/2010.

### **6.2. ORDENANZA 2. ZONAS VERDES (DV)**

#### **Ambito de la Ordenanza.**

La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente P.E.R.I.D.

#### **Edificabilidad.**

Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 metros cuadrados/metro cuadrados.

#### **Condiciones de volumen.**

Únicamente se permiten pequeños puestos o kioscos para prensa, flores, helados, etc., con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

#### **Alturas.**

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica.

#### **Retranqueos.**

No se podrán adosar las posibles construcciones a los linderos de otros propietarios, debiéndose retranquearse como mínimo cinco (5) metros a la calle y linderos.

**Tipología de la edificación.**

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

**Usos autorizados.**

Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y los recogidos en el capítulo 18 del título 4 de las NNSS vigentes.

**6.4. ORDENANZA 4. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)****Ambito de la Ordenanza.**

La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente P.E.R.I.D. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualquier otra instalación que sea necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras del unidad.

**Condiciones de volumen.**

No se establece, debiéndose justificar en cada caso en concreto.

**Alturas.**

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

**Retranqueos.**

No se establecen a ningún lindero, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

**Tipología de la edificación.**

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

**Usos autorizados.**

Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras de la unidad.

**6.5. ORDENANZA 5. RED VIARIA (DO)****Ambito de la Ordenanza.**

La presente Ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente PERI.

**Condiciones de volumen.**

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción posibles centros de transformación subterráneos, y de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

**Usos autorizados.**

Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcelas.

**Condiciones estéticas**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

Alameda de la Sagra 2 de diciembre de 2011.–El Alcalde, Rafael Martín Arcicóllar.

*N.º I.-11055*