



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE GUADAMUR

1. Capítulo I. Generalidades.

1.1. Objeto y fundamento de estas ordenanzas.

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2. Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento (aprobado en el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004) y del Reglamento de Gestión, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de diciembre de 2004.

Lo no previsto en el PERI se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que del POM aplique el Ayuntamiento.

1.3. Ámbito de Aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe a la UA-01 del POM de Guadamur.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.4. Competencias e interpretaciones.

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus Interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

1.5. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se corneta, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios originados.

1.6. Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

1.7. Régimen jurídico.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8. Vinculación de documentos.

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan al Plan de Ordenación Municipal en el Plan Especial lvs siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexos de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9. Terminología de conceptos.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del POM que desarrolla.



2. Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Clasificación del suelo.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres.
 - Zona de Red Viaria.
 - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables.
 - Zonas dotacionales.
 - Zonas residenciales.
- c) Zonas de previsión de infraestructura.
 - Parcelas de reserva de infraestructura.

2.2. Definición de las zonas.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) Zonas de espacios libres

Son aquellas superficies definidas en el Plan Especial que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

B) Zonas edificables.

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3 Zonas Dotacionales
Son aquellas zonas de dominio público con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público.

2.2.4 Zona Residencial.

Son aquellas superficies lucrativas destinadas al uso Residencial.

C) Zonas de reserva de infraestructuras.

Son aquellas superficies definidas en el PERI como susceptibles de albergar infraestructuras e instalaciones tales como centros de transformación, etcétera.

2.3. Condiciones de ejecución del plan

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio anexo al presente PERI.

2.3.1 Actividad de Ejecución

Al no haber actuación urbanizadora como tal, el promotor del presente PERI se compromete a ejecutar la prolongación de la calle Natividad en los términos que recoge el proyecto de urbanización.

El desarrollo de este PERI se llevará a efecto de acuerdo con texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de Diciembre de 2004 y al Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones se determinarán en convenio específico.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de Diciembre de 2004.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Especial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el proyecto correspondiente.
La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de diciembre de 2004.



2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Especial.

2.3.7 Conservación de la urbanización

Conforme señala el artículo 135 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de Diciembre de 2004, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante.

Al ser obras de urbanización realizadas por gestión indirecta, el deber de conservación de las obras de urbanización comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo en lo dispuesto en el artículo 136 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 28 de Diciembre de 2004 y al Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

3. Capítulo III. Ordenanzas generales de urbanización y edificación

A) Ordenanzas de urbanización

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas.

3.1. Servicios de urbanización.

Las obras de urbanización de la UA-01 comprenden las de ejecución de la prolongación de la calle de la Natividad, con su pavimentación e infraestructuras referidas en el correspondiente proyecto.

3.2. Características de los servicios.

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en el Plan de Ordenación Municipal, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga las rasantes de los viales existentes y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

3.3. Inspección de las obras

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio.

B) Ordenanzas generales de la edificación

Cualquier parámetro no definido en el presente Plan Especial se regirá por lo indicado en el POM de Guadamur.

3.4. Condiciones generales de ordenación en suelo residencial.

3.4.1 Condiciones Generales de Ordenación en la Zona Residencial.

- Ámbito territorial.

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial de la UA-01 del POM de Guadamur, determinadas en el plano de zonificación.

- Condiciones de volumen e higiénicas.

Deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas expresadas en el POM de Guadamur.

- Número máximo de viviendas.

Se fija una densidad bruta máxima de 40 viv/ha.

- Parcela mínima.

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie de 120 m².

- Tipología de edificación.

De acuerdo a la clasificación establecida en el anexo 2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la tipología edificatoria permitida para el suelo residencial del PERI es la Edificación Alineada a Vial (EAV) en manzana cerrada (EMC).

-Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de zonificación.

- Edificabilidad:

No se define.

- Retranqueos.

No se definen. Se aplicará lo especificado en el código civil en cuanto a la apertura de huecos.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 100% en parcelas de menos de 120 m² y 80% en el resto.



Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en la ocupación máxima de parcela.

- Altura máxima.

Número máximo de plantas: 1 planta Altura máxima: 5 metros.

- Cerramiento de parcelas.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,20 metros, debiéndose construir con un acabado decoroso similar a los muros de fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales y dejar el ladrillo tosco a la vista.

- Condiciones estéticas.

La composición de fachada y cerramiento visto será libre, adaptando no obstante sus materiales en color y textura a los tradicionales existentes en el núcleo.

- Condiciones de uso.

El uso global mayoritario es el Residencial.

El uso pormenorizado en la zona para la que se marca esta ordenación es Plurifamiliar.

- Construcciones que queden en situación de fuera de ordenación.

- Sólo se permitirán obras de reforma, rehabilitación y consolidación permitiéndose mantener la volumetría siempre que no se produzca su demolición total. En el caso de demolición total, la nueva construcción deberá adaptarse a las condiciones del vigente P.E.R.I.

Uso	Mayoritario (en parcela neta)	Compatible (en parcela neta)
Uso Residencial (R)		
Unifamiliar (RU)	permitido	prohibido
Plurifamiliar (RP)	permitido	prohibido
Comunitario (RCT)	permitido	prohibido
Uso Terciario (T)		
Comercial (TC)	prohibido	permitido (asociado al mismo edificio)
Hotelero (TH)	prohibido	permitido
Oficinas (TO)	prohibido	permitido (asociado al mismo edificio)
Recreativo (TR)	prohibido	permitido
Uso Industrial (I)		
Productivo (IP)	prohibido	prohibido
Almacenaje (IA)	prohibido	permitido
Uso Dotacional (D)		
Comunicaciones (DC)	prohibido	permitido
Zonas Verdes (DV)	prohibido	permitido
Equipamientos (DE)	prohibido	permitido
Infraestructuras (DEIS)	prohibido	permitido
Educativo (DEDU)	prohibido	permitido
Cultural-Deportivo (D-CU-DE)	prohibido	permitido
Administrativo-Instituc.(DAI)	prohibido	permitido
Sanitario-Asistencial (DSA)	prohibido	permitido

4. Capítulo IV. Ordenanzas particulares de cada zona.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1. Ordenanza particular de la zona de red viaria.

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público dotacional, inedificables, destinada al uso de Comunicaciones (DC), es decir, aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos tanto públicos como privados.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado, de la red, así como las alineaciones y las rasantes que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.



4.1.4 Condiciones de uso.

Se permitirá el uso de Comunicaciones (DC), es decir, aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos tanto públicos como privados.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.1.6 Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etcétera., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etcétera.

El uso de materiales de acabados para Acerados y Pavimentos queda regulado según el siguiente cuadro:

Materiales permitidos	Materiales prohibidos
Adoquín cerámico y hormigón	Asfalto
Piedra natural	Mezclas bituminosas
Ladrillo de tejar	Baldosas hidráulicas cemento
Mosaico de gorrón	Piedras artificiales
Hormigón impreso	
Baldosa cerámica	

4.2. Ordenanza particular de las zonas verdes

4.2.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de uso dotacional público destinadas a áreas de juego, jardines y parques de titularidad pública.

4.2.3 Condiciones de diseño urbano.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueos: No se fijan.

4.2.4 Condiciones de volumen.

Edificabilidad: No se fija.

Altura máxima: 1 planta o 3 metros

4.2.5 Condiciones de uso.

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose edificaciones singulares de pequeño tamaño, como kioscos, aseos públicos. Los usos definidos para estas edificaciones serán: Kioscos de bebida, flores, música, periódicos, tabaco y aseos.

4.2.6 Condiciones estéticas.

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques, jardines y espacios libres públicos.

4.3. Ordenanza particular de la zona de reserva de infraestructura (DEIS)

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Reserva de Infraestructura y que han sido definidas anteriormente.

4.3.2 Carácter.

Las zonas de reserva de infraestructuras tendrán el carácter de terrenos de dominio público según se especifica en el cuadro resumen de características.

4.3.3 Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.3.4 Condiciones de diseño urbano.

- Tipo de edificación: adosada o aislada.
- Retranqueo: No se fija.

4.3.5 Condiciones de volumen.

Se ajustarán a las necesidades de la compañía suministradora.

4.3.6 Condiciones de uso.

Se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructuras al servicio del municipio.



4.4. Ordenanza particular de la zona terciario.

4.4.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Terciario. Serán de aplicación las especificaciones del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur.

4.4.2 Carácter

Como zona de terciario se consideran aquellas destinadas a usos lucrativos privados tales con hoteles, restaurantes, etcétera. Se establecen dos grados de intervención en función de su acercamiento al castillo y reflejados en el plano 09 del PERI.

4.4.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan. 4.4.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: tipológica específica ETE.
- Retranqueo a calles: no se establecen
- Retranqueo a resto de linderos: según código civil.
- Fondo máximo edificable: 15 m desde alineación exterior.

4.4.5 Condiciones de volumen Grado 1:

Sólo se permiten obras de consolidación, restauración y rehabilitación, sin aumento de volumen.

Grado 2:

Ocupación: 100%.

Edificabilidad: No se establece.

Altura: una planta (5,00 metros). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos que establece el POM.

Altura máxima a cumbre: 3,00 metros desde la cara superior del último forjado.

No se permiten cubiertas planas.

4.4.6 Condiciones de uso.

El uso global permitido será el Terciario (T), y el uso pormenorizado permitido será el Hostelero (H). Supeditado a la conservación del inmueble y a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los organismos competentes para la ejecución de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

4.4.7 Condiciones estéticas.

Se deberá ajustar la edificación a las construcciones tradicionales, prohibiéndose materiales reflectantes que dañen visualmente el entorno del castillo.

Se utilizarán por tanto materiales tradicionales para los acabados exteriores como la madera, la mampostería, el ladrillo de tejar y la teja curva cerámica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta el impacto de las edificaciones en el entorno del castillo.

Para el resto de ordenanzas serán de aplicación las indicadas en el Plan de Ordenación Municipal de Guadamur.

Guadamur 12 de noviembre de 2015.-La Alcaldesa, Sagrario Gutiérrez Fernández.

N.ºI.-8648