



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2018 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL LA GUARDIA (TOLEDO)

TÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO CON CARÁCTER DE ORDENANZAS

CAPÍTULO I. ORDENANZA GENERALES DE SUELO URBANO

Apartado 3. Ejecución de las Normas en el Suelo Urbano

3.1. Unidades de ejecución

Artículo 3.3. Delimitación de unidades de ejecución

1. La ejecución se realizará por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano. En el suelo urbano de La Guardia se delimitan doce (12) unidades de ejecución.

2. Dentro de las antiguas unidades 05 a 08 se han previsto cuatro (4) unidades de actuación, en las zonas que no se clasifican como suelo urbano consolidado. Quedando adscritas estas nuevas unidades de actuación al régimen del suelo urbano no consolidado.

3. El objeto primordial de estas unidades es el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios. Entre las cargas se encuentran las cesiones obligatorias y los costes de su urbanización. Ello implica realizar el correspondiente proyecto de reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

4. Para el desarrollo de estas NNSS el Ayuntamiento podrá definir otras unidades de actuación a lo largo de la vigencia de las NNSS. Cuando se defina una nueva unidad, se deberá desarrollar a través del correspondiente Plan Especial que defina la ordenación detallada de la misma.

5. En el suelo urbano consolidado se aplicará directamente la ordenanza de aplicación. En esta zona de suelo urbano consolidado, los viales pendientes de ejecutarse, se deberán realizar por Obra Pública Ordinaria de acuerdo con el artículo 100 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

En el plano OD.03 de esta modificación se han recogido las zonas en las que se deberán redactar las correspondientes Obras Públicas Ordinarias y que afectan a los siguientes emplazamientos y superficies:

- a) En la unidad UE.04:
 - OPO.01, con 3.248 m².
 - OPO.02, con 573 m².
- b) En la unidad UE.05:
 - OPO.03, con 753 m².
- c) En la unidad UE.06:
 - OPO.04, con 755 m².
 - OPO.05, con 488 m².
- d) En la unidad UE.07:
 - OPO.06, con 659 m².
- e) Entre las unidades UE.07 y UE.08:
 - OPO.075, con 1.123 m².

El alcance de cada una de las OPO será función del grado de servicios existentes en cada caso, por lo que en cada una de ellas se deberá analizar las obras a realizar para dotar de todos los servicios a las parcelas afectadas. En estas calles existen diversos servicios urbanos, básicamente de abastecimiento de agua y de saneamiento, ejecutados hace años y cuyo estado se deberá verificar a la hora de ejecutar las obras correspondientes.

6. Las unidades de ejecución UE.02, UE.03, UE.09, UE.10, UE.11 y UE.12 se deberán desarrollar a través del correspondiente Plan Especial que defina la ordenación detallada de la misma.

7. Dentro de las anteriores unidades de actuación 05, 06, 07 y 08, de las NNSS, se han previsto unas nuevas unidades de actuación con las siguientes superficies:

- Unidad de actuación 05: 10.514,00 m².
- Unidad de actuación 06: 16.612,00 m².
- Unidad de actuación 07: 27.598,00 m².
- Unidad de actuación 08: 26.835,00 m².



3.2. Cesiones obligatorias

Artículo 3.4. Cesiones en suelo urbano

1. Los propietarios del suelo urbano de las unidades de ejecución previstas en las NNSS, deberán ceder gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones públicas al servicio de la unidad de ejecución en que se encuentren, en la proporción de un 10% del suelo neto, o compensar al Ayuntamiento monetizando dicho porcentaje.

2. En la zona consolidada de las anteriores unidades UE.04, UE.05, UE.06, UE.07 y UE.08 esta cesión se encuentra definida en la ordenación detallada de las NNSS. La obtención de estos terrenos, cuando no sean de titularidad municipal, se efectuará por adquisición del Ayuntamiento a cargo de los propietarios en función de las monetizaciones anteriores.

3. En las unidades de ejecución UE.02, UE.03, UE.09, UE.10, UE.11 y UE.12, será el correspondiente Plan Especial el que defina el emplazamiento de estas cesiones. Entre las unidades UE.10 y UE.11 esa ubicación deberá ser la franja de colindancia con el suelo residencial.

Artículo 3.31. Régimen de suelo en unidades de actuación.

1. Debido a que se trata de actuaciones urbanizadoras, en las unidades de actuación UA.05, UA.06, UA.07 y UA.08, las cesiones serán las derivadas de su régimen de suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

2. Estas cesiones se han previsto en el plano de ordenación detallada.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Apartado 3. Ordenanzas particulares para la zona residencial semiintensiva

Artículo 3.100. Condiciones de planeamiento

En la zona objeto de esta ordenanza será de aplicación el desarrollo en función de la ordenación detallada prevista en las NNSS.

Artículo 3.101. Condiciones de volumen

1. En las unidades de ejecución de uso residencial son de aplicación las siguientes normas:

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas o bajo más una o siete (7) metros.
- Edificabilidad de la parcela: 1,50 m²/m².
- Parcela mínima: 200 m², admitiéndose una parcela mínima de 100 m² en el caso de promociones de viviendas de promoción oficial.
- Ocupación máxima sobre parcela: No se establece.
- Fondo máximo edificable: No se establece.
- Cesión para uso dotacional: El viario urbanizado y el 10% del suelo resultante tras la cesión del viario.
- Tipología de edificación: Manzana cerrada, aislada, pareada y agrupada. Se permiten las edificaciones existentes.

Estas unidades se deben desarrollar a través de Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

2. En el suelo urbano consolidado de las anteriores unidades de ejecución 04, 05, 06, 07 y 08, son de aplicación las siguientes determinaciones:

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas o bajo más una o siete (7) metros.
- Edificabilidad de la parcela: 1,50 m²/m².
- Parcela mínima: 200 m², admitiéndose una parcela mínima de 100 m² en el caso de promociones de viviendas de promoción oficial.
- Se permite la construcción en parcelas con una superficie inferior a la mínima anterior, en el caso de parcelas existentes antes de la entrada en vigor de las NNSS.
- Ocupación máxima sobre parcela: No se establece.
- Fondo máximo edificable: No se establece.
- Cesión para uso dotacional: El viario urbanizado y el 10% del suelo resultante tras la cesión del viario.
- Tipología de edificación: Manzana cerrada, aislada, pareada y agrupada. Se permiten las edificaciones existentes.

Se exceptúa la parcela existente entre las calles Amapola y Carahona, en la que existía un uso industrial vinculado a una cooperativa, en la que será de aplicación las siguientes determinaciones:

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas o bajo más una o siete (7) metros.
- Edificabilidad de la parcela: 1,00 m²/m².
- Parcela mínima: 200 m², admitiéndose una parcela mínima de 100 m² en el caso de promociones de viviendas de promoción oficial.
- Ocupación máxima sobre parcela: No se establece.
- Fondo máximo edificable: No se establece.



- Tipología de edificación: Manzana cerrada, aislada, pareada y agrupada. Se permiten las edificaciones existentes.
- Se permite el complejo inmobiliario.
- El ámbito de esta zona se recoge en el plano OD.03, y comprende el espacio vacante tras excluir de la misma una pequeña parcela que se encuentra ya construida.
- 3. En las unidades de actuación UA.05, UA.06, UA.07 y UA.08, son de aplicación las siguientes normas:
- Edificabilidad bruta por unidad: 0,55 m²/m².
- Edificabilidad neta por parcela: 1,07 m²/m² en la UA.05; 1,01 m²/m² en la UA.06; 0,92 m²/m² en la UA.07; y 0,90 m²/m² en la UA.08. Estas edificabilidades se podrán modificar en el planeamiento de desarrollo, en su caso, sin que se supere la edificabilidad bruta de la unidad.
- Parcela mínima: 150 m². Se admite una parcela mínima de 100 m² para el uso residencial de protección.
- Ocupación: No se establece.
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas (baja más una) equivalente a 7,50 metros.
- Fondo máximo edificable: No se establece.
- Tipología de edificación: Manzana cerrada, aislada, pareada y agrupada, excepto existentes.
- Usos permitidos principales: Residencial unifamiliar y plurifamiliar.
- Uso permitido complementario: Comercios, oficinas, equipamiento comercial y social e industrias no molestas, almacenes agrícolas y pequeña industria molesta, insalubre o nociva.
- Se permiten los complejos inmobiliarios.

Estas unidades se deben desarrollar a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles, tal y como establece el artículo 99 TRLOTAU.

Artículo 3.103. Condiciones estéticas

Las fachadas exteriores deberán ajustarse a los siguientes materiales:

- Fábrica de ladrillo de tejar o cara vista, quedando prohibidos los ladrillos blancos y bicolors.
- Mampostería de piedra caliza o granito en tonos claros.
- Enfoscado de mortero liso a la tirolesa con cal o pintura de color blanco u ocre.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta de fibrocemento.

Se podrán hacer petos de balcón en materiales con acabados similares a los de fachada.

FICHAS DE AMBITOS URBANÍSTICOS

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

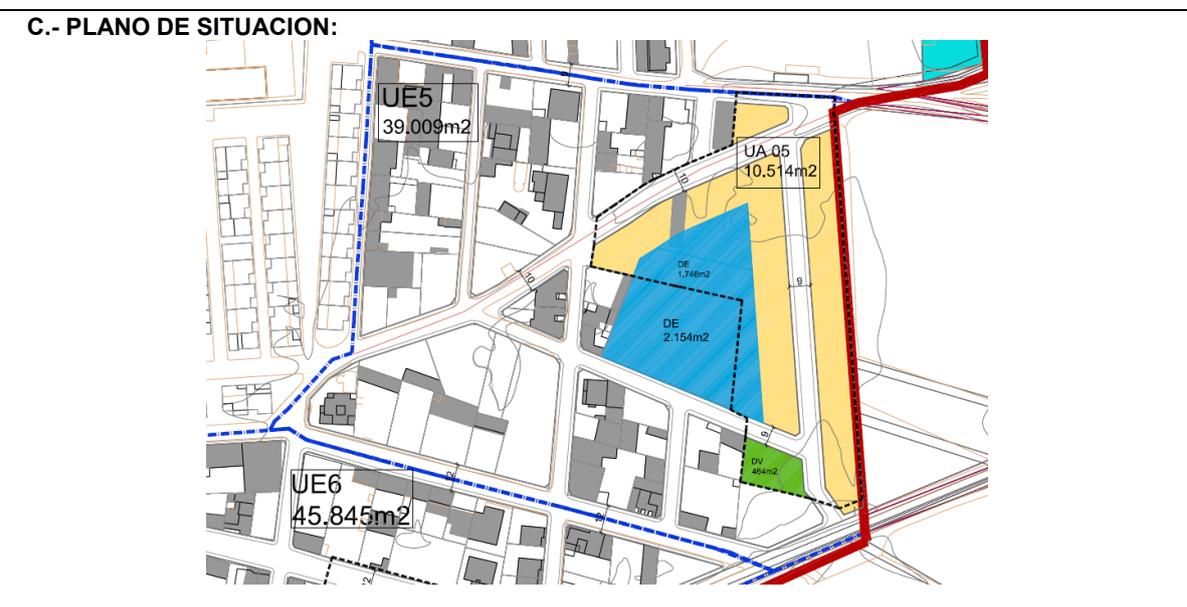
Unidad UA.05.

Unidad UA.06.

Unidad UA.07.

Unidad UA.08.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GUARDIA. MODIFICACION 01/2018	
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.05
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

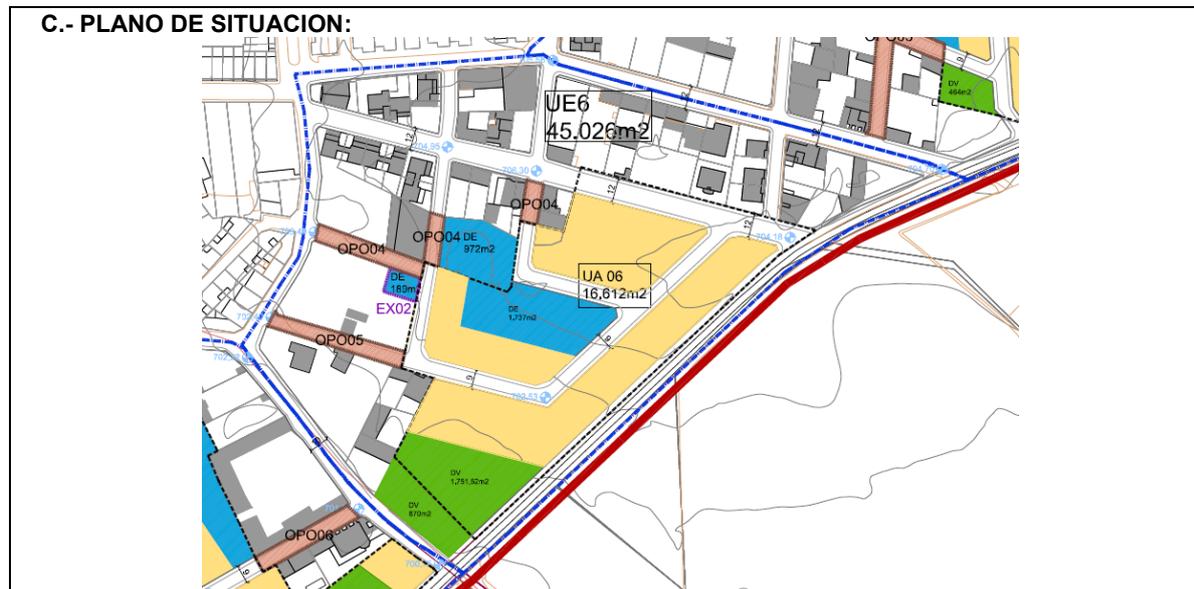


D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Corresponde con una unidad de suelo urbano no consolidado de uso residencial situada al este de la población, en la que se prevé una ordenación detallada, debiéndose completar el viario de borde.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)	10.514 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)	10.514 m ²	
D.5.- Uso mayoritario	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)	0,55 m ² /m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)	173 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	5.783 m ² c.	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR.UA.05	0,55 ua/m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad neta por parcela: 1,07 m²/m². • Las superficies reflejadas de la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Vivienda 1,00; Terciario 1,00; Industrial 0,70. 		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1. Zonas Verdes	464 m ²	
E.1.2. Equipamientos	1.746 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos	39 plazas (PMR=2).	
E.1.4. Red viaria	2.947 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	5.357 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Residencial Ordenanza UA	
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> • El Proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, y el dB.SUA.09. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de las conexiones con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar su suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. 		



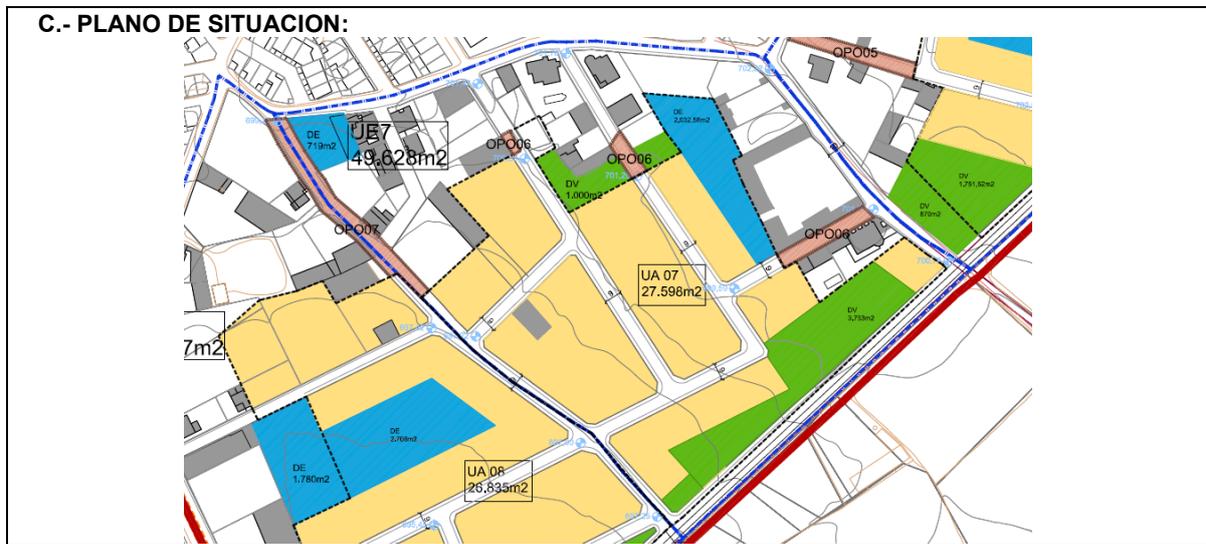
NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GUARDIA. MODIFICACION 01/2018	
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.06
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad de suelo urbano no consolidado de uso residencial situada al este de la población, en la que se prevé una ordenación detallada, debiéndose completar el viario de borde y el acceso a la carretera situada al este.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)	16.612 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)	16.612 m ²	
D.5.- Uso mayoritario	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)	0,55 m ² /m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)	273 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	9.136,60 m ² c.	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR.UA.06	0,55 ua/m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad neta por parcela: 1,04 m²/m². • Las superficies reflejadas de la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Deberá contar con informe preceptivo de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Castilla-La Mancha y aportar proyecto específico de la conexión a la carretera. • Coeficientes de uso: Vivienda 1,00; Terciario 1,00; Industrial 0,70. 		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1. Zonas Verdes	1.751,52 m ²	
E.1.2. Equipamientos	1.737,00 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos	61 plazas (PMR=4)	
E.1.4. Red viaria	4.122 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	9.001,48 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Residencial Ordenanza UA	
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> • El Proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, y el dB.SUA.09. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de las conexiones con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar su suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. 		

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GUARDIA. MODIFICACION 01/2018	
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.07
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Corresponde con una unidad de suelo urbano no consolidado de uso residencial situada al este de la población, en la que se prevé una ordenación detallada, debiéndose completar el viario de borde y el acceso a la carretera situada al este.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			27.598 m2
D.3.- Superficie de SG adscritos:			0 m2
			Interiores
			Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)			27.598 m2
D.5.- Uso mayoritario			Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)			0,55 m2/m2
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)			454 habitantes
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito			15.178,90 m2c.
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo			AR.UA.07 0,55 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo			10 %
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida			30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad neta por parcela: 0,92 m2/m2. • Las superficies reflejadas de la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Deberá contar con informe preceptivo de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Castilla-La Mancha y aportar proyecto específico de la conexión a la carretera. • Coeficientes de uso: Vivienda 1,00; Terciario 1,00; Industrial 0,70. 			

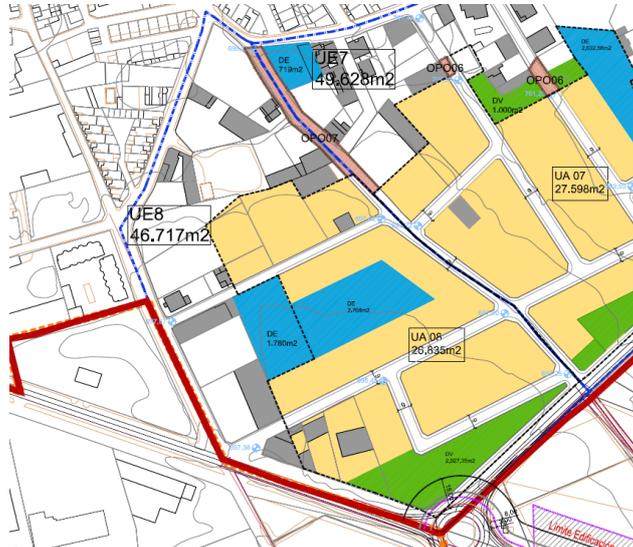
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
E.1.1. Zonas Verdes			3.763 m2
E.1.2. Equipamientos			2.032,58 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos			102 plazas (PMR=5)
E.1.4. Red viaria			5.277 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo			16.525,42 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación			Residencial Ordenanza UA
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • El Proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, y el dB.SUA.09. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de las conexiones con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar su suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. 			



NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GUARDIA. MODIFICACION 01/2018

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.08
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Corresponde con una unidad de suelo urbano no consolidado de uso residencial situada al este de la población, en la que se prevé una ordenación detallada, debiéndose completar el viario de borde y el acceso a la carretera situada al sur.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)	26.835 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0 m2	
	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)	26.835 m2	
D.5.- Uso mayoritario	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)	0,55 m2/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)	442 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	14.759,25 m2c.	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR.UA.08	0,55 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad neta por parcela: 0,90 m2/m2. • Las superficies reflejadas de la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Deberá contar con informe preceptivo de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Castilla-La Mancha y aportar proyecto específico de la conexión a la carretera. • Coeficientes de uso: Vivienda 1,00; Terciario 1,00; Industrial 0,70. 		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1. Zonas Verdes	2.927,35 m2	
E.1.2. Equipamientos	2.708,00 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos	94 plazas (PMR=5)	
E.1.4. Red viaria	4.898 m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	16.301,65 m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Residencial Ordenanza UA	
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> • El Proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, y el dB.SUA.09. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de las conexiones con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar su suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento. 		

La Guardia, 26 de abril de 2019.-El Alcalde, Francisco Javier Pasamontes Orgaz.

N.º1.-2218