



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, se pone en conocimiento que el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán, adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 6 de marzo de 2025, fue publicado en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" nº 62, de 31 de marzo de 2025.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN

DOCUMENTO II. NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES

La presente modificación puntual de las NNSS de La Puebla de Montalbán, mantiene el documento vigente correspondiente con las Normas Urbanísticas, sin que se modifiquen las normas as generales de aplicación.

Únicamente se incluyen tres nuevas ordenanzas para la Unidad, que se extraen de las que se han sometido a información pública en el POM en tramitación, el cual se encuentra aprobado inicialmente y que se adjunta en la Memoria de la Modificación.

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

Se modifican los apartados y subapartados del articulado referente a la Ordenanza 2 de las Normas Urbanísticas de las NNSS, que se concreta en el artículo 23.2 de las mismas, excluyendo lo vinculante con la UE 1, quedando como sigue:

23.2. Ampliación del casco. Ordenanza 2.

Constituye el área del núcleo consolidado y bordea a la anterior. Responde a una tipología de vivienda tradicional entre medianeras, típica del paulatino crecimiento de los pueblos de la comarca que, dado el auge edificatorio de la Puebla de Montalbán, en su trama urbana se localizan diversidad de tipologías edificatorias, apareciendo así, la edificación en bloque, propia de estas zonas en los grandes núcleos urbanos. Se regulará de forma que conserve la trama y las tipologías, pero con mayor flexibilidad.

Se recogen Bienes Declarados de Interés Cultural y ámbitos de Protección, a los que será de aplicación esta Ordenanza, con las limitaciones respecto de los mismos, y las normas de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario se establecen en el Capítulo X de estas Normas Particulares. En todo momento se tendrá en cuenta que, los Bienes de Declarados de Interés Cultural y sus Ámbitos de Protección comprendidos en esta zona, estarán sujetos al régimen y procedimiento de otorgamiento de Licencias establecido en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

En la zona de Ampliación del Casco, las nuevas edificaciones en las que se proyecten patios, éstos mantendrán sus dimensiones y geometría, y en las nuevas edificaciones en las que se proyecte patios de nueva planta, estos habrán de cumplir los siguientes mínimos:

En edificios de 2 plantas:

–Longitud mínima lado: 3 metros.

–Superficie mínima: 9 m².

En edificios de 3 plantas:

–Longitud mínima lado: 3 metros.

–Superficie mínima: 12 m².

En esta zona se delimitan dos Unidades de Ejecución (UE 2, UE 3) para las que se habrán de redactar y aprobar Estudio de Detalle.

23.2.2. Desarrollo.

En este suelo se actuará directamente a partir de las presentes Normas, con la preceptiva licencia de Obras, excepto en aquellas Unidades de Ejecución delimitadas.

Se exigirá, previa a la obtención de licencia, la alineación oficial.

Las unidades de ejecución UE2 y UE3 de iniciativa privada, se gestionarán mediante el Sistema de Compensación.



Las unidades de ejecución suponen un reparto previo de cargas y beneficios, por necesidad de reordenar, reparcelar, realizar o completar la urbanización.

En estas unidades de ejecución se requerirá la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle y/o proyecto de Urbanización, cuando sólo proceda este último. No obstante, con objeto de evitar la paralización de alguna de estas Unidades, se podrá actuar con el siguiente procedimiento, que se entiende con carácter alternativo:

La fragmentación de la Unidad de Ejecución en unidades menores, de superficie mínima 5000m², previo acuerdo de los propietarios afectados sobre su delimitación, y aprobación por parte del Ayuntamiento con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, para su ordenación, urbanización y edificación independiente, con sujeción a las Ordenanzas de la zona.

En este caso se presentará en el Ayuntamiento un Proyecto de Subdivisión de la Unidad de Ejecución, acompañado del acuerdo firmado por todos los propietarios afectados. Una vez aprobado dicho Proyecto, se entenderá vinculante.

El primer propietario que desarrolle la Unidad de Ejecución o la parte fragmentada de la misma, estará obligado a presentar el correspondiente Proyecto que desarrolle la Unidad de Ejecución.

Si en el desarrollo de la Unidad de Ejecución se modificara el viario propuesto en la misma, será preceptivo un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

23.2.6. Resumen de las condiciones de aprovechamiento

Parcela mínima: 150 m², 110 m² en VPO (Ver apartado 23.2.3).

Frente de parcela: El existente o 9 metros mínimo, 8 metros en VPO.

Ocupación máxima: La del edificio que sustituya o 90% máximo.

Fondo máximo: 18 metros.

Altura máxima: Dos plantas (baja+una) o 7,50 metros a cornisa, permitiéndose tres plantas (baja+dos) o 10,50 metros a cornisa en fachadas que den a calla de ancho igual o superior a 10 metros, prevaleciendo en todo caso la limitación establecida en los ámbitos de protección de Bienes Declarados de Interés Cultural, cuya altura máxima será de dos plantas (baja+una). Autorizado el aprovechamiento del uso bajo cubiertas (Ver apartado 23.2.5).

Condiciones de las Unidades de Ejecución 2 y 3: Se regirán por lo establecido en las fichas de cada una, y por esta Zona de Ordenanza.

Además, se añaden tres nuevos apartados para las ordenanzas que se crean, quedando de la siguiente manera:

23.9. Terciario- Industrial. Ordenanza 14.

Comprende las zonas comprendidas dentro del uso Terciario-Industrial.

En esta zona se delimita la UE1 para la que habrá que redactar y tramitar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

23.9.1. Usos

Uso mayoritario:

El uso mayoritario de esta zona es el Terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo y el Industrial de Almacenaje

Usos compatibles:

Serán compatibles con el uso mayoritario los usos Terciarios artesanal, el uso de garaje, los usos dotacionales educativos, culturales, administrativos, sanitarios y de infraestructuras y los usos industriales productivos.

Usos prohibidos:

Los no contemplados anteriormente.

23.9.2. Desarrollo

En este suelo se actuará a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.

23.9.3. Condiciones de parcela.

No se establece superficie mínima de la parcela edificable, tampoco se establece frente mínimo de parcela ni fondo máximo de la edificación.

23.9.4. Edificabilidad

La edificabilidad bruta será de 0,4652 m²c/m²s.

La edificabilidad neta será de 1,2073 m²/m².

23.9.5. Tipología de ordenación y condiciones estéticas

La tipología de edificación será edificación alineada a vial en manzana abierta o edificación aislada que puede ser exenta o adosada.



No se establece ocupación máxima.

La altura máxima será de tres plantas (baja+2) equivalente a 11 metros de altura

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, el cual computará a efectos de edificabilidad.

23.9.6. Resumen de las condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: No se establece
- Frente de parcela: No se establece
- Retranqueos: Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía principal. Se aplicarán las distancias del Código Civil.
- Ocupación máxima: No se establece.
- Fondo máximo: No se establece.
- Edificabilidad máxima bruta: 0,45652 m²c/m²s.
- Edificabilidad máxima neta: 1,2073 m²/m².
- Altura máxima: Tres plantas (baja+2) equivalente a 11 metros al alero. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta
- Condiciones de la ejecución de la Unidad de ejecución 1: Se registrá por la ficha y por esta zona de Ordenanza

23.10. Dotacional de Infraestructuras. Ordenanza 13.

Comprende las zonas comprendidas dentro del uso Dotacional de equipamiento de Infraestructuras

23.10.1. Usos

- a) Uso Global: Dotacional de infraestructuras
- b) Usos compatibles: Infraestructuras , bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle
- c) Usos prohibidos: Los no contemplados anteriormente.

23.10.2. Desarrollo

No se establece. Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

23.10.3. Condiciones de parcela.

No se establece superficie mínima de la parcela edificable, tampoco se establece frente mínimo de parcela ni fondo máximo de la edificación.

23.10.4. Edificabilidad

No se establece edificabilidad.

23.10.5. Tipología de ordenación y condiciones estéticas

La tipología de edificación será edificación alineada a vial en manzana cerrada a o edificación aislada que puede ser exenta o adosada.

No se establece ocupación máxima.

La altura máxima será de dos plantas (2) equivalente a 6,50 metros de altura

23.10.6. Resumen de las condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: No se establece.
- Frente de parcela: No se establece.
- Retranqueos: Se aplicarán las distancias del Código Civil.
- Ocupación máxima: No se establece.
- Fondo máximo: No se establece.
- Edificabilidad máxima: No se establece.
- Altura máxima: Dos plantas (2) equivalente a 6,50 metros.

23.11. Dotacional de comunicaciones: Red viaria. Ordenanza 15.

Comprende las zonas comprendidas dentro del uso de viales y espacios libres asociados a viales

23.11.1. Usos

- d) Uso Global: Dotacional de Comunicaciones (DC)
- e) Usos compatibles:
 - Terciario comercial en kioscos con superficie inferior a 16 m².
 - Recreativo al aire libre sin construcción alguna.
 - Zonas verdes en plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
 - Infraestructuras bajo rasante.
- f) Usos prohibidos: Los no contemplados anteriormente.

23.11.2. Desarrollo

No se establece. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico. Existe la posibilidad de enajenación del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

23.11.3. Condiciones de parcela.

No se establece superficie mínima de la parcela edificable, tampoco se establece frente mínimo de parcela ni fondo máximo de la edificación.

23.11.4. Edificabilidad

No se establece edificabilidad.

23.11.5. Tipología de ordenación y condiciones estéticas

La tipología de edificación será edificación alineada a vial en manzana cerrada a o edificación aislada que puede ser exenta o adosada.

No se establece ocupación máxima.

La altura máxima será de 4 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.

La altura máxima bajo rasante será de 3 plantas con una altura máxima de 11 metros cuando al menos dos de ellas se destinen a garaje o aparcamiento.

23.11.6. Resumen de las condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: No se establece.
 - Frente de parcela: No se establece.
 - Retranqueos: Se aplicarán las distancias del Código Civil.
 - Ocupación máxima: No se establece.
 - Fondo máximo: No se establece.
 - Edificabilidad máxima: No se establece.
 - Altura máxima: 4 metros sobre rasante y 3 plantas con una altura de 11 metros bajo rasante.
- Queda eliminada del fichero de Unidades de Ejecución la ficha de desarrollo que consta en la página 165 de las Normas Urbanísticas Particulares de las actuales Normas Subsidiarias.

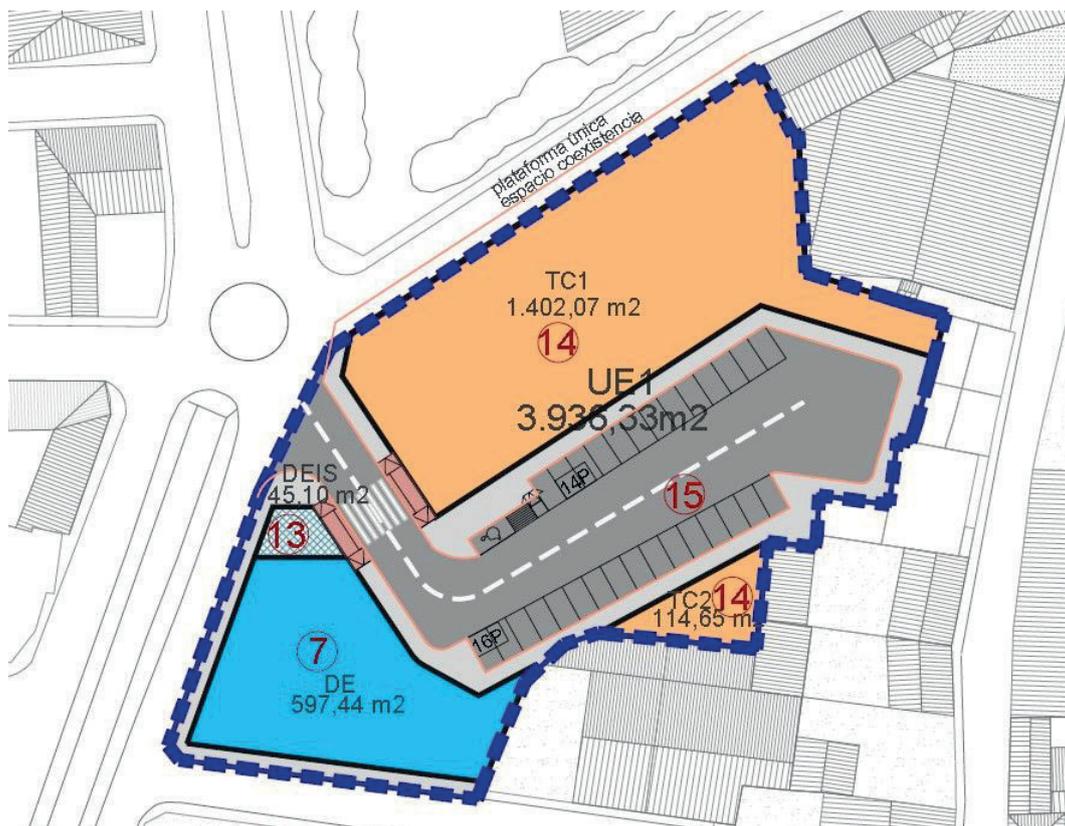
DOCUMENTO III. FICHA RESULTANTE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

La ficha a de la UE 1 con las nuevas determinaciones es la siguiente:

A DENOMINACION DEL AMBITO: UA1

B. CLASIFICACION 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 zona de suelo urbano no consolidado de las anteriores NNSS (UE 1), que se encuentra vacante, en la que se prevé un uso terciario.		
D.2. Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		3.936,33 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)		3.936,33 m ²
D.5. Uso mayoritario		Terciario, Industrial
D.6. Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,4652 m ² /m ²
D.7. Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito)		0 habitantes
D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito		1.831,18 m ² c.
D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA 1 0,4652 ua/m ²
D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %
D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0%
D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:		
Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.		
E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	0 m ²
	E.1.2. Equipamientos	597,44 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos	30 plazas (PMR=1).
	E.1.4. Red viaria	1.777,07 m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo		1.516,72 m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		TC, I, Ordenanza 14
E.4. Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> Las cesiones dotacionales de equipamiento se han agrupado conjuntamente con las zonas verdes. El documento de asunción de la Ordenación Pormenorizada deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha así como la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio El desarrollo queda condicionado a la garantía de la ejecución de los servicios generales que conecten la Unidad con las redes de suministros urbanos. El desarrollo queda condicionado a la garantía de la ejecución de las obras complementarias necesarias para la correcta conexión del acceso peatonal con los viales del entorno. Se ejecutará a cargo de la Unidad la rotonda de conexión de la Av. De La Constitución con los viales de acometida. Se ejecutará a carga de la Unidad el viario de coexistencia de la Calle Anastasio Oliva para mejorar la accesibilidad al ámbito Queda condicionada la ejecución de esta unidad a la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora 		

DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACION

Con respecto a los planos de ordenación de las NNSS, únicamente se han adaptado los planos de ordenación detallada correspondientes con el nuevo uso y la nueva ordenación detallada por lo que los planos de la presente modificación son los siguientes:

- OD01_ Ordenación detallada.
- OD02_ Alineaciones y rasantes y ordenanzas de aplicación
- OD03_ Detalles accesibilidad

Los presentes planos se integrarán como parte de las NNSS.

