

administración local

AYUNTAMIENTOS

ARGAMASILLA DE ALBA

Aprobación definitiva del plan parcial de desarrollo del Sector «El Rincón» y publicación de su normativa urbanística.

Por acuerdo del Pleno de fecha 11 de agosto de 2009, se aprobó definitivamente el Plan Parcial que afecta al Sector «El Rincón» y que desarrolla y complementa las Normas Subsidiarias de Planeamiento, lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Texto íntegro del acuerdo.

«Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2008, se aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector «El Rincón» que desarrolla y complementa las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Asimismo se sometió a información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 135 y 73 de 28 de julio de 2004 y de 6 de abril de 2007 respectivamente y en el periódico «Lanza» de 29 de julio de 2004 y 28 de marzo de 2007 respectivamente.

Durante la información pública y el trámite de concertación interadministrativa se requirió la evacuación de los informes correspondientes a los siguientes organismos y administraciones con las conclusiones que obran en el expediente de su razón:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Consejería de Educación y Ciencia.
- Ayuntamiento de Campo de Criptana.
- Ayuntamiento de Alhambra.
- Ayuntamiento de Manzanares.
- Ayuntamiento de Ruidera.
- Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
- Ayuntamiento de Tomelloso.
- Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Dirección General del Agua J.C.C.M.
- COCEMFE.
- Dirección General de Carreteras (Fomento).
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- ADIF.
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Unión Eléctrica Fenosa.

Durante el período de información pública se han presentado diversas alegaciones que constan en el expediente, si bien, las mismas versan sobre la reparcelación del Sector y ninguna sobre la ordenación detallada o el plan parcial ahora en trámite.

Con fecha 14 de agosto de 2008, se solicitó informe técnico-jurídico sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural, a la Comisión Provincial de Urbanismo que se recibió con fecha 2 de diciembre de 2008 y en el que se recogen una serie de consideraciones administrativas y técnicas que han sido debidamente completadas y corregidas por el Técnico redactor de dicho Plan Parcial y por los Servicios Técnicos Municipales.

Con fecha 28 de julio de 2009 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe favorable a dicho Plan Parcial.



Visto el informe-propuesta de Secretaría de fecha 30 de julio de 2009 y el Dictamen de la Comisión Informativa de Obras Públicas, Urbanismo, Medio Ambiente, Agricultura y Asuntos de Pleno, el Pleno de esta Corporación, en virtud de las competencias que le son otorgadas por los artículos 139 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 22.2.c), por unanimidad de los miembros presentes, adopta el siguiente acuerdo:

Primero.-Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «El Rincón» que desarrolla y complementa las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con las modificaciones resultantes de los informes emitidos por las distintas administraciones y organismos y que se recogen en el documento técnico elaborado por el Arquitecto Redactor don Manuel Ortiz Cárdenas de julio de 2008 cuyo contenido ha sido revisado en junio de 2009.

Segundo.-Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado. Adicionalmente se publicará el presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Tercero.-A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Ayuntamiento y en Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Cuarto.-Facultar al Alcalde para la firma de los documentos necesarios para la consecución del presente acuerdo».

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR «EL RINCÓN»

NORMATIVA URBANÍSTICA. INDICE.

TÍTULO I. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. Generalidades.

Artículo 1.-Objeto.

Artículo 2.-Ámbito.

Artículo 3.-Subsidiariedad.

Artículo 4.-Vigencia.

Artículo 5.-Revisión.

Artículo 6.-Modificación.

CAPÍTULO SEGUNDO. Definiciones.

Artículo 7.-Significación.

Artículo 8.-Alineaciones.

Artículo 9.-Parcela.

Artículo 10.-Retranqueo.

Artículo 11.-Rasantes.

Artículo 12.-Altura de la edificación.

Artículo 13.-Altura de pisos.

Artículo 14.-Altura libre de pisos.

Artículo 15.-Máxima ocupación de parcela.

Artículo 16.-Espacio libre de parcela.

Artículo 17.-Superficie edificada.

Artículo 18.-Coeficiente de edificabilidad.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. Calificación del suelo.

Artículo 19.-División del suelo en zonas.

Artículo 20.-Zonificación.

Artículo 21.-Cesiones y obligaciones.

CAPÍTULO II. Desarrollo del Plan.

Artículo 22.-Proyecto de urbanización.

Artículo 23.-Parcelaciones.



Artículo 24.-División en Unidades de Ejecución.

Artículo 25.-Estudios de detalle.

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. Condiciones generales de uso.

Artículo 26.-Clasificación.

Artículo 27.-Simultaneidad de usos.

Artículo 28.-Usos globales, compatibles y prohibidos.

Artículo 29.-Uso residencial.

Artículo 30.-Uso comercial.

Artículo 31.-Uso oficinas.

Artículo 32.-Uso artesanía.

Artículo 33.-Uso garaje-aparcamiento.

Artículo 34.-Uso social-administrativo.

Artículo 35.-Uso educacional.

Artículo 36.-Uso sanitario-asistencial.

Artículo 37.-Uso religioso.

Artículo 38.-Uso deportivo.

Artículo 39.-Uso áreas libres.

Artículo 40.-Uso hostelero. Otros usos.

CAPÍTULO II. Condiciones generales de volumen y estéticas.

Artículo 41.-Tipologías de edificación.

Artículo 42.-Alturas de edificación.

Artículo 43.-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 44.-Sótanos y semisótanos.

Artículo 45.-Retranqueos.

Artículo 46.-Cuerpos volados cerrados.

Artículo 47.-Portadas y elementos de edificación en planta baja.

Artículo 48.-Marquesinas y anuncios.

Artículo 49.-Condiciones estéticas.

Artículo 50.-Condiciones higiénicas.

Artículo 51.-Aislamientos.

Artículo 52.-Servidumbres urbanas.

Artículo 53.-Condiciones de las instalaciones.

CAPÍTULO III. Ordenanzas específicas para cada zona.

Artículo 54.-Ordenanzas para la zona residencial.

Artículo 55.-Ordenanzas de la zona equipamiento.

Artículo 56.-Ordenanzas de la zona áreas libres.

CAPÍTULO IV. Ordenanzas específicas para los usos compatibles.

Artículo 57.-Ordenanzas del uso comercial.

Artículo 58.-Ordenanzas del uso oficinas.

Artículo 59.-Ordenanzas del uso artesanía.

Artículo 60.-Ordenanzas del uso garaje-aparcamiento.

Artículo 61.-Ordenanzas del uso social-administrativo.

Artículo 62.-Ordenanzas del uso educacional.

Artículo 63.-Ordenanzas del uso sanitario-asistencial.

Artículo 64.-Ordenanzas del uso religioso.

Artículo 65.-Ordenanzas del uso deportivo.

Artículo 66.-Ordenanzas del uso hostelero.

**TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.****CAPÍTULO I. Normas generales.**

Artículo 67.-Proyecto de urbanización.

Artículo 68.-Ámbito del proyecto.

Artículo 69.-Otros servicios.

CAPÍTULO II. Características generales de las obras de urbanización.

Artículo 70.-Normativa técnica.

Artículo 71.-Documentación.

Artículo 72.-Caso de iniciativa particular.

ANEJOS.

1.-Coeficientes de ponderación de usos y tipologías edificatorias.

TÍTULO I. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL**CAPÍTULO I. Generalidades.**

Artículo 1.-Objeto.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular en el orden jurídico-urbanístico las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sirviendo de instrumento de garantía y control para que el proceso de edificación y urbanización se desarrolle de forma armónica con la solución propuesta.

La conservación de las obras de urbanización de desarrollo de este Plan Parcial, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde a la Administración actuante, la Administración Municipal.

Artículo 2.-Ámbito.

El ámbito de aplicación territorial de estas ordenanzas se circunscribe a la totalidad del área abarcada por el sector residencial, de la zona Noreste del núcleo (denominado «El Rincón»), que figura definido en la documentación gráfica del presente Plan. Normativamente está sujeta al presente Plan toda actividad urbanística que se desarrolle y realice dentro del marco territorial citado.

Artículo 3.-Subsidiariedad.

Supletoria y subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales, así como la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás disposiciones vigentes que incidan en la materia.

Todos los proyectos que desarrollen esta documentación cumplimentarán de modo específico las previsiones del Decreto 158/97. Código Accesibilidad.

Artículo 4.-Vigencia.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan de Ordenación, una vez éste sea aprobado definitivamente, tendrán vigencia indefinida. Las alteraciones de su contenido podrán llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

Artículo 5.-Revisión.

Se entiende por revisión la reconsideración total de la ordenación establecida en el presente Plan.

Artículo 6.-Modificación.

Se entiende por modificación la alteración de elementos concretos del Plan que no supongan cambios sustanciales en la presente ordenación. Serán causa de modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de destino o tamaños de los equipamientos.
- Cambios en la tipología propuesta.
- Cambios de ordenanzas de edificación.
- Cambio de uso o intensidad (o ambos simultáneamente) del Sector.

La modificación del P.P. se sujetará a las disposiciones previstas en la Ley 2/98 L.O.T.A.U.

CAPÍTULO II. Definiciones.

Artículo 7. Significación.

A los fines previstos en las presentes ordenanzas, los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan sus correspondientes artículos.



Artículo 8.-Alineaciones.

Son las líneas fijadas como tales por el presente Plan Parcial con objeto de delimitar la zona edificable de uso privado, de los espacios libres exteriores de uso público.

Artículo 9.-Parcela.

Es la parte de la superficie de suelo comprendida dentro de las alineaciones, limitada por éstas o por la división que se establece con las colindantes en su caso.

Artículo 10.-Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación de la parcela y la línea de fachada, medida perpendicularmente a aquélla en cada punto.

Artículo 11.-Rasantes.

Son las que figuran en los perfiles longitudinales de la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 12.-Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 13.-Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 14.-Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara superior de solería terminada a la cara inferior del techo de la planta correspondiente. Presentará un mínimo de 2,60 metros y un máximo de 3,50 metros.

Artículo 15.-Máxima ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de parcela que puede ser ocupado por la proyección horizontal del edificio descontando vuelos y patios.

Artículo 16.-Espacio libre de parcela.

Superficie de parcela no ocupada por edificación.

Artículo 17.-Superficie edificada.

Es aquélla cubierta y cerrada por todos sus paramentos verticales con fábricas macizas o acristalamientos, no contando a estos efectos los vaciados en sótanos.

Artículo 18.-Coeficiente de edificabilidad.

Es el resultado de dividir la superficie total edificable de una parcela entre la superficie de dicha parcela y se expresará en m^2/m^2 .

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. Calificación del suelo.

Artículo 19.-División del suelo en zonas.

El presente Plan Parcial asigna a todos los suelos comprendidos en su ámbito territorial una calificación urbanística en función de la zona en que se encuentren.

En cada una de las zonas los particulares o la Administración, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes ordenanzas, llevarán a cabo la urbanización y/o la edificación.

Artículo 20.-Zonificación.

Las zonas en que se divide el territorio son:

1. Residencial.
2. Equipamiento municipal.
3. Áreas libres.
4. Viales y aparcamientos.

Artículo 21.-Cesiones y obligaciones.

1.-De acuerdo a lo previsto en el artículo 68 de la L.O.T.A.U. y concordantes, la propiedad de los terrenos deberá ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante los terrenos que este Plan destina a:



- a. Viales y aparcamientos en superficie no privados.
- b. Parques y jardines públicos y zonas de recreo y expansión.
- c. Equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para el funcionamiento de los restantes servicios.

2. -Deberá cederse la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. -La propiedad deberá costear la urbanización de acuerdo a las previsiones legales correspondientes.

Las redes generales de infraestructura deberán ser cedidas al Ayuntamiento, salvo acuerdo en contrario.

CAPÍTULO II. Desarrollo del plan.

Artículo 22. -Proyecto de urbanización.

Para el desarrollo de este suelo será requisito indispensable la aprobación previa del proyecto de urbanización del sector, que habrá de redactarse con arreglo a las determinaciones que se establecen en estas ordenanzas.

Artículo 23. -Parcelaciones.

1. -Dentro de las zonas calificadas por el presente Plan como residenciales, podrán efectuarse cuantas parcelaciones convengan siempre y cuando ninguna de las parcelas resultantes sea inferior a la establecida como mínima.

2. -Toda parcelación quedará sujeta a licencia.

Artículo 24. -División en Unidades de Actuación.

Para el desarrollo del sector, en éste podrán delimitarse Unidades de Actuación con las siguientes limitaciones:

1. La Unidad de Actuación comprenderá al menos dos manzanas de la ordenación que contengan zonas con uso residencial. Su superficie no será inferior a 2,00 Has.

2. Las Unidades de Actuación no podrán delimitarse en áreas en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sea superior al 15% de este último.

3. Las obras de urbanización correspondientes al área incluirán las de pavimentación, alumbrado y encintado de las aceras opuestas a los viales adyacentes a las manzanas que comprenda, garantizando la conexión de sus infraestructuras con las redes municipales con las características que se señalen en el proyecto de urbanización.

4. El presente Plan Parcial no realiza delimitación específica de Unidades de Actuación, considerando a todo el sector ordenado por el presente Plan Parcial como una Unidad de Actuación.

Artículo 25. -Estudios de detalle.

Con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en este Plan o de ordenar los volúmenes de las manzanas, podrán formularse estudios de detalle, siempre que ello no comporte la reducción de la anchura de los viales o de las superficies destinadas a espacios libres ni origine aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. Condiciones generales de uso.

Artículo 26. -Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

1. Residencial.
2. Comercial.
3. Oficinas.
4. Artesanía.
5. Garaje-aparcamiento.
6. Social-administrativo.
7. Educativo.



8. Sanitario-asistencial.
9. Religioso.
10. Deportivo.
11. Áreas libres.
12. Hostelero. Otros.

Artículo 27. -Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la ordenanza particular correspondiente.

Artículo 28. -Usos globales, compatibles y prohibidos.

El uso global es en todo momento el residencial.

Las ordenanzas correspondientes a cada uso regularán el uso principal y los que se permiten en calidad de compatibles. Los usos no mencionados expresamente se consideran prohibidos.

Artículo 29. -Uso residencial.

Se entiende por uso residencial el correspondiente a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

1. -No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. -Toda vivienda ha de ser exterior y dispondrá de fachadas y accesos dando a calle o plaza.
3. -No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose por tales aquéllas que no tengan como mínimo dos habitaciones vivideras abiertas a la calle o a espacios libres interiores cuya dimensión mínima sea igual o mayor a 7,50 metros en luz recta (superficie mínima de 50 m²) y cuyas restantes habitaciones vivideras no cuenten en su totalidad con ventilación e iluminación directas procedentes de patios de luces.

4. -Composición, programa, habitaciones.

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de baño compuesto por lavabo e inodoro.

Las superficies útiles mínimas serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

- 1 dormitorio: 35 m²
- 2 dormitorios: 50 m²
- 3 dormitorios: 60 m²
- 4 dormitorios: 70 m²

Todos los dormitorios, así como las cocinas presentarán iluminación y ventilación directa de la calle o de patio interior.

5. -Patios interiores.

En los patios interiores a los que den dormitorios o cocinas se podrá inscribir un círculo de mínimo 3,00 metros, su superficie mínima será de 9,00 m².

6. -Superficies mínimas de habitaciones.

La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

<i>Vivienda</i>	<i>E (m²)</i>	<i>E+C+K (m²)</i>
- 1 dormitorio	14	20
- 2 dormitorios	16	20
- 3 dormitorios	18	24
- 4 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá un mínimo de 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero. Si la cocina se incorpora a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

La superficie mínima útil de los dormitorios será de 6 m², en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie no inferior a 10 m². Los pasillos tendrán anchura superior a 0,85 metros.



En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa, con protección de vistas desde la calle.

7.-Independencia funcional. Ventilación.

Las habitaciones serán independientes, de modo que no se utilice como paso un dormitorio, ni ninguna dependencia sirva de paso al aseo principal.

Artículo 30.-Uso comercial.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la clasificación de actividades económicas.

En este uso se incluyen aquellos que no pueden ser clasificados por la legislación vigente como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos, tales como almacenamiento, instalaciones de carga y descarga, pequeña reparación y entretenimiento, etc.

Artículo 31.-Uso oficinas.

Es el que corresponde a locales en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los que, con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 32.-Artesanía.

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias en las zonas donde se emplacen.

Los locales destinados a estos usos:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán las dimensiones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación y estarán dotados, al menos, de inodoro y lavabo.

Artículo 33.-Garaje-aparcamiento.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

El uso fundamental previsto en este apartado es el garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

Artículo 34.-Uso social-administrativo.

Es el correspondiente a las actividades burocráticas de carácter público.

Artículo 35.-Uso educacional.

Comprende este uso los locales destinados a actividades docentes de cualquier tipo, públicas, privadas, etc.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 36.-Uso sanitario-asistencial.

Corresponde a locales, públicos o privados para asistencia de niños, ancianos, enfermos y a las actividades de alojamiento y prestación de servicios sanitarios concurrentes.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Artículo 37.-Religioso.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Artículo 38.-Deportivo.

Es el correspondiente a las áreas destinadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas. Incluye las posibles prácticas en instalaciones cubiertas cerradas.

Artículo 39.-Uso áreas libres.

Es el destinado al esparcimiento de la población que se indica en los planos de ordenación. Admite como únicos usos compatibles los correspondientes a instalaciones provisionales que posibiliten su adecuado uso (quioscos, etc.) y los correspondientes a aparcamiento en superficie, que no sobrepasaran el 15% de la superficie de la parcela en cuestión.



Artículo 40.-Uso hostelero. Otros usos.

1.-Usos hosteleros.

Se entienden por tales los vinculados a actividades de venta de bebidas, restauración, etc.

Estos usos se consideran autorizables según las presentes ordenanzas, siempre y cuando se localicen en parcela exclusiva y verifiquen la normativa específica de aplicación.

2.-Otros.

En relación a otros usos no previstos expresamente en el presente articulado se estará a lo dispuesto en el Planeamiento Urbanístico Municipal.

En cualquier caso verificarán los parámetros físicos de ordenación previstos para el uso residencial (retranqueos, aprovechamiento urbanístico, etc.).

CAPÍTULO II. Condiciones generales de volumen y estéticas.

Artículo 41.-Tipologías de edificación.

Se prevén las siguientes tipologías de edificación:

1. Edificación adosada. Corresponde al uso residencial y a la totalidad de posibles usos compatibles previstos en los artículos 57 a 66 a.i. (comercial, oficinas, artesanía, garaje-aparcamiento, social-administrativo, educacional, sanitario-asistencial, religioso, deportivo, etc.).

Es la situada en parcela independiente, en continuidad (bien a ambos lados, bien en su parte trasera) con otra u otras edificaciones de características similares, al objeto de constituir manzanas continuas de edificación.

2. Edificación aislada. Corresponde a la parcela de mayores dimensiones destinada a equipamiento municipal y a las instalaciones provisionales a ubicar en las áreas libres.

Es aquélla que presenta solución de continuidad respecto a otras edificaciones. Deberá separarse de los linderos de parcela o de edificaciones colindantes un mínimo de 3,00 metros medidos perpendicularmente.

Artículo 42.-Alturas de edificación.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: Por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos limitaciones simultáneamente.

Artículo 43.-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima que asignen las ordenanzas específicas sólo se permitirán las siguientes instalaciones: Chimeneas, caja de escaleras, depósitos, trasteros (no vivideros) para uso de vivienda, maquinaria de acondicionamiento de aire y, en general, instalaciones vinculadas al funcionamiento técnico de las instalaciones.

Las citadas instalaciones estarán inscritas dentro de un plano de 45° desde la cara superior del forjado correspondiente a la altura máxima, no pudiendo elevarse más de 2,50 metros sobre la cota superior del último forjado terminado.

Los posibles aprovechamientos bajo cubierta computarán como edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,50 metros, independientemente de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Artículo 44.-Sótanos y semisótanos.

Se autoriza la realización de sótanos y semisótanos. En el supuesto de que sobresalieran más de 1 metro de la rasante del terreno tendrán la consideración de planta de edificación. Estas zonas no serán computables a efectos de medición de la edificabilidad máxima.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

Artículo 45.-Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial.

Si la realización de retranqueos supone la aparición de paños de medianería o de linderos al descubierto, éstos deberán tratarse de modo adecuado, con calidades similares a las utilizadas para la fachada. De igual modo se procederá respecto del acerado al que el edificio dé frente.

El cerramiento a la vía pública, que tendrá características estéticas libres, presentará un zócalo de obra de altura mínima 0,80 metros sobre la rasante.



Artículo 46.-Cuerpos volados cerrados.

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada a vía pública será de 100 centímetros, quedará retranqueado un mínimo de 30 centímetros respecto del bordillo exterior de acerado.

Quedará separado de las fincas contiguas una longitud mínima de 1,00 metro. La altura mínima sobre la rasante será de 3,20 metros.

Artículo 47.-Portadas y elementos de la edificación en planta baja.

Los elementos correspondientes a portadas de acceso u otro tipo de elementos: Zócalos, rejas, etc., no podrán sobresalir del plano de fachada a vía pública de 0,10 metros.

Artículo 48.-Marquesinas y anuncios.

Su saliente respecto del plano de fachada a vía pública no será superior a 70 centímetros.

Su altura mínima sobre la rasante en cualquier punto, será de 3,20 metros.

Artículo 49.-Condiciones estéticas.

1.-La composición de las edificaciones será libre, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y el medio urbano.

2.-Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

En el supuesto de cubiertas inclinadas, su pendiente no será superior al 50%. Su cota de cumbrera no será superior a 2,50 metros respecto de la cara superior de forjado terminado.

3.-Se prohíbe la utilización de los espacios sin edificar, producto de retranqueos a vía pública como depósito de materiales o cualquier otro uso que pueda dañar la estética de la zona.

4.-En ningún caso se permitirán, ni siquiera provisionalmente, paramentos medianeros sin terminación mínima de enfoscado y pintado, aún cuando estén destinados a ser cubiertos por la edificación colindante.

5.-Las edificaciones con más de una fachada, ya sean exentas o en esquina, están obligadas a utilizar los mismos materiales y calidades en todas ellas.

6.-Todos los paramentos y espacios de parcela visibles desde la vía pública serán dotados de tratamiento específico en función de su uso y su realización será acorde con la edificación de parcela que se trate.

7.-Los cerramientos de parcela a vía pública presentarán un zócalo continuo de obra de altura mínima 0,80 metros.

Su altura máxima, con independencia del material en que se ejecuten, será de 2,75 metros.

Artículo 50.-Condiciones higiénicas.

1.-Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones higiénicas establecidas en el R.A.M.I.N.P. y a las condiciones de salubridad previstas en la legislación vigente. Igualmente se verificarán las normas vigentes o a establecer por el Ayuntamiento.

2.-Las fachadas de edificaciones deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar la propiedad las obras que a estos efectos le señale el Ayuntamiento de acuerdo a las disposiciones vigentes.

Artículo 51.-Aislamientos.

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

2.-Los aislamientos contra incendios verificarán las normativas de aplicación NBE-CPI, etc.

Artículo 52.-Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y elementos al servicio de la ciudad.

Artículo 53.-Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

CAPÍTULO III. Ordenanzas específicas para cada zona.

Artículo 54.-Ordenanzas para la zona residencial.

1.-Condiciones de uso.



- Uso global: Residencial.

- Usos Compatibles: Comercial, oficinas, artesanía, garaje-aparcamiento, social, educacional, sanitario-asistencial, religioso, deportivo, hostelero y otros.

2. -Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: 120 m².

- Fachada mínima: 6,00 metros.

- Fondo mínimo: 10 metros.

No se establecen condiciones de parcela máxima.

3. -Alturas.

Altura máxima: 2 plantas (baja + 1) ó 7,80 metros.

No se establecen condiciones de altura mínima.

4. -Edificabilidad y ocupación de parcelas.

Edificabilidad residencial máxima: 0,975 m²/m² (m² de techo por cada m² de suelo medidos sobre parcela neta).

Ocupación de parcelas:

- No se establecen límites a la ocupación en planta baja.

- En el resto de plantas la ocupación se limitará a 20 metros, medidos perpendicularmente a partir de línea de fachada.

5. -Aparcamientos e instalaciones.

Se dispondrá, en el interior de la edificación 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificados, artículo 22.5.a) R.P.

El redondeo se efectuará al alza, de modo que la superficie construida a partir de la que es preciso disponer espacio para dos plazas de aparcamiento es de 150 m² correspondientes a vivienda (no se incluyen los m² correspondientes a aparcamiento).

Los espacios de planta baja, en edificios de viviendas, reservados a aparcamiento que se encuentren sin cerrar por uno de sus paramentos computarán a efectos de medición de la edificabilidad el 50% de su superficie.

6. -Retranqueos.

Libres. Regulación específica según artículo 45.

7. -Viviendas de promoción pública.

Para supuestos de viviendas de promoción pública la parcela mínima se situará en 90 m² con 6 metros de fachada y la edificabilidad será de 1,50 m²/m². Se mantendrá la reserva de aparcamiento de 1 plaza por vivienda.

Artículo 55. -Ordenanzas de la zona equipamiento.

1. Delimitación.

Constituyen esta zona los terrenos calificados en planos de ordenación de modo específico como equipamiento.

2. Usos admitidos.

Se autoriza cualquier tipo de uso equipamiento de carácter público. (Este uso puede completarse con los oportunos usos deportivos, vivienda destinada a vigilancia, etc., en las formas que la legislación específica de aplicación determine).

3. Alturas.

Altura máxima: 3 plantas (baja + 2) ó 10,80 metros.

No se establecen condiciones de altura mínima.

4. Edificabilidad y ocupación de parcelas.

- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m² (m² de techo por cada m² de parcela neta).

- Ocupación de parcela: Máxima 80%.

5. Retranqueos.

Para la parcela de mayores dimensiones: Mínimos de 3,00 metros medidos perpendicularmente respecto de los linderos de parcela o de edificaciones colindantes.



Para la parcela de menores dimensiones: Retranqueos libres.

Artículo 56.-Ordenanzas para la zona de áreas libres.

1.-Condiciones de uso.

- Uso principal: Esparcimiento de la población, áreas peatonales, jardines, juego de niños y plazas.

- Usos complementarios:

* Instalaciones provisionales (quioscos, etc.). Su superficie no será superior al 5 % de la superficie total ordenada. Altura máxima 1 planta ó 3,50 metros.

* Aparcamientos en superficie ó vías de tráfico rodado interior o tangencial. Su superficie no será superior al 15% de la superficie total ordenada, en el supuesto de implantarse vías de tráfico interior deberá redactarse el oportuno estudio de detalle que contemple la actuación.

- Retranqueos mínimos de 3,00 metros medidos perpendicularmente respecto de los linderos de parcela o de edificaciones colindantes.

CAPÍTULO IV. Ordenanzas específicas para los usos compatibles.

Artículo 57.-Ordenanzas del uso comercial.

1.-Condiciones de uso. Se considera uso complementario del residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 58.-Ordenanzas del uso oficinas.

1.-Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 59.-Ordenanzas del uso artesanía.

1.-Condiciones de uso.

Se considera uso complementario del uso residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.

En el supuesto de situarse en parcela independiente, verificará las condiciones de parcela mínima prevista para el uso residencial.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

Artículo 60.-Ordenanzas del uso garaje-aparcamiento.

1.-Condiciones de uso.

Se considera uso complementario del residencial, necesariamente anejo al mismo o a sus usos compatibles (comercial, oficinas, etc.).

No se consideran incluidos en este uso los correspondientes a talleres del automóvil, que se consideran usos incompatibles con la ordenación propuesta en el Plan Parcial.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 61.-Ordenanzas del uso social-administrativo.

1.-Condiciones de uso.

Se considera uso complementario del residencial, necesariamente en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 62.-Ordenanzas del uso educacional.

1.-Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del residencial, necesariamente en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 63.-Ordenanzas del uso sanitario-asistencial.

1.-Condiciones de uso. Se considera uso complementario del residencial, necesariamente en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 64.-Ordenanzas del uso religioso.

1.-Condiciones de uso. Se considera uso complementario del residencial, necesariamente en parcela independiente.



2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 65.-Ordenanzas del uso deportivo.

1.-Condiciones de uso. Se considera uso complementario del residencial, necesariamente en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

Artículo 66.-Ordenanzas del uso hostelero.

1.-Condiciones de uso. Se considera uso complementario del uso residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.

2.-Resto de condiciones. Idénticas a las del uso residencial.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. Normas generales.

Artículo 67.-Proyecto de urbanización.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial y en particular de las establecidas en el Plan de Etapas, deberá redactarse un proyecto de urbanización que en el plazo máximo de dos años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá tramitarse ante el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

Dicho proyecto no podrá modificar las previsiones de este Plan Parcial. No obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas en el Plan o Norma.

Artículo 68.-Ámbito del proyecto.

1.-El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Explanación y pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Parques y jardines.

2.-Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización la previsión de las conexiones con el exterior del sector.

Artículo 69.-Otros servicios.

1.-Deberán incluirse en el proyecto de urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto dentro de los cinco años siguientes a la aprobación de proyecto.

2.-Las previsiones sobre servicios de teléfonos podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria o a los espacios libres de uso público.

CAPÍTULO II. Características generales de las obras de urbanización.

Artículo 70.-Normativa técnica.

El proyecto de urbanización deberá cumplir toda la normativa vigente que le sea de aplicación y se ajustará en los posibles a los siguientes Reglamentos, instrucciones y recomendaciones:

* En cuanto a la red viaria:

- Ley General de Carreteras de 19-12-74.
- Reglamento General de Carreteras de 8-2-77.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
- Instrucciones de Carreteras (MOPU).

* En cuanto a abastecimiento de agua y saneamiento:

- Instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones de 12-07-75.



* En cuanto a suministro de energía eléctrica y alumbrado:

- Ley de Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas de 18-03-66 y de 20-11-66.
- Reglamento de Alta Tensión de 28-11-68.
- Reglamento de Baja Tensión de 20-09-73.
- Instrucción sobre Alumbrado Urbano del M.V. 1965.

Artículo 71.-Documentación.

La memoria del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de la exclusión o inclusión de los supuestos a que se refieren los artículos anteriores.

2. Orden de realización de las obras en función del plan de etapas previsto en el plan, o en el que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.

3. Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.

También se acreditará en este caso el cumplimiento de las condiciones a que se refiere el articulado anterior.

4. Plazos de ejecución de las obras de conformidad al plan de etapas.

5. En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del proyecto tenga carácter particular, deberá contener los datos suficientes para su adecuación a las prescripciones de la L.O.T.A.U. y resto de disposiciones vigentes.

6. Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los servicios específicos y expresiones de la suma resultante.

7. Procedimiento de revisión de precios, que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de gestión previsto para el plan parcial.

Artículo 72.-Caso de iniciativa particular.

Si la iniciación del expediente se produce a instancia de un particular el proyecto se completará con los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2. Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

3. Previsiones sobre el modo de realización de las obras de urbanización y señalamiento de los medios económicos de toda índole por parte del promotor.

4. Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan o Norma que sirve de base al proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.

5. Texto de los compromisos que el promotor y, en su caso, los adquirentes de parcelas o edificaciones adquirirán frente al Ayuntamiento u órgano urbanístico competente por razón de la aprobación definitiva del proyecto en relación a:

a) Cesiones de espacios libres.

b) Conservación de la urbanización.

c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.

d) Asunción de las obligaciones económicas que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable a la urbanización.

6. Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación a que se refiere la letra b) del número 5 anterior.

7. Formas de presentación de la garantía del 25% del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la obligación de ejecución de la obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c) del número 5 de este artículo. A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de las superficies de cesión.



ANEJOS

1. -Coeficientes de ponderación de usos y tipologías edificatorias.

<i>Uso/tipología</i>	<i>Coeficiente ponderación</i>	<i>Edificabilidad</i>
- Residencial adosado	1,0	0,975 m ² /m ²
- Posibles usos compatibles con el residencial (artículos 57 a 66 ambos inclusive, comercial, oficinas, artesanía, garaje-aparcamiento, social-admvo., educacional, sanitario-asistencial, religioso, deportivo, hostelero) en tipología adosada	1,0	0,975 m ² /m ²
- Escolar público aislado	0,6	1,50 m ² /m ²
- Edificaciones provisionales aisladas de posible ubicación en las áreas libres	0,1	0,05 m ² /m ²

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Argamasilla de Alba, a 4 de septiembre de 2009. -El Alcalde, José Díaz-Pintado Hilario.

Número 5.893