



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS

#### ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 13 de mayo de 2015, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calera y Chozas en el ámbito del suelo urbano, promovida por el Ayuntamiento de Calera y Chozas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación de dicho acuerdo de aprobación, así como a la publicación íntegra de las normas urbanísticas de dicha modificación:

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS (TOLEDO)

##### OBJETO

Rectificación de determinaciones de la ordenación detallada de determinadas Normas Urbanísticas, en el ámbito del suelo urbano.

##### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Conforme se establece en los artículos 40 y 41 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la LOTAU (en adelante TRLOTAU), así como en los artículos 117 a 119 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento (en adelante RP), la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas. Se entiende por revisión, conforme al artículo 118 del RP, la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de dichos elementos fundamentales en los Planes de Ordenación Municipal (en adelante POM).

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en el concepto de revisión supondrá y requerirá, conforme al artículo 119 del RP, su modificación.

Las propuestas de innovación contenidas en la presente Modificación Puntual, como más adelante se verá, no exigen la revisión total del planeamiento vigente, dado que en absoluto se pretende la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo. Por tanto el instrumento correcto para hacer efectivas sus previsiones es la Modificación Puntual.

En la presente Modificación Puntual se justificará que se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas respecto de las actualmente previstas, así como en relación con el aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo.

Respecto de la documentación exigida por la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, es necesario remitirse a lo dispuesto en el artículo 121 del RP. Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con una serie de particularidades contenidas en el citado artículo 121 del RP. De acuerdo con estos principios, podemos distinguir dos tipos de requisitos: los generales, exigidos para la articulación de los POM, y los específicos para todo tipo de innovación del anterior documento.

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el TRLOTAU, así como por su desarrollo reglamentario establecido en el RP.

El artículo 152 del RP y sus concordantes establecen el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística y, en particular, en lo relativa a la innovación en las determinaciones de ordenación detallada.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto. Como consecuencia de ello y, dado que nos encontramos ante modificaciones muy concretas de la Ordenación vigente, consideramos que no es necesario hacer la aportación de información y de planos propia de los Planes.

Se adjunta los Planos INF-06, ORD-08 y ORD-18, con la finalidad de reproducir la situación actual y los mismos planos modificados INF-06, ORD-08 y ORD-18, que recogen la ordenación establecida por la presente Modificación.

Este documento contiene:

La documentación completa del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas.

##### MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del (RP), esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del ámbito afectado por la presente modificación en el momento de la elaboración de la misma.



## 1. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

### 1.1. Normativa estatal.

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 176, de 23 de julio de 1960.
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, que aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE de 15 y 16 de septiembre de 1978.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. BOE de 31 de enero de 1978 y BOE de 1 de febrero de 1979.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. BOE de 31 de enero de 1978 y BOE de 1 de febrero de 1979.
- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Afectada por STC 61/1997, de 20 de marzo). BOE número 99, de 25 de abril de 1997 y BOE 159, de 4 de julio de 1997.
- Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE número 156, de 30 de junio de 1992. (Afectada por STC 61/1997, de 20 de marzo. BOE 99, de 25 de abril de 1997 y 159 de 4 de julio de 1998 y derogada parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones).
- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. BOE 71 de 24 de marzo de 1995.
- Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, respecto al texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/1992 (se incluye únicamente el Fallo de la Sentencia). BOE de 25 de abril de 1997.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. BOE 175, de 23 de julio de 1997.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. BOE 89, de 14 de abril de 1998. Derogada por la Ley 8/2007, del suelo.
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 84, de 8 de abril de 1999.
- Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPEs). BOE de 8 de octubre de 1999.
- Plan Nacional de Infraestructuras, 2000-2007. Presentación Power Point. Fuente: Ministerio de Fomento.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. BOE 151, de 24 de junio de 2000.
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. Documento PDF. BOE de 12 de enero de 2001. Modificado por el Real Decreto 1721/2004.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. BOE 157, de 2 de julio de 2002.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente. Parte General y de Edificación (NCSE-02). BOE 244, de 10 de noviembre de 2002.
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. BOE 121, de 21 de mayo de 2003.
- Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo O a efectos de la adquisición protegida de viviendas. BOE 198, de 19 de agosto de 2003.
- Orden FOM/2899/2003, de 14 de octubre, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. BOE 252, de 21 de octubre de 2003.
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. Documento PDF. BOE 181, de 17 de julio de 2004.



–Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. BOE 107, de 5 de mayo de 2005.

–Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas. BOE 165, de 12 de julio de 2005.

–Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Documento PDF. BOE 166, de 13 de julio de 2005.

–Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE 27, de 31 de enero de 2007.

–Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

### **1.2. Normativa autonómica.**

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. DOCM número 97, de 21 de mayo de 2010.

–Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. DOCM número 179, de 28 de septiembre de 2004.

–Decreto 242/2004, de 27 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. DOCM número 137, de 30 de julio de 2004.

–Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

–Decreto 177/2010, de 1 de julio, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004. (DOCM número 50, de 8 de abril de 2003).

–Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (DOCM número 129, de 7 de julio de 2010).

–Decreto 124/2006, de 19 de diciembre, de Transparencia Urbanística. (DOCM número 265, de 22 de diciembre de 2006).

–Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se prueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM de 29 de abril de 2011).

–Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

### **1.3. Normativa municipal.**

El planeamiento vigente en el municipio de Calera y Chozas son las Normas Subsidiarias (NN. SS.), aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el día 10 de febrero de 1998.

–Urbanismo. Acuerdo de 18 de febrero de 1998, Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas, Toledo. Expediente 58/96 pl. DOCM número 11, de 6 de marzo de 1998.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

La ordenación urbanística del municipio de Calera y Chozas viene establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 10 de febrero de 1998 por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

No existe ninguna Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que de forma previa afecte a lo propuesto en la presente Modificación.

## **3. ELEMENTOS ASUMIDOS**

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica (Normas Subsidiarias), a excepción, lógicamente, de lo relativo a los parámetros que se modifican. El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa.

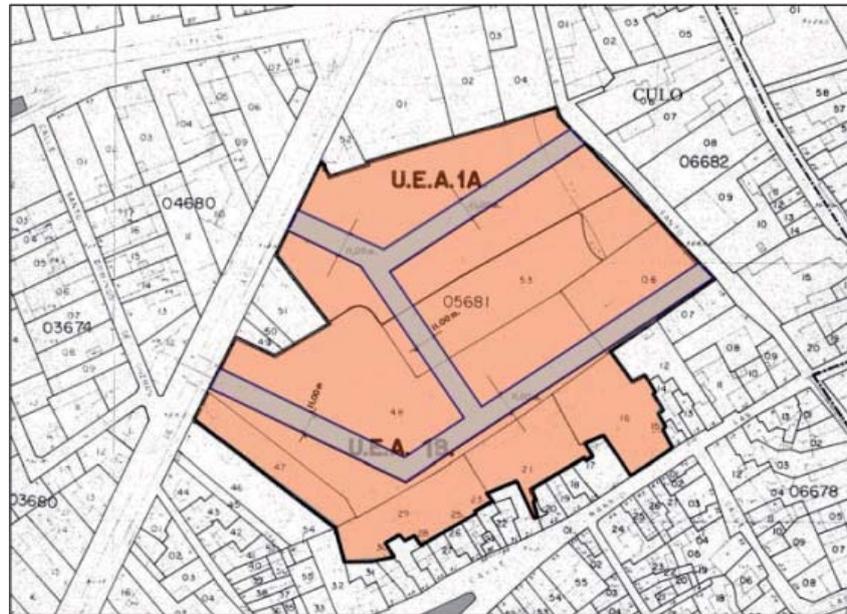
## **4. ÁMBITO**

El ámbito de la presente modificación comprende la totalidad del Suelo Urbano del término municipal, afectando a todos los terrenos clasificados como tales por las Normas Subsidiarias, en sus diversas categorías.

## 5. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO DE LA UEA-1, OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

### 5.1. Delimitación.

El ámbito de la principal modificación que se pretende realizar, tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano, con la denominación de Unidad Especial de Actuación UEA1, ocupando prácticamente la totalidad de la manzana 05681, del Catastro.



Esta es bordeada por la avenida Virgen de la Vega, avenida Benito Alcalde Sánchez, calle Santo Tomás de Aquino, calle Barrio de las Cruces, calle San Roque y calle del Ciego. Se encuentra subdividido en dos fases de actuación A y B.

Como se puede observar en la ortofoto siguiente, la UEA-1A se encuentra prácticamente consolidada mediante edificios dotacionales de titularidad municipal, ubicados en suelo de titularidad municipal ya obtenido. Mientras que la UEA-1B, presenta un menor grado de consolidación.

De igual modo, se puede apreciar, a juicio del que suscribe, que la delimitación de la UEA-1 presenta unos bordes irregulares y un ámbito ciertamente caprichoso, que no refleja la realidad existente.





Su regulación aparece contenida en la Ficha correspondiente a la UEA-1 en la página 86 de las NN.SS, y en los planos de Ordenación números 8 y 18.

IDENTIFICACION DE LA ZONA	SUELO URBANO UEA-1. CALERA Y CHOZAS
CLASIFICACION DEL SUELO USO CARACTERISTICO USOS COMPATIBLES	URBANO. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. INDUSTRIAL C-1; TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE DENSIDAD N° DE VIVIENDAS PARCELA MINIMA EDIFICABILIDAD MAXIMA OCUPACION MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA RETRANQUEOS: A VIAS PUBLICA A OTROS LINDEROS	2,05 Ha.  100,00 m <sup>2</sup> . 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . SIN COMPUTAR VIALES. <b>80 %</b> DOS Y ALTILLO. 7,00 metros.  PERMITIDOS SEGUN NORMAS.
SISTEMA DE ACTUACION INICIATIVA DESARROLLO DE LA GESTION  CARGAS  CONSERVACION PROGRAMACION	COMPENSACION PRIVADA O PUBLICA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PROYECTO DE COMPENSACION. PROYECTO DE URBANIZACION. CESION DEL 10 % DEL TOTAL DEL SUELO ORDENADO, EN EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES. COSTEAR LA URBANIZACION. PUBLICA LA TOTALIDAD DEL VIARIO
<b>OBSERVACIONES</b>	SE REALIZARA LA DIVISION DE LA MISMA EN DOS SECTORES DE ACTUACION, PARA PODER LLEVAR A CABO SU GESTION.

El resto de las modificaciones que se pretenden realizar son pequeñas correcciones y modificaciones del articulado de las ordenanzas del suelo urbano y urbanizable.

### 5.2. Características geológicas y topográficas.

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no hay ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

### 5.3. Características climáticas, hidrológicas, y otras.

El ámbito, de las modificaciones que se plantean, no presenta características climáticas, hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del municipio que se han manifestado en e instrumento de planeamiento general vigente.

### 5.4. Relación entre configuración física y uso urbano de la UEA-1.

Se trata, a nuestro entender, de un ámbito de suelo urbano consolidado(SUC), puesto que se encuentra delimitado por viales, perfectamente definido y dotado de todos los servicios de infraestructuras, para que los terrenos tengan la consideración de solares edificables y aptos para el uso urbano, con un alto grado de consolidación edificatoria.

## 6. CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES EN LA UEA-1

### 6.1. Construcciones, usos y edificaciones existentes en la UEA-1

Existen ya bastantes construcciones, algunas recientes, consolidadas en la manzana 05681, por lo que se puede considerar con un alto grado de consolidación de la edificación. Concretamente en la



UEA-1A, se encuentra edificada una Residencia de Mayores con Centro de Día que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela.

## **6.2. Elementos de urbanización y otras infraestructuras en la UEA-1.**

La urbanización, en el entorno de la manzana 05681, se encuentra completamente terminada.

## **7. ELEMENTOS A PROTEGER EN LA UEA-1**

No existen elementos a proteger.

## **8. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO**

Con fecha 4 de diciembre de 2012, tiene entrada en el Ayuntamiento de Calera y Chozas un escrito, firmado por la totalidad de los propietarios de la UEA1b, solicitando la no ejecución de dicha Unidad e instando al Ayuntamiento la tramitación de una Modificación Puntual, con el fin de suprimir dicha UEA, calificando dicho suelo como suelo urbano consolidado.

Por otra parte, las condiciones socio-económico actuales han hecho que la dinámica de crecimiento urbano del municipio se haya paralizado. Esto junto a los condicionantes físicos, de delimitación y ocupación, expresados anteriormente, hace que estimemos necesario readaptar las condiciones normativas en este ámbito.

Los tramos de calle proyectados por las NN.SS. para la UEA-1, no tienen carácter estructurante, estando parte de ellos ocupados actualmente por edificaciones de propiedad municipal. Pudiéndose eliminar sin que se modifique el tráfico y la movilidad de la zona. De hecho, nunca han existido estos tramos y el funcionamiento de la trama urbana es correcto.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

#### **1.1. Antecedentes.**

La presente modificación de las NN.SS. se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 34.1 del TRLOTAU, por el cual "corresponderá a los municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal."

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes del TRLOTAU. También se menciona en el título tercero, capítulo II del RP, donde en su artículo 117 se indica que "la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento".

El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos en el artículo 41 del TRLOTAU y en el artículo 119 del RP. La coherencia deberá justificarse expresamente".

La reconsideración del con tenido de las NN.SS. que es objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación de las Normas Subsidiarias".

Como se justifica en los apartados que siguen, la modificación no afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecida en las NN.SS.

#### **1.2. Instrucción y acuerdo de iniciación.**

El Ayuntamiento de Calera y Chozas desea promover la Modificación Puntual de las NN.SS., por medio de la cual se procederá a la rectificación de varias determinaciones de la ordenación detallada OD contenidas en el documento de las Normas Urbanísticas.

Para ello ha encargado al arquitecto que suscribe la redacción de la presente Modificación Puntual, en los términos que a continuación se describen.

### **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Los objetivos que pretenden cumplir la presente Modificación Puntual de las NN.SS. son los siguientes:

1. Modificar el contenido de las determinaciones de la calificación del Suelo Urbano con la denominación de Unidad Especial de Actuación UEA1, modificando el desarrollo de la gestión y eliminando el trazado de viales, por considerarlo poco oportuno actualmente. Haciéndose inviable dicho trazado actualmente, al estar parte del viario proyectado ocupado por edificaciones dotacionales, propiedad del Ayuntamiento sobre suelo municipal, tal como se puede observar en la ortofoto adjunta, sobre la que se han superpuesto los viales citados. Así mismo, se pretende redefinir la delimitación de la UEA1, ajustando sus bordes a un ámbito más coherente.

2. Corregir el título de un capítulo de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación del Plan, ha provocado numerosas dificultades en su aplicación, debido a su incorrecta redacción, que induce a una mala interpretación del mismo.

3. Rectificar el artículo de las Normas Urbanísticas referente a las alturas de la edificación, y eliminar algunos artículos referentes también a alturas de la edificación, carentes de sentido.

4. Modificar la anchura de viales del Sector de Suelo Urbanizable CAL-F, adaptando el ancho, propuesto por las Normas genéricamente, a la realidad existente, dadas sus especiales características de entorno, bajísima densidad, carácter autónomo y tipología residencial unifamiliar de ocupación estacional.



Situación del Sector CAL-F "Montepalomas", respecto al casco urbano de Calera y Chozas.



Ortofoto del Sector CAL-F.

### 3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

#### 3.1. Justificación y conveniencia.

Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas e impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo.

La promoción de la Modificación Puntual es conveniente y la solución propuesta se justifica a partir de los siguientes puntos:

##### 3.1.1. Modificación Unidad Especial de Actuación UEA1.

A propuesta de la totalidad de los propietarios de la UEA-1, se estima que es conveniente la modificación de las determinaciones en dicho ámbito, por entender que no es viable el trazado de los viales proyectados y reconocer el verdadero carácter de los solares que forman parte de dicha UEA-1, que no es otro que el de suelo urbano consolidado.

En las NN.SS., aprobadas el 10 de febrero de 1998, la UEA-1 preveía la apertura de dos viales longitudinales y uno transversal que subdividían esta en submanzanas. Pues bien, la realidad es que sobre una de las calles longitudinales y parte del vial transversal proyectados, ya se encontraba edificada la Residencia de Mayores con un vial privado de servicio, sobre la parcela catastral nº 0568105UK3106N0001UI de propiedad municipal y, que ocupa la práctica totalidad del ámbito de la UEA-1A.

Por tanto, descartada la apertura de las mencionadas calles por ser inviables, quedaría únicamente la posibilidad de actuar sobre la UEA-1B, con la apertura del vial longitudinal que recorre dicho ámbito. Dicha calle conectaría la avenida Virgen de la Vega, una de los principales accesos al municipio desde la CM-4130, con la calle Santo Tomás de Aquino. Esta calle de por sí ya estrecha (7,50 m) en el tramo de la manzana donde se ubica la UEA-1, presenta en sus confluencias con la avenida Benito Alcalde y calle Barrio de las Cruces dos estrechamientos que la llevan a tener un ancho de 3,93 m en el primer caso y 4,65 m en el segundo. Por lo que no parece muy aconsejable dicha conexión, puesto que muy probablemente podría producir colapsos en ambos estrechamientos.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, entendemos que la apertura del citado vial, puede ser perjudicial para la circulación de la zona y no supone ninguna mejora en la fluidez del tráfico en la zona. Entendiendo que la no ejecución del vial previsto en la UEA-1, supone una mejora de la fluidez y las condiciones del tráfico de la zona, redundando en el bienestar de la población.



Por otra parte, los solares pertenecientes a la calle Barrio de las Cruces y plaza San Roque, que forman parte de la UEA-1, tienen similares características que el resto de los solares de la manzana, considerados como suelo urbano consolidado, a excepción del tamaño de alguno de ellos. Por lo que estimamos que la delimitación del ámbito se realiza de manera caprichosa, tal como se puede comprobar en las imágenes adjuntas. Por tanto, se pretende redefinir los bordes del ámbito de la UEA, ajustándolos a un ámbito más coherente y, evitando de esta manera los agravios comparativos, de acuerdo con el artículo 6.1.e del TRLOTAU.

### 3.1.2. Corrección del título del capítulo III-4. Normas de edificación. En suelo urbanizable

Se pretende corregir el título del citado capítulo, al tratarse de un error, pues los artículos que desarrollan el mismo se refieren enteramente a las normas de edificación en suelo urbano.

### 3.1.3. Rectificar el artículo III-4.8. Altura general de la edificación.

Eliminar los artículos III-4.9 y III-4.10

3.1.3.1. Se propone la modificación del citado artículo de las Normas Urbanísticas, con el fin de que mejore la calidad de la edificación. Actualmente con las alturas fijadas por las NN.SS., es prácticamente imposible la realización de un forjado sanitario ventilado, o en el caso de que la planta baja este ocupada por un local comercial que este tenga una altura adecuada para poder incorporar las instalaciones por el techo. Ver secciones adjuntas.

Como se puede comprobar en las secciones precedentes, en el caso del Núcleo de Alberche del Caudillo y de las tres plantas en el núcleo de Calera y Chozas, es imposible la realización de un forjado sanitario, puesto que quedarían unas alturas de piso de 2,30 m y 2,40 m respectivamente. Por lo que se propone elevar en 1 metro la altura de la edificación para las tres plantas en el Núcleo de Calera y Chozas, al igual que para el Núcleo Alberche del Caudillo.

Consiguiendo con ello una notable mejora en la calidad de la edificación. Quedando las alturas de la siguiente manera:

Núcleo de Calera y Chozas:

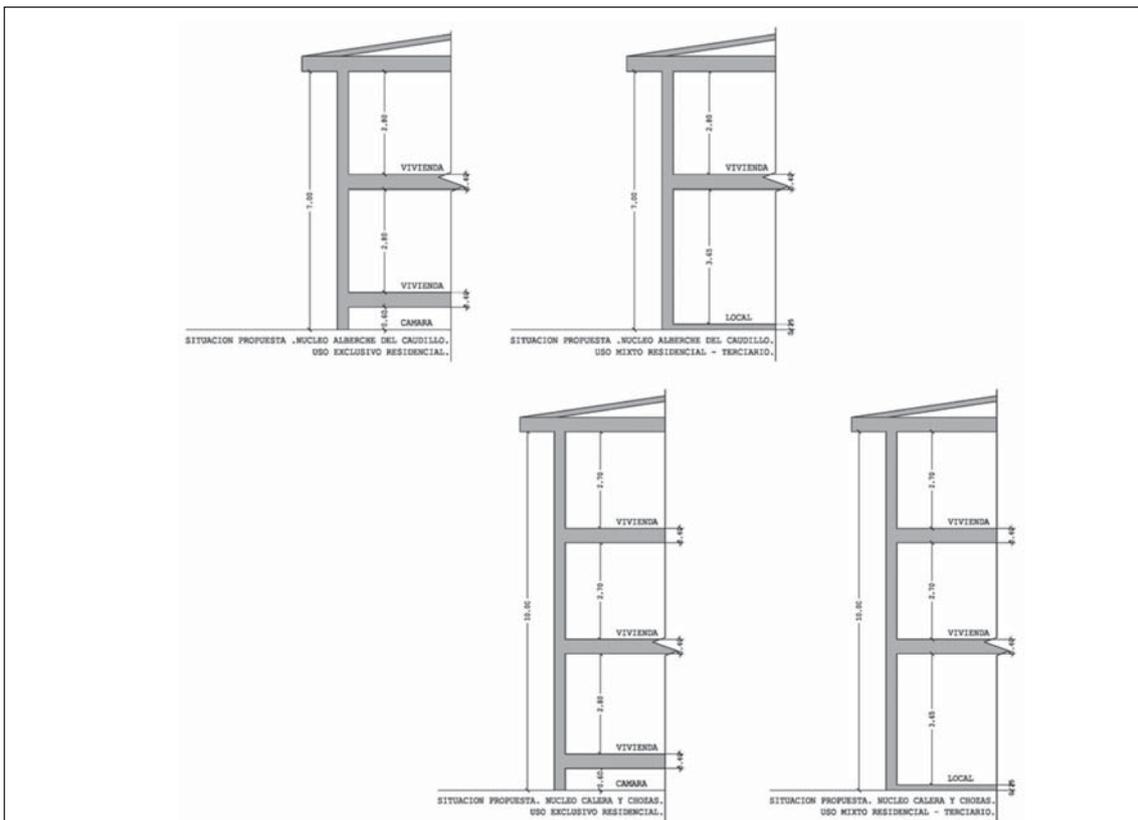
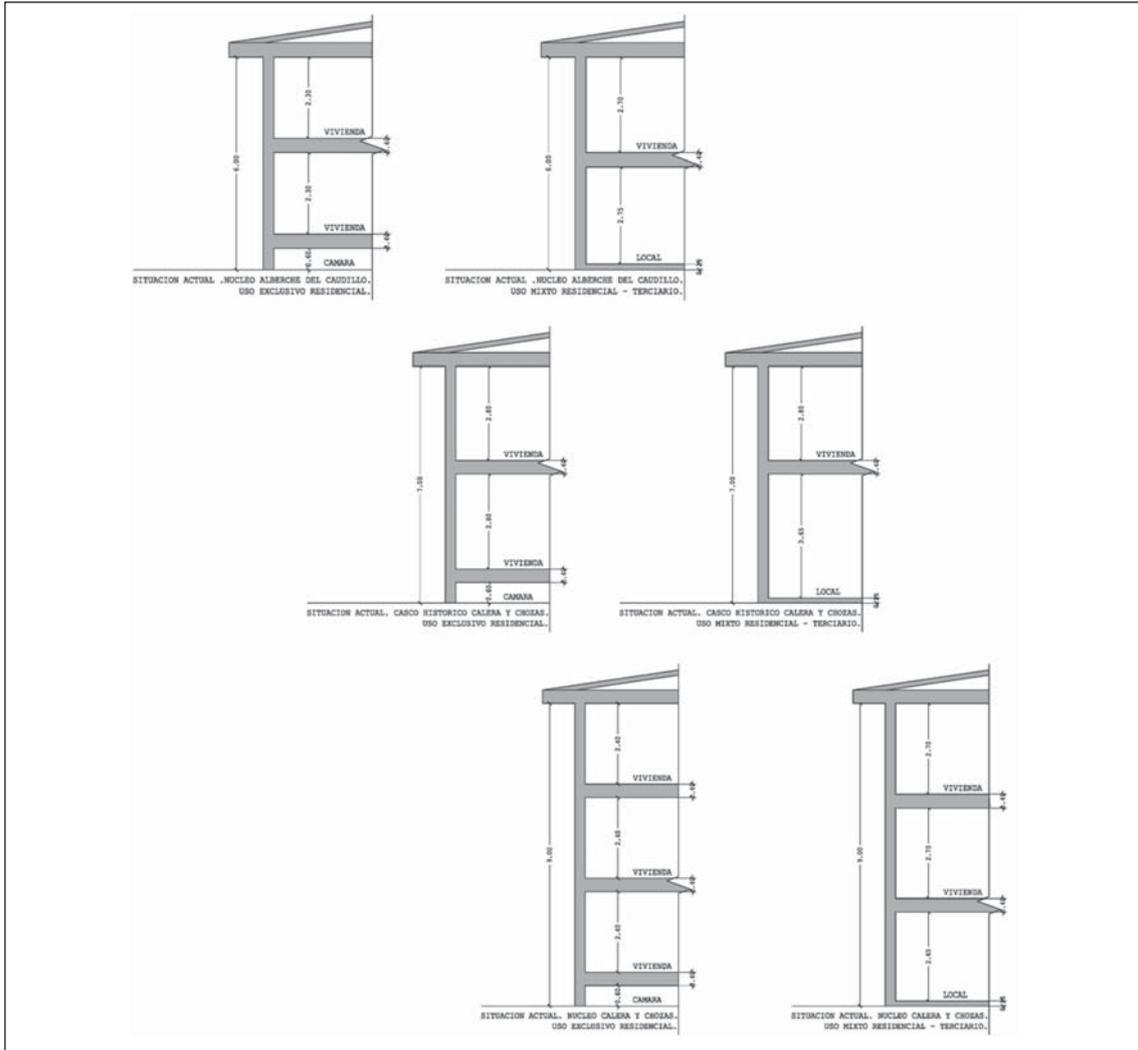
Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una y altillo, 7 metros.

Suelo urbano. Baja + dos, 10 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una, 7 metros.

Suelo urbano, resto. Baja + una, 7 metros.





3.1.3.2. Se propone eliminar los artículos III-4.9 y III-4.10 referentes a las alturas de los edificios dando a calles de diferente ancho, puesto que las alturas de la edificación en las NN.SS. no están definidas en función del ancho de la calle, sino en función de los ámbitos a los que pertenecen. Por tanto, carecerían de sentido dichos artículos.

#### **3.1.4. Modificación del ancho de viales, Sector suelo Urbanizable CAL-F.**

También se considera conveniente y justificada la necesidad de modificar determinados artículos, a fin de dar una respuesta a situaciones concretas de un sector de suelo urbanizable exterior, alejado del casco urbano y, con características muy particulares de densidad y entorno, con el fin de causar el menor impacto posible en el mismo.

Como se puede observar, en la cartografía catastral y ortofoto adjunta, el sector CAL-F se trata de un sector de suelo urbanizable aislado y discontinuo con el casco urbano, de carácter rústico situado en una zona de dehesa, con gran cantidad de encinas y chaparros y con una estructura de la propiedad bastante fragmentada y consolidada por la parcelación existente.



Con la modificación que se plantea se pretende que el desarrollo del sector contribuya a la sostenibilidad del entorno, de tal manera que su incidencia en el medio rural sea la menor posible, mediante un desarrollo equilibrado, entre el medio natural y el proceso urbanizador.

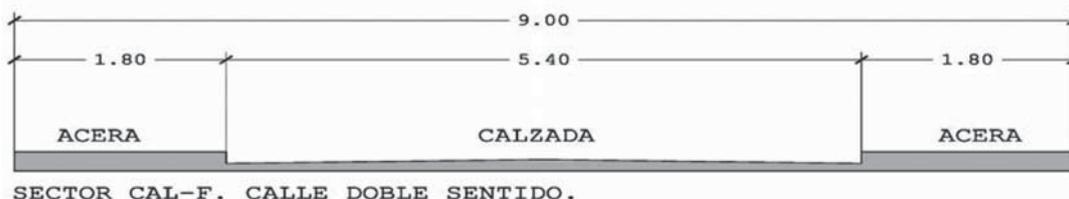
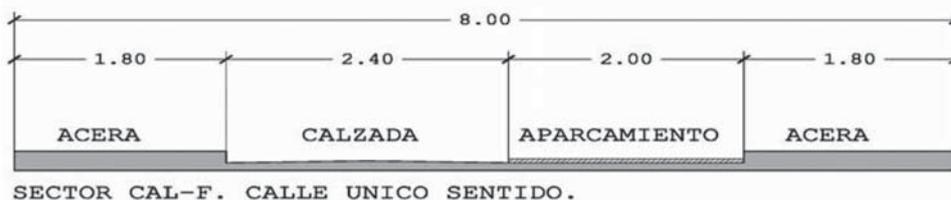
Para lo cual, se pretende la mejor conservación del territorio actual, manteniendo los elementos naturales de valor, cauces naturales, arbolado, etc. Así como sus vistas y su diversidad biológica.

La ordenación prevista en el plano n.º 12 de las NN.SS. viene condicionada por el mantenimiento de la parcelación y la red viaria existente. Sobre esta red, consistente en una serie de caminos de distintos anchos, con una longitud total aproximada de 5,30 km, se ha procedido a redefinir las secciones transversales propuestas en las NN.SS. para el suelo urbanizable, de manera que sean compatibles con los siguientes aspectos:

- 1º.- Sección mínima necesaria de calzada para vehículos con tráfico lento.
- 2º.- Mantenimiento de los elementos naturales de valor, arbolado, vegetación y paisaje.
- 3º.- Aceras suficientes para cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Así como con el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.



4º.-Posibilidad de aparcamiento para cumplir los fijados por el RPLOTAU.



### 3.2. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el título 1 del TRLOTAU.

La modificación planteada, por la materia de que es objeto y su escasa entidad, no afecta a los criterios y fines previstos en el Título 1 del TRLOTAU.

### 3.3. Justificación del artículo 31 del TRLOTAU.

La innovación propuesta no solo no incrementa la edificabilidad correspondiente al ámbito de la UE A-1 objeto de modificación, sino que resulta inferior respecto a las previsiones del planeamiento actual.

## 4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 4.1. Rectificación en el ámbito de la UEA-1.

#### 4.1.1. Clasificación del suelo.

Para la consecución del objetivo mencionado en el apartado anterior, la presente Modificación Puntual parte del reconocimiento del verdadero carácter del suelo con que actualmente cuenta la manzana con ordenanza UEA1, que no es otro que el de suelo urbano consolidado, como se verá a continuación.

Es cierto que las vigentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo en cuestión como urbano no consolidado, asignándoles una ordenanza con un desarrollo de la gestión a través de un PERI, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, al prever la apertura de un as calles que subdividen la UEA-1. Pero también lo es que tales Normas fueron aprobadas el 10 de febrero de 1998, cuando ya estaba edificada sobre las calles proyectadas la Residencia de Mayores y, la urbanización con un vial privado de servicio, que ocupa la práctica totalidad del ámbito de la UEA-1A.

Por otra parte, las calles perimetrales al ámbito de la UEA-1 y a estaban urbanizadas cuando se redacta la Revisión de las NN.SS., teniendo los solares, que forman parte de la UEA-1, las mismas características que el resto de los solares de la manzana, considerados como suelo urbano consolidado, a excepción del tamaño de alguno de ellos. Además estimamos que la delimitación del ámbito se realiza de manera caprichosa, tal como se puede comprobar en las imágenes adjuntas. Por tanto, se pretenden esta MP redefinir los bordes del ámbito de la UEA, ajustándolos a un ámbito más coherente y, evitando de esta manera los agravios comparativos. Se eliminan, consecuentemente, del ámbito de la UEA1 la parte afectada por esta de las parcelas catastrales nº 0568116UK3106N0001PI, 0568121UK3106N0001T y,0568129UK3106N0001II. Pasando a ser estas suelo urbano común, al igual que lo son actualmente el resto de las parcelas del tramo de la calle Barrio de las Cruces.

No obstante, con posterioridad a la aprobación de la Revisión de las NN.SS, se promulgo la LOTAU, y han sido aprobadas diversas modificaciones de la misma, así como un texto refundido (DL 1/2004) modificado por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, y refundido de nuevo mediante DL 1/2010, de 18 de mayo, así como un Reglamento de Planeamiento (D 248/2004). Siendo por tanto la UEA-1 anterior al marco legal actualmente vigente (TRLOTAU y RP) por lo que procede comprobar si actualmente, la clasificación correcta del suelo en cuestión, es la de urbano consolidado o no.

Al respecto establece el artículo 45 "El suelo urbano en los municipios con Plan de Ordenación Municipal", del TRLOTAU:

"1. Pertenecerán al suelo urbano:

A. Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos



para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b. Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B. Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A. Los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número 1, cuando:

a. El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b. El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior. A estos efectos, se estará al asignado por dicho planeamiento siempre que existan las dotaciones correspondientes a dicho aprovechamiento; en caso contrario se estará al preexistente lícitamente realizado. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, siempre que no se supere la atribuida por el planeamiento, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

B. Los terrenos a que se refiere la letra b del apartado A del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora."

Según establece el artículo 104 del RP, la condición de solar se obtiene cuando el suelo urbano dispone, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y de los siguientes servicios públicos:

"1º. Acceso por vía pavimentada. A estos efectos en los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) deberán estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que los circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio, ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas por el planeamiento.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa del planeamiento, se permitirá la disposición de estaciones de depuración por oxidación total por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden."

Al respecto cabe decir que los terrenos en cuestión tienen definidas las alineaciones y rasantes, y que cuentan con los siguientes servicios:

–Acceso por vía pavimentada, estando abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada y peatonal en algunos casos (Callejón del Ciego) y rodada en otros (resto de los viales, según se observa en las fotografías adjuntas.

–Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista por el planeamiento, según se observa en las fotografías de abajo.

–Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, según se observa en las fotografías de abajo.

–Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todos los viales circundantes, según se observa en las fotografías de abajo.

Vemos por tanto que, para que los terrenos en cuestión obtengan la condición de solar, no se requiere finalizar ningún tipo de obras de urbanización.

Por tanto, según establece el artículo 131 del TRLOTAU, para la edificación de parcelas y solares se requerirá:



a. El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso. el o

b. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

#### 4.1.2. Justificación del no incremento del aprovechamiento existente en la UEA-1 tras la Modificación Puntual.

##### 4.1.2.1. Aprovechamiento del sector en la ficha de la UEA-1 en las NN.SS.:

USO	%	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> const.)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Residencial	68,336	14.029,21	21.043,82	21.043,82
Dotaciones públicas (cesión 10%)	10,000	2.052,97	3.077,10	
Red viaria	21,664	4.447,56		
TOTAL SECTOR	100,000	20.529,74	24.120,92	21.043,82

$$\text{Edificabilidad resultante} = 21.043,82 \text{ m}^2_e / 20.529,74 \text{ m}^2_c = 1,025040 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

##### 4.1.2.2. Aprovechamiento de la UEA-1 tras la Modificación Puntual:

Una vez redelimitado el ámbito de la UEA1, este pasa a tener una superficie total de 17.229,00 m<sup>2</sup>, como Suelo Urbano consolidado con la Ordenanza SU1 ySU2, pasando el resto de esta a Suelo Urbano con Ordenanza genérica d e Núcleo de Calera y Choza.

USO	%	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> const.)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Dotacional Público SU1	32,027	6.575,00	7.232,50	Sin aprovechamiento
Residencial SU2	51,895	10.654,00	11.719,40	11.719,40
Residencial Núcleo Calera	16,078	3.300,74	7.921,78	7.921,78
TOTAL SECTOR	100,000	20.529,74	26.873,68	19.641,18

$$\text{Edificabilidad resultante} = 19.641,18 \text{ m}^2_e / 20.529,74 \text{ m}^2_c = 0,95672 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Se comprueba, por tanto, que la Edificabilidad resultante de la nueva delimitación y cambio de Ordenanzas de la antigua UEA-1 una vez aprobada la Modificación Puntual (0,95672 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) es menor que el preexistente fijado por las NN.SS. actuales (1,025m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y en cualquier caso, nunca supera la edificabilidad de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo al ser el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos residencial.

#### 4.1.3. Ficha de ordenación propuesta para el ámbito de la UEA-1 tras la M.P.

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SU-1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL PÚBLICO
TIPOLOGÍA	Aislada
USOS COMPATIBLES	NINGUNO
USOS PROHIBIDOS	TODOS LOS DEMÁS
SUPERFICIE	6.575,00 m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	200,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,10 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %
FONDO EDIFICABLE	Sin limitaciones
Nº DE PLANTAS:	
s/rasante	Tres
b/rasante	Sin limitaciones
ALTURA MÁXIMA	10,00 metros
RETRANQUEOS:	
A VÍA PÚBLICA	Libre
A OTROS LINDEROS	Adosado ó 3 m

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SU-2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	Aislado, pareado y adosado
USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL C-I; TERCARIO C-I
USOS PROHIBIDOS	TODOS LOS DEMÁS



SUPERFICIE	10.654,00 m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	200,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %
FONDO EDIFICABLE	Sin limitaciones
Nº DE PLANTAS:	
s/rasante	Dos
b/rasante	Sin limitaciones
ALTURA MÁXIMA	7,25 metros
RETRANQUEOS:	
A VÍAS PÚBLICA	Libre
A OTROS LINDEROS	Adosada ó 3,00 m

#### 4.2. Corrección de determinaciones del capítulo III.4. Normas de edificación. En suelo urbanizable.

La presente MP propone corregir el título del citado capítulo, al tratarse de un error, pues los artículos que desarrollan el mismo, se refiere enteramente a las normas de edificación en suelo urbano, dando lugar a interpretaciones equívocas.

El enunciado actual del capítulo dice así:

III.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN. EN SUELO URBANIZABLE.

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

III.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN. EN SUELO URBANO.

#### 4.3. Modificación y eliminación de determinados artículos del capítulo III.4.

Así mismo, se propone modificar y eliminar varios artículos de este capítulo de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias han provocado dificultades en su aplicación, debido a su redacción carente de sentido o poco comprensible

##### 4.3.1. Modificación del artículo III.4.8. Altura general de la edificación.

Se propone la modificación de la altura en metros de la edificación, puesto que actualmente con dichas alturas es prácticamente imposible la realización de un forjado sanitario ventilado. Por lo que se propone elevar en 1 metro la altura de la edificación para el núcleo de Calera y Chozas, al igual que para el núcleo Alberche del Caudillo.

El enunciado actual del artículo dice así:

III.4.8. Altura general de la edificación.

Núcleo de Calera y Chozas:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una y altillo, 7 m.

Suelo urbano. Baja + dos, 9 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una, 6 metros.

Suelo urbano, resto. Baja + una, 6 metros.

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

III.4.8. Altura general de la edificación.

Núcleo de Calera y Chozas:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una y altillo, 7 m.

Suelo urbano. Baja + dos, 10 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una, 7 metros.

Suelo urbano, resto. Baja + una, 7 metros.

##### 4.3.2. Supresión de algunos artículos del capítulo III.4. Normas de edificación. En suelo urbano.

Se propone la supresión de los artículos III.4.9. Alturas de los edificios dando a dos calles de diferente ancho, y III.4.10. Alturas de los edificios en esquina dando a dos calles de diferentes anchos, puesto que las alturas de la edificación no están definidas en función del ancho de la calle, sino en función de los ámbitos a los que pertenecen.

Los enunciados actuales del artículo dicen así:

III.4.9. Alturas de los edificios dando a dos calles de diferente ancho: La altura en cada una de las calles será la correspondiente a la anchura de la misma, hasta una profundidad marcada por la línea que une los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas, siempre retranqueándose de la de menor altura 3 metros, no manifestándose mayor altura en ésta.

III.4.10. Alturas de los edificios en esquina dando a dos calles de diferentes anchos: Los edificios en esquina tendrán la altura correspondiente a la calle más ancha en una longitud máxima de 10 metros.

Si el resto de parcela fuera menor o igual a 3 metros se podrá igualar según la mayor altura toda la edificación.

La línea divisoria de las distintas alturas será la perpendicular a la fachada.

Como se puede comprobar, en la realidad no se producen ninguno de los supuestos que contemplan los citados artículos. Por tanto, se suprimen los citados artículos por carecer de sentido.

#### 4.4. Rectificación de determinaciones del capítulo III.3. Normas sobre diseño y calidad en la urbanización. Suelo urbanizable.

La presente MP propone rectificar el artículo III.3.8. Red viaria, de este capítulo de las Normas Urbanísticas, modificando excepcionalmente la anchura de viales en suelo urbanizable, para el Sector de Suelo Urbanizable CAL-F, adaptando el ancho, propuesto por las Normas genéricamente, a la realidad existente, dadas sus especiales características de entorno, bajísima densidad, carácter autónomo y tipología residencial unifamiliar de ocupación estacional. Así mismo, y a requerimiento de la Consejería de Sanidad, se adapta las secciones del resto de los viales para cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El enunciado actual del artículo dice así:

##### III.3.8. Red viaria.

La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en este Plan General, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1.000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.

La pendiente transversal será del 2% salvo casos debidamente justificados.

Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón de 175 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica y 20 cm de espesor sobre una subbase de zahorra natural compacta de al menos 25 cm.

En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 6 de calzada, 1,5 m para cada acera y 2 metros para una banda de aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.

En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 6 de calzada y 1,5 metros de acera a cada lado.

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

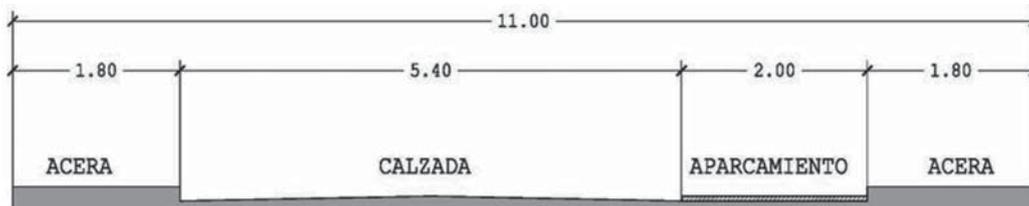
##### III.3.8. Red viaria.

La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en estas Normas Subsidiarias, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1.000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.

La pendiente transversal será del 2% salvo casos debidamente justificados.

Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón HF-4,0 de 20 cm de espesor, resistencia a flexotracción a veintiocho días (28 d) de 4,0 MPa, con cemento de clase resistente 32,5 N, dosificación de cemento  $\geq 300$  kg/m<sup>3</sup> de hormigón fresco, relación ponderal de agua/cemento (a/c)  $\leq 0,46$ , tamaño máximo del árido grueso  $< 40$  mm, sobre una subbase de zahorra artificial ZA25, coeficiente de Los Ángeles  $< 35$ , adecuada para tráfico T41, de al menos 25 cm. Excepto para el sector CAL-F, que se admitirán pavimentaciones flexibles a base de mezclas de aglomerados, sobre la misma subbase.

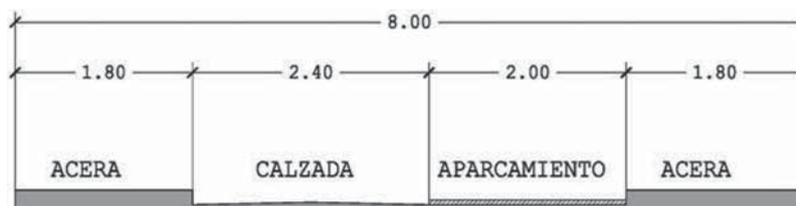
En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 5,40 de calzada, 1,80 m para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano, y 2 metros para una banda de aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.



SITUACION PROPUESTA. SUELO URBANIZABLE.

En el Sector CAL-F, dadas sus especiales características, los anchos serán los siguientes:

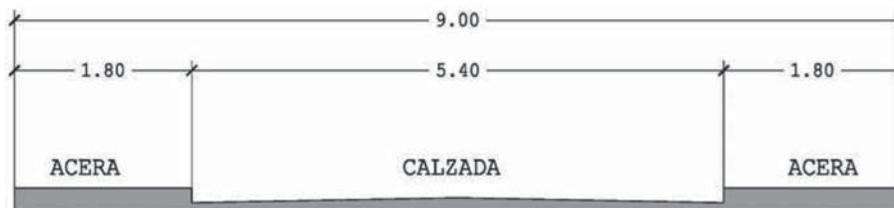
Calles de una dirección, la anchura mínima de la calle será de 8,00 m, 2,4 de calzada, 1,80 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano y, 2,00 metros para una banda de aparcamiento.



SECTOR CAL-F. CALLE UNICO SENTIDO.

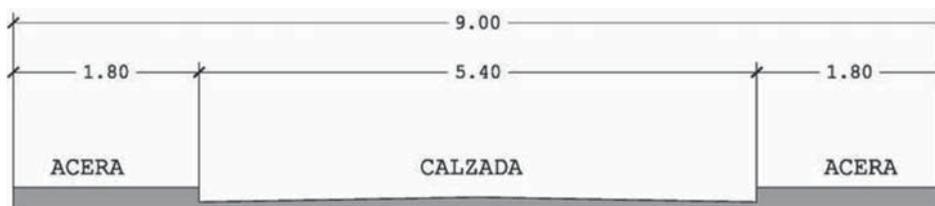


Calles de dos direcciones, la anchura mínima de la calle será de 9,00 m, 5,40 m de calzada, 1,8 m para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano.



SECTOR CAL-F. CALLE DOBLE SENTIDO.

En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 5,40 de calzada y 1,80 metros de acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano, a cada lado.



SITUACION PROPUESTA. SUELO URBANO.

**4.2.1. Ficha de ordenación propuesta para el sector CAL-F tras la modificación puntual.**

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SECTOR CAL-F (MONTEPALOMAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA USOS COMPATIBLES	URBANIZABLE RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA COMERCIAL C-1., DOTACIONAL y EQUIPAMIENTOS EN LOS SITIOS PREVISTOS EN EL PLAN
SUPERFICIE DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS PARCELA MÍNIMA EDIFICABILIDAD MÁXIMA OCUPACIÓN MÁXIMA FONDO EDIFICABLE Nº DE PLANTAS ALTURA MÁXIMA RETRANQUEOS: A VÍAS PUBLICA A OTROS LINDEROS	155,47 has 0,9 Viv/ha 140 Viv. 10.000,00 m <sup>2</sup> 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3% SOBRE PARCELA Sin limitaciones DOS 7,00 metros 5,00 m 3,00 m
ANCHO DEL VIARIO: CALLES DE 1 SENTIDO CALLES DE 2 SENTIDOS	8,20 m 9,00 m
SISTEMA DE ACTUACIÓN INICIATIVA DESARROLLO DE LA GESTIÓN CARGAS CONSERVACIÓN	COMPENSACIÓN PRIVADA O PÚBLICA PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE COMPENSACIÓN LAS EXIGIDAS EN EL RP Y TRLOTAU PRIVADA
OBSERVACIONES	DEBIDO AL GRAN TAMAÑO DE LAS PARCELAS SE ADMITE PARA EL VERTIDO LA SOLUCIÓN DE FOSA SÉPTICA SE ADMITE EL NO TRATAMIENTO CON FIRMES RÍGIDOS O FLEXIBLES DE LAS VÍAS

**5. DIFERENCIACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**

Conforme a lo previsto en el artículo 30 del TRLOTAU, la documentación integrante de la presente innovación de planeamiento deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y la ordenación detallada.

A estos efectos, la presente Modificación Puntual identifica y distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD).



De acuerdo con lo especificado en el artículo 24.1 del TRLOTAU y artículo 19 del RP TRLOTAU, los criterios de ordenación tanto para la clasificación del Suelo Urbano, así como la división en zonas de ordenación de dicho Suelo y el establecimiento del uso global mayoritario, tienen la consideración de Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE).

Serán determinaciones de la Ordenación Detallada (OD) de acuerdo con el contenido del artículo 24.2 del TRLOTAU y artículo 20.1 del RP TRLOTAU, "el establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE)".

## 6. DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 121.4 del RP, y dadas las características de la presente Modificación Puntual, se entiende que las Normas Subsidiarias quedan refundidas simplemente sustituyendo las páginas de las Normas urbanísticas de las NN.SS, donde se encuentran los artículos que se modifican citados en el apartado 4 anterior, las fichas de la nueva ordenanza tipológica UEA-1 y del sector CAL-F, sustituyendo el plano de información 06 y los dos planos de ordenación 8 y 18, por los correspondientes actualizados en la presente Modificación Puntual.

### 6.1. Normas urbanísticas.

**–Se sustituye la página 61, por la correspondiente que se transcribe a continuación:**

#### III.3.8. Red viaria.

La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en estas Normas Subsidiarias, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.

La pendiente transversal será del 2% salvo casos debidamente justificados.

Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón HF-4,0 de 20 cm de espesor, resistencia a flexotracción a veintiocho días (28 d) de 4,0 MPa, con cemento de clase resistente 32,5 N, dosificación de cemento  $\geq 300 \text{ kg/m}^3$  de hormigón fresco, relación ponderal de agua/cemento (a/c)  $\leq 0,46$ , tamaño máximo del árido grueso  $< 40 \text{ mm}$ , sobre una subbase de zahorra artificial ZA25, coeficiente de Los Ángeles  $< 35$ , adecuada para tráfico T41, de al menos 25 cm. Excepto para el sector CAL-F, que se admitirán pavimentaciones flexibles a base de mezclas de aglomerados, sobre la misma subbase.

En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 5,40 de calzada y 1,80 metros de acera a cada lado.

En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 5,40 de calzada, 1,80 m. para cada acera y 2 metros para una banda de aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.

En el Sector CAL-F, dadas sus especiales características, los anchos serán los siguientes:

Calles de una dirección, la anchura mínima de la calle será de 8,00 m, 2,4 de calzada, 1,80 m para cada acera y, 2,00 metros para una banda de aparcamiento.

Calles de dos direcciones, la anchura mínima de la calle será de 9,00 m, 5,40 m de calzada, 1,8 m para cada acera.

#### III.3.9. Basuras.

Los sectores de nueva urbanización alejados del casco urbano, deberán prever un sistema de recogida de basuras que garantice el buen funcionamiento de este servicio, con la autorización municipal.

En todos los sectores conectados al casco urbano el servicio municipal asumirá su recogida.

**–Se sustituye la página 62, por la correspondiente que se transcribe a continuación:**

#### III.4. Normas de edificación en suelo urbano.

##### III.4.1. 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 hubiere, un ancho mínimo de 1,80 metros.

El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,20 metros de ancho.

Dentro del espacio del portal deberán disponerse los buzones para el depósito de la correspondencia, cubo de basuras, equipo de medida de los servicios públicos.

No se admitirá el acceso desde el portal a ningún establecimiento de uso público, salvo cuando se trate de edificios en los que el uso global no sea el residencial o cuando se trate de despachos profesionales anejos a la vivienda.

##### III.4.2. Escaleras:

La anchura libre mínima de las escaleras será la siguiente:

–Edificios residenciales entre 1 y 4 viviendas, sin ascensor: 1,00 m.

–Edificios de uso público: 1,50 m.



- Edificios residenciales de más de 20 viviendas, con ascensor: 1,25 m.
- Edificios residenciales de más de 20 viviendas, sin ascensor: 1,50 m.
- Edificios residenciales de entre 6 y 20 viviendas, con ascensor: 1,00 m.
- Edificios residenciales de entre 6 y 20 viviendas, sin ascensor: 1,25 m.
- Edificios interiores de vivienda: libre.

En el caso de que existieran rampas peatonales, la anchura de las mismas se ajustarán a los valores mínimos establecidos para las escaleras, y la pendiente máxima será del 12%.

Los pasillos y descansillos tendrán las mismas limitaciones de anchura que las escaleras.

La longitud máxima de los tramos de escalera será de 18 peldaños.

La huella y la tabica serán uniformes y se ajustarán a las siguientes limitaciones:

**-Se sustituye la página 64, por la correspondiente que se transcribe a continuación:**

mismo hasta la coronación del paramento frontal, o hasta el límite de la máxima altura edificable si aún no estuviera construido.

Las dimensiones del patio deberán medirse perpendicularmente a los paramentos con huecos en el eje de los mismos.

III.4.7. Aperturas de huecos a linderos:

Deberán cumplirse las condiciones de patio considerando el lindero como un paramento ciego.

III.4.8. Altura general de la edificación:

Núcleo de Calera y Chozas:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una y altillo, 7 m.

Suelo urbano. Baja + dos, 10 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico. Baja + una, 7 metros.

Suelo urbano, resto. Baja + una, 7 metros.

III.4.9. Alturas de edificios dando a plazas:

La altura será uniforme en toda la plaza, las edificaciones deberán proyectarse con la altura de alero máxima que permita la normativa de la zona.

III.4.10. Ocupación máxima.

La ocupación máxima, será del 80% de su superficie cualquiera que sea el tamaño del solar. Quedan excluidos de esta norma los solares por debajo de la superficie mínima, es decir

III.4.11. Retranqueos:

Quedan prohibidos en el casco histórico, salvo la línea de fachadas a la Avda. de Benito Alcalde. La edificación se ajustará a la alineación de fachada, salvo las prescripciones contenidas en las fichas de Ordenación.

**-Se sustituye la página 65, por la correspondiente que se transcribe a continuación:**

III.4.12. Chaflanes.

En el núcleo de Calera y Chozas:

En suelo urbano. Casco histórico, quedan prohibidos.

En suelo urbano y urbanizable será de 2 metros de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.

En el núcleo de Alberche del Caudillo:

En suelo urbano casco protegido. Quedan prohibidos.

En suelo urbano. Queda prohibido.

En suelo urbanizable. A definir en los Planes Parciales.

III.4.13. Fichas con las condiciones de los distintos sectores de suelo urbanizable.

**-Se sustituye la página 69, por la correspondiente que se transcribe a continuación:**

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SECTOR CAL-F (MONTEPALOMAS)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA USOS COMPATIBLES	URBANIZABLE RESIDENCIAL VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA COMERCIAL C-1., DOTACIONAL y EQUIPAMIENTOS EN LOS SITIOS PREVISTOS EN EL PLAN
SUPERFICIE DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS PARCELA MÍNIMA EDIFICABILIDAD MÁXIMA OCUPACIÓN MÁXIMA FONDO EDIFICABLE Nº DE PLANTAS ALTURA MÁXIMA RETRANQUEOS: A VÍAS PÚBLICA A OTROS LINDEROS	155,47 has 0,9 Viv/ha 140 Viv. 10.000,00 m <sup>2</sup> 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3% SOBRE PARCELA Sin limitaciones DOS 7,00 metros 5,00 m 3,00 m



ANCHO DEL VIARIO: CALLES DE 1 SENTIDO CALLES DE 2 SENTIDOS	8,20 m 9,00 m
SISTEMA DE ACTUACIÓN INICIATIVA DESARROLLO DE LA GESTIÓN  CARGAS CONSERVACIÓN	COMPENSACIÓN PRIVADA O PÚBLICA PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE COMPENSACIÓN LAS EXIGIDAS EN EL RP Y TRLOTAU PRIVADA
OBSERVACIONES	DEBIDO AL GRAN TAMAÑO DE LAS PARCELAS SE ADMITE PARA EL VERTIDO LA SOLUCIÓN DE FOSA SÉPTICA SE ADMITE EL NO TRATAMIENTO CON FIRMES RÍGIDOS O FLEXIBLES DE LAS VÍAS

–Se sustituye la página 86, por la correspondiente que se transcribe a continuación:

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SU-1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA USOS COMPATIBLES USOS PROHIBIDOS	URBANO DOTACIONAL PÚBLICO Aislada NINGUNO TODOS LOS DEMÁS
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABILIDAD MÁXIMA OCUPACIÓN MÁXIMA FONDO EDIFICABLE Nº DE PLANTAS: s/rasante b/rasante ALTURA MÁXIMA RETRANQUEOS: A VÍA PÚBLICA A OTROS LINDEROS	6.575,00 m <sup>2</sup> 200,00 m <sup>2</sup> 1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub> 80 % Sin limitaciones  Tres Sin limitaciones 10,00 metros  Libre Adosado ó 3 m

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	SU-2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO USO CARACTERÍSTICO TIPOLOGÍA USOS COMPATIBLES USOS PROHIBIDOS	URBANO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Aislado, pareado y adosada en hilera INDUSTRIAL C-I; TERCIARIO C-I TODOS LOS DEMÁS
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABILIDAD MÁXIMA OCUPACIÓN MÁXIMA FONDO EDIFICABLE Nº DE PLANTAS: s/rasante b/rasante ALTURA MÁXIMA RETRANQUEOS: A VÍAS PÚBLICA A OTROS LINDEROS	10.654,00 m <sup>2</sup> 200,00 m <sup>2</sup> 1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub> 80 % Sin limitaciones  Dos y altillo Sin limitaciones 7,00 metros  Libre Adosada ó 3,00 m

## 6.2. Planos.

–Se sustituye el plano 6 por el plano 6 de fecha febrero de 2014:

–Se sustituye el plano 8 por el plano 8 de fecha febrero de 2014:

–Se sustituye el plano 18 por el plano 18 de fecha febrero de 2014:

## 6.2. Planos vigentes.

### 6.2.1. Información.

#### 6.2.1.1. Fotografía aérea ámbito de la modificación.

#### 6.2.1.2. Fotografía aérea redefinición áreas de ordenanza.

#### 6.2.1.3. Estado actual ámbito de la modificación.

1. Plano número 6 NN.SS. vigentes.
2. Plano número 8 NN.SS. vigentes .
3. Plano número 18 NN.SS. vigentes.



Excmo. Ayuntamiento de Calera y chozas  
TOLEDO

### Modificación Puntual de Normas Subsidiarias

Rectificación de determinaciones de la  
ordenación detallada de determinadas  
normas urbanísticas, en el ámbito de suyo objeto.

Marzo de 2014

Arquitecto Redactor  
Javier García Izquierdo y Ruiz

Fotografía Aera-Catastro de Urbana  
Ámbito de la Modificación.

# 01

Escala 1:1.000



-  Ordenanza SU 1  
Sup.: 6.575,00 m<sup>2</sup>
-  Vial privado de servicio  
de residencia de mayores
-  Ordenanza SU 2  
Sup.: 10.654,00 m<sup>2</sup>
-  Ordenanza Núcleo Calera  
Sup.: 3.300,74 m<sup>2</sup>

Excmo. Ayuntamiento de Calera y chozas  
TOLEDO

### Modificación Puntual de Normas Subsidiarias

Rectificación de determinaciones de la  
ordenación dotada de determinadas  
normas subsidiarias, en el ámbito de su término.

Marzo de 2014

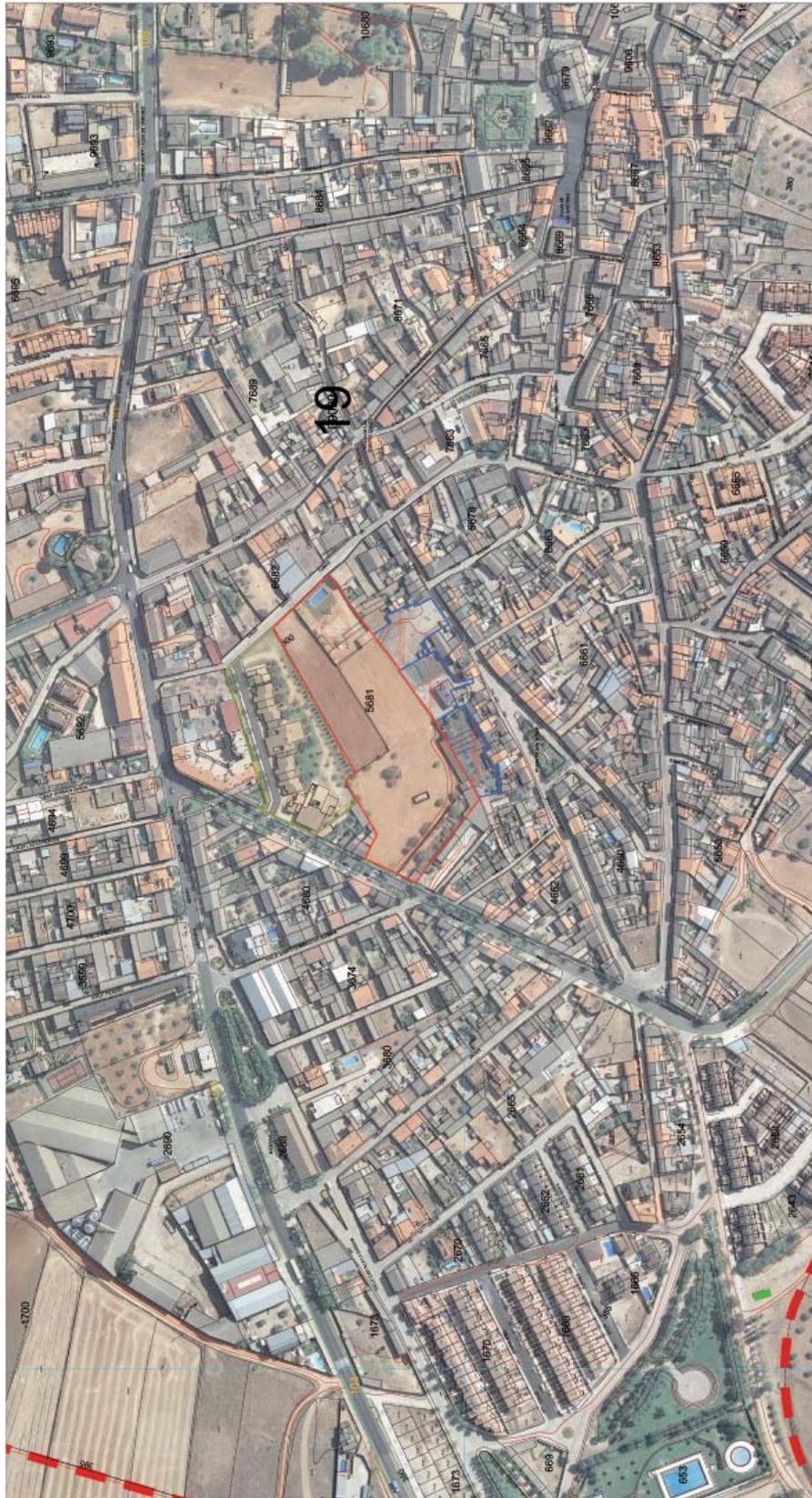
Arquitecto Redactor  
Javier García-Izquierdo y Ruiz

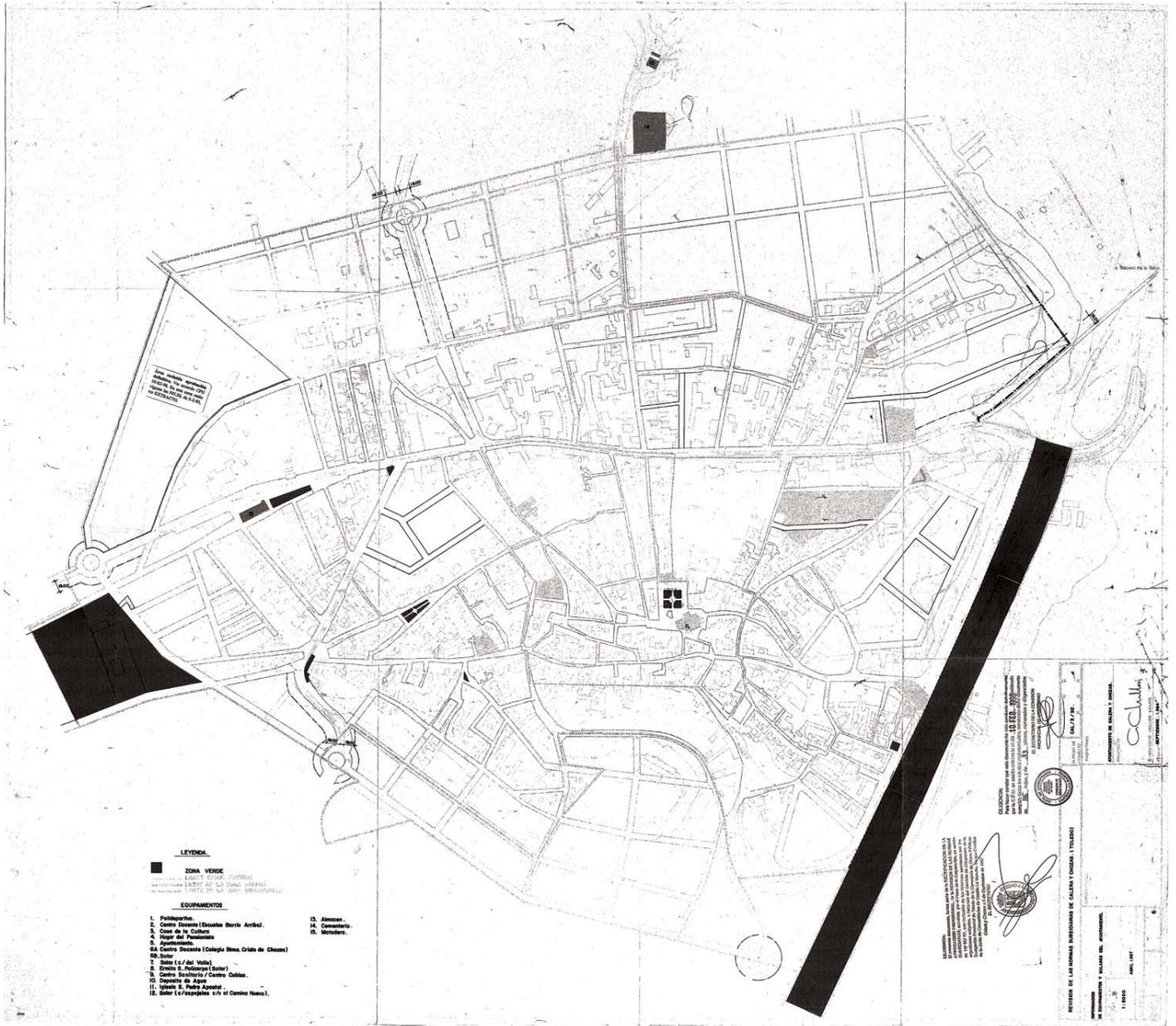


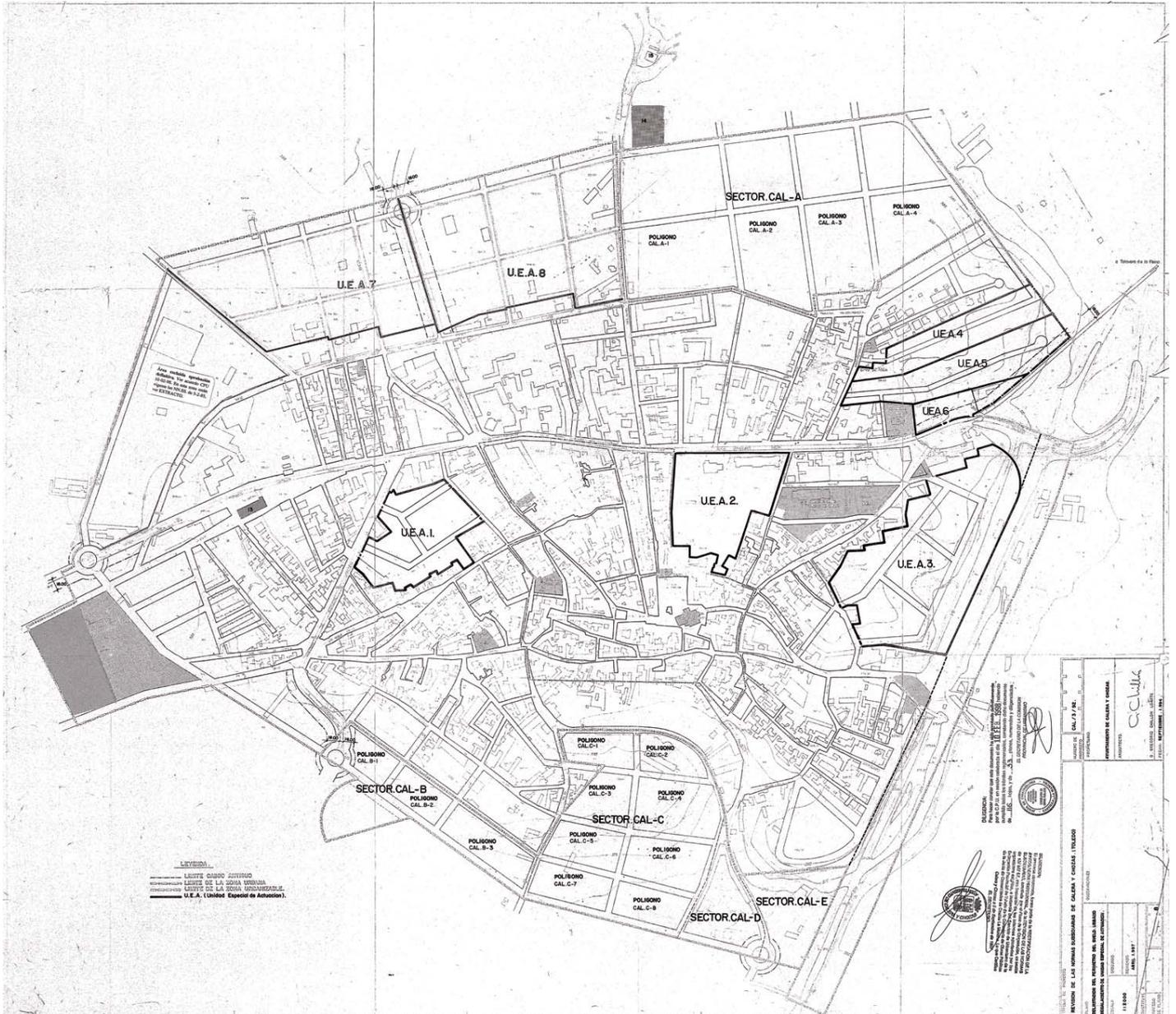
Fotografía Agra - Catastro de Urbana  
Redefinición de áreas de ordenanza.

# 02

Escala: 1:1.000

















**ANEXO I  
FICHAS CATASTRALES DE LA UEA-1**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
0568105UK3106N0001UI

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 9 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 9  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 6.575      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 27 de Febrero de 2014

330,500    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR899  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcción  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Holografía

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
0568153UK3106N0001TI

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 7 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 7  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 1.987      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 27 de Febrero de 2014

330,500    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR899  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcción  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Holografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568106UK3106N0001HI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 5 Es:E Pl:00 Pt:01  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 50,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 352

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/600

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 5  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 704      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 1.476      TIPO DE FINCA: [division horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,520 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR899

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568116UK3106N0001PI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL BARRIO CRUCES 20 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN: —

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): —

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/500

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL BARRIO CRUCES 20  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 1.205      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR899

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568121UK3106N0001I**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL BARRIO CRUCES 30**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2008**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **196**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
**CL BARRIO CRUCES 30**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **196**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **1.185**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	183
SOPORT. 50%	1	00	02	23

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,430 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR989  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568129UK3106N0001II**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**PZ SAN ROQUE 18**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **165**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
**PZ SAN ROQUE 18**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **165**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **1.310**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	E	00	01	83
VIVIENDA		01	01	30
VIVIENDA		01	02	16
APARCAMIENTO		00	02	16
ALMACEN		00	03	22

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,430 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR989  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568147UK3106N0001QI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CR ALCAUDETE 11**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1950**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **174**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
**CR ALCAUDETE 11**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **174**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **872**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	98
ALMACEN	E	00	02	76

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SGC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568148UK3106N0001PI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL VIRGEN DE LA VEGA 9**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1950**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **250**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

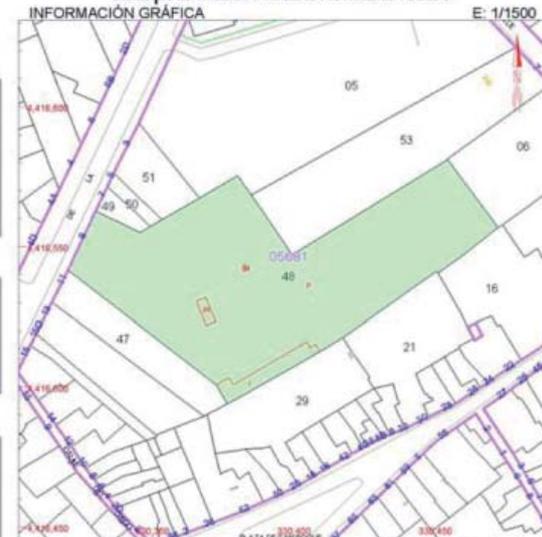
SITUACIÓN:  
**CL VIRGEN DE LA VEGA 9**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **250**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **6.319**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	170
APARCAMIENTO	E	00	02	41
DEPORTIVO	E	00	03	39

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SGC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014



**ANEXO II  
FOTOS DEL ENTORNO DE LA UEA-1**







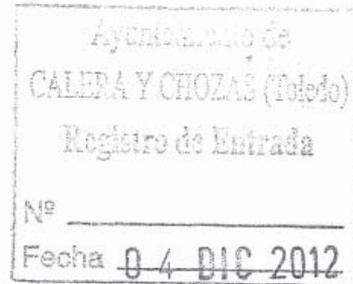






**ANEXO III  
SOLICITUD UNANIMIDAD PROPIETARIOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA UEA-1**

Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Calera y Chozas  
Plaza de la Constitución, 1  
45686 Calera y Chozas (Toledo)



Calera y Chozas, a 23 de octubre de 2012

Los abajo firmantes, vecinos de Calera y Chozas.

**EXPONEMOS**

Que son propietarios de terrenos que están incluidos en la U.E.A.1. (Unidad de Ejecución nº1) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Calera y Chozas, actualmente en vigor.

Por diferentes causas, nos oponemos a que dicha unidad de ejecución se desarrolle tal y como está previsto en las NN.SS., es por ello que

**SOLICITAMOS**

La tramitación de una modificación de las NN.SS. que suponga la supresión de la U.E.A.1. (con el consiguiente cambio de la clasificación de urbano no consolidado a urbano consolidado), por lo que, con la presente, aceptamos las consecuencias urbanísticas sobre nuestras propiedades inmobiliarias que ello suponga.

<b>Nombre y apellidos</b>	<b>D.N.I.</b>	<b>Firma</b>
FCO. JAVIER TORRALBO APARICIO	04157488A	
<b>Dirección</b>		
BENITO ALCALDE SÁNCHEZ, 98.		

<b>Nombre y apellidos</b>	<b>D.N.I.</b>	<b>Firma</b>
ROSA MARÍA MORENO SUELA	04187169A	
<b>Dirección</b>		
BENITO ALCALDE SÁNCHEZ, 98.		

<b>Nombre y apellidos</b>	<b>D.N.I.</b>	<b>Firma</b>
VÍCTOR GARCÍA COLILLA	04.089.937A	
<b>Dirección</b>		
PLAZA DE SAN ROQUE, 18		



Nombre y apellidos CARMEN TANCERA ÁVILA	D.N.I. 04.097.337.W	Firma 
Dirección PLAZA DE SAN ROQUE, 18		

Nombre y apellidos JESUS RODRIGUEZ RIVERA	D.N.I. 659.550W	Firma 
Dirección e/Estacion nº14		

Nombre y apellidos KOCIO PROPIN DEL RIO	D.N.I. 04220884Q	Firma 
Dirección PLAZA SAN ROQUE, 4.		

Nombre y apellidos Mª CARMEN GÓMEZ RODRIGUEZ	D.N.I. 4157557-P	Firma 
Dirección BENITO ALCALDE SANCHEZ		

Nombre y apellidos EMILIA SANCHEZ LÓPEZ	D.N.I. 70408812Q	Firma 
Dirección Benito Alcalde Sánchez nº 80		

Nombre y apellidos Ovidio Fernández Peño	D.N.I. 4116028-V	Firma 
Dirección Benito Alcalde Sanchez nº 80		

Nombre y apellidos Eusebio Velasco	D.N.I. 04019820H	Firma 
Dirección Torre de San Juan 9		

Nombre y apellidos <i>[Firma ilegible]</i>	D.N.I. <i>[D.N.I. ilegible]</i>	Firma <i>[Firma ilegible]</i>
Dirección <i>[Dirección ilegible]</i>		