administración local

AYUNTAMIENTOS

TORRALBA DE CALATRAVA

Aprobación definitiva del expediente 197/2019 de aprobación de la Ordenanza reguladora de la Edificación nº 1 de Torralba de Calatrava.

Transcurrido el plazo de exposición pública de la ordenanza que más abajo se relaciona, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento por acuerdo de fecha de 24 de junio de 2020, no habiéndose presentado ninguna alegación contra la misma y de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, queda definitivamente aprobada la siguiente Ordenanza:

"ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Nº 1 DE TORRALBA DE CALATRAVA

Índice.

1. Exposición de motivos.
2. Objeto.
2.1. Modificación del fondo máximo edificable en la Ordenanza del Suelo Urbano tipo A, tipo B y tipo C.
2.1.1 Definición de la nueva Ordenanza.
2.1.2 Justificación de la nueva Ordenanza.
2.1.3 Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.
2.2. Modificación de la tercera planta de la Ordenanza del Suelo Urbano tipo A.
2.2.1 Definición de la nueva Ordenanza.
2.2.2 Justificación de la nueva Ordenanza.
2.2.3 Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.
2.3. Modificación del articulo 152 del capítulo 6º "características estéticas de las edificaciones" de las Ordenanzas reguladoras de las normas subsidiarias.
2.3.1 Definición de la nueva Ordenanza.
2.3.2 Justificación de la nueva Ordenanza.
2.3.3 Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.
3. Marco legal.
3.1. Planeamiento vigente.
3.2. Elementos asumidos
3.3. Normativa vigente
3.4. Relación con los estandares dotacionales.
4. Normativa de la Ordenanza
Artículo 1. Normas de Uso y Edificación de las Distintas Zonas (Fichas Resumen) y Hojas de Condiciones de Desarrollo de Área.
Artículo 1.1. Zona del casco antiguo "A".
Artículo 1.2. zona del extensión del casco antiguo "B".
Artículo 1.3. Zona residencial "C".

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 21 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

Artículo 2. Añadido a características estéticas de las edificaciones .

1. Exposición de motivos.

En el año 2006 se decide por unanimidad del Pleno el encargo de redacción de un Nuevo Plan de Ordenación Municipal. En ese momento en el Ayuntamiento estaban presentados los PAU´s de desarrollo de prácticamente la totalidad del suelo urbano y urbanizable de la localidad. Incluso estaban iniciadas dos consultas previas de reclasificación de Suelo Rustico a urbanizable.

El encargo de la redacción del POM se realiza en base a esta primera premisa (falta de suelo y gran especulación con el poco que quedaba) y de paso para el arreglo de pequeñas disfunciones observadas en las Normas Subsidiarias de 1993 y su primera modificación de 1999.

A día de hoy se ha desarrollado únicamente el 13% del suelo urbano-urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias por lo que reclasificar más suelo con el nuevo POM seria discutible y cuanto menos no necesario. Consecuencia de esto, el Ayuntamiento ha decidido la paralización de la redacción del POM.

Como antes se ha indicado, en este POM se iban a corregir algunas disfunciones observadas en las Normas Subsidiarias. Dado que ya no se va a redactar el POM, el Ayuntamiento considera oportuno la redacción de esta Ordenanza Municipal de la Edificación nº 1 de las N.S. a fin de corregir pequeños detalles normativos y de ordenanzas que dificultaban el correcto desarrollo de la actividad edificatoria en la localidad.

La Ordenanza se desarrolla con el fin de aportar una base legal que mejore la realidad edificatoria de la localidad, tanto en condiciones estéticas (puntos segundo y tercero) y de costumbres de la población (punto 1).

2. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal de Edificación se redacta por iniciativa municipal con el siguiente objeto :

2.1 Modificación del fondo máximo edificable en la Ordenanza del Suelo Urbano tipo A, TIPO B Y tipo C.

2.1.1 Definición de la nueva Ordenanza.

Sin modificar la edificabilidad resultante actual , dada por el número de plantas y fondo máximo edificable de 20 m en las plantas baja y superiores del suelo urbano (Planta baja + 1 en suelos tipo B y C y Urbanizable, y Planta baja + 2 en suelo Tipo A), se plantea que esta edificabilidad resultante pueda repartirse sin la limitación del fondo máximo, siendo este libre tanto en planta baja como plantas superiores.

Por lo tanto las únicas limitaciones que se establecen para el emplazamiento de las edificaciones dentro de la parcela serán las que indican el Codigo Civil, CTE y Ordenanzas Municipales de las Normas Subsidiarias.

2.1.2. Justificación de la nueva Ordenanza.

La tipología de los solares y parcelas en el casco urbano con grandes fondos tipo corral son constantes en la localidad. Las edificaciones más allá de los 20 metros de fondo han sido constantes y naturales (antiguamente gallineros, almacenes, guarda de aperos, actualmente cocinones, piscinas, ect) por lo tanto nos encontramos ante una normativa antinatural en una localidad de Castilla La Mancha.

Con esta medida dotamos a la población de una herramienta para poder legalizar o realizar le-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 22 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

galmente algo que se ha venido realizando constantemente dada la idiosincrasia de la localidad.

Esta modificación no supone una alteración de la Ordenación Estructural del Municipio definida en las Normas Subsidiarias aprobadas el 22 de Junio de 1993 y Modificadas posteriormente el 25 de Febrero de 1999 y en ningun caso supone un incremento de edificabilidad ni cambio de uso.

2.1.3. Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.

Al Suelo Tipo A, Tipo B y Tipo C, esto es, a la totalidad del suelo urbano y urbanizable.

De las normas urbanísticas de las normas subsidiarias se modifica la totalidad del capitulo 4º Normas de Uso y Edificación de las distintas zonas (fichas resumen) compuesto por las paginas 48, 49,50, 51, 52, 53 y 54 y el anexo: hojas resumen de las condiciones de las distintas áreas compuesto por las paginas 144,145 y 146.

2.2. Modificación de la tercera planta de la Ordenanza del Suelo Urbano tipo A.

2.2.1 Definición de la nueva Ordenanza.

Inclusión en la Ordenanza del suelo tipo A de la obligación de retranquear 3 metros la tercera planta (excepto en parcelas catastrales de esquina) a efectos de que la línea de cornisa resultante de la calle quede como si tuviera 2 plantas.

2.2.2 Justificación de la nueva Ordenanza.

Con la inclusión en esta Ordenanza de la obligación de retranquear 3 metros la tercera planta, a efectos de que la línea de cornisa resultante de la Calle quede como si tuviera 2 plantas.

Parece que en la localidad existe consenso generalizado de la necesidad de mantener las características generales del casco antiguo. En otras palabras, los habitantes están contentos con su pueblo. En la actualidad en el Casco Antiguo Tipo A se permite la realización de tres plantas. Con esta tipología únicamente se han realizado 4 edificios, estando por tanto a tiempo de evitar su proliferación. Esta ordenanza viene unida con la modificación del punto 1 ya que la edificabilidad que el propietario pierde con el retranqueo obligatorio de tres metros lo puede recuperar por la liberación del fondo máximo edificable.

La decisión de no obligar el retranqueo en esquina viene dada de la estética real de las calles de la población donde nos encontramos elementos más altos en esquina que aportan un magnifico “remate” a las manzanas.

Esta modificación no supone una alteración de la Ordenación Estructural del Municipio definida en las Normas Subsidiarias aprobadas el 22 de Junio de 1993 y Modificadas posteriormente el 25 de Febrero de 1999 y en ningún caso supone un incremento de edificabilidad ni cambio de uso.

2.2.3. Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.

Al suelo Tipo A.

De las normas urbanísticas de las normas subsidiarias se modifica las paginas 48, 49 del Capitulo 4º Normas de Uso y Edificación de las distintas zonas (fichas resumen) y del anexo: hojas resumen de las condiciones de las distintas áreas la pagina 144.

2.3 Añadido a “características estéticas de las edificaciones” de las Ordenanzas reguladoras de las normas subsidiarias

2.3.1. Definición de la nueva Ordenanza.

Añadiendo la prohibición de la colocación de panel de chapa (sencilla, tipo sándwich, fibrocemento o similares) en el alero de cubierta que constituya fachada, dando libertad en los paños interiores (que no se ven).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 23 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

2.3.2. Justificación de la nueva Ordenanza.

El problema que nos encontramos es el equivalente a la entrada del fibrocemento en la época de los 60. Su sencillez de colocación junto a su bajo precio desvirtuó numerosos pueblos de España. La ordenanza estética existente es ambigua y de difícil aplicación dejando mucho a la subjetividad de apreciación de los gobernantes y técnicos municipales. Con este nuevo apartado del artículo se quiere objetivamente y sin concesión a la duda realizar la prohibición de su uso "visto" (si se realiza un peto delantero que lo oculte se puede utilizar) de esos materiales. por lo menos en la crujía que da a fachada a fin de mantener la estética original del pueblo manchego. No se han realizado muchas actuaciones por lo que consideramos que se está aun a tiempo de evitar su proliferación.

Esta modificación no supone una alteración de la Ordenación Estructural del Municipio definida en las Normas Subsidiarias aprobadas el 22 de Junio de 1993 y Modificadas posteriormente el 25 de Febrero de 1999 y en ningún caso supone un incremento de edificabilidad ni cambio de uso.

2.3.3 Ámbito de aplicación y artículos de las normas subsidiarias afectados.

Al Suelo Tipo A, Tipo B y Tipo C, esto es, a la totalidad del suelo urbano y urbanizables.

3. Marco legal.

Se redactan las presentes ordenanzas cumpliendo la siguiente normativa:

Artículo 16. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización del decreto legislativo 1/2010, 18 mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y Artículo 97. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización. Función. 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, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementarán la Ordenación Urbanística respetando las previsiones del planeamiento y regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.

Se tramitaran según el siguiente articulo 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, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

Artículo 150. Procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de Régimen Local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 24 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

3.1 Planeamiento vigente.

La ordenación urbanística del Municipio de Torralba de Cva viene establecida por sus Normas Subsidiarias de Torralba de Cva aprobadas con fecha 22 de Junio de 1993 y la Modificación realizada en el suelo urbano con fecha 25 de Febrero de 1999 y las puntuales modificaciones posteriormente realizadas que ahora se enumeran:

- Modificación nº 2 DE N. S. de delimitación en subsectores del Sector S4. Fecha de aprobación por la CPU: 10 de mayo de 2001.

- Modificación puntual nº 3 de N. S. de Torralba de Cva. para la reclasificación de suelo rustico a urbanizable de uso industrial y dotacional para el desarrollo del polígono industrial "La Vega". Fecha de aprobación por la CPU: 27 de febrero de 2003.

- Modificación - Innovación nº 4 de N. S. de Torralba de Cva. para la reclasificación de los terrenos rústicos que se encuadran en el sector urbanizable de nueva creación DOT-1. Fecha de aprobación por la CPU: 07 de junio de 2006.

- Modificación nº 5A DE N. S. de Torralba de Calatrava para ampliar-modificar el plan parcial del sector "polígono industrial "LA VEGA" " reclasificando suelo rustico de reserva a urbanizable de uso industrial, reubicando y recalificando la zona verde ZVC-3 del sector inicialmente delimitado y subdividiendo el sector en UA-1 Y UA-2I. Fecha de aprobación por la CPU: 28 de marzo de 2008.

- Modificación nº 5B de N. S. de Torralba de Calatrava para ampliar el polígono industrial "La Vega" reclasificando suelo rustico de reserva a urbanizable de uso industrial, reubicando la zona verde ZVC-3 del polígono industrial "La Vega" inicialmente delimitada y subdividiendo el polígono industrial "la vega" inicial mas el ampliado en fase I y fase II. Fecha de aprobación por la CPU: 14 de diciembre de 2006

- Modificación puntual nº 6 de N. S. de Torralba de Cva. para la reclasificación de suelo rustico a suelo urbanizable para la creación de los sectores parque empresarial "La Vega" fase III y fase IV. Fecha de aprobación por la CPU: 15 de diciembre de 2010.

3.2. elementos asumidos.

Esta ordenanza asume todos los elementos de ordenación urbanística, estructural y detallada, no modificados expresamente en este documento.

3.3. Normativa vigente.

Esta Ordenanza municipal de la Edificación nº 1 se redacta ajustándose a lo establecido en la siguiente legislación:

- Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio.

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo.

- Reglamento de Planeamiento de Lotau aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre.

- Reglamento de la actividad de ejecución Urbanística de LOTAU aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril

- Reglamento de Disciplina Urbanística de Lotau aprobado por Decreto 34/2011 de 26 de Abril.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 25 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

En cumplimiento de la Accesibilidad de Castilla La Mancha se ve afectada por la siguiente normativa estatal y autonómica:

- Ley 51/2003 de 2 de Diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero de desarrolllo del Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

- Real Decreto 173/2010 de 19 de Febrero por el que se Modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo en Materia de Accesibilidad y no discriminación de la Personas con Discapacidad.

- Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras para Minusválidos en Castilla La Mancha.

- Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3.4. Relación con los estandares dotacionales.

La presente modificación de la ordenación urbanística no tiene repercusión inmediata en los niveles de densidad poblacional del municipio.

No afecta a ámbitos que generen la necesidad de prever reservas dotacionales según estándares legales de aplicación.

4. Normativa de la Ordenanza.

Planos: no presenta variación por lo que no se modifica documentación grafica.

Artículo 1. Normas de uso y edificación de las distintas zonas (Fichas resumen) y hojas de condiciones de desarrollo de área.

Artículo 1.1. Zona del casco antiguo “A”.

Superficie: 6.372 Ha.

Uso característico.

Vivienda, en categorías 2ª, 3ª y 4ª

Usos permitidos:

Comercial, en todas sus categorías.

Oficinas, en todas sus categorías.

Artesanía y almacenaje, en todas sus categorías.

Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías.

Hotelero, en categorías 1ª a 5ª.

Espectáculos, en todas sus categorías.

Salas de reunión, en todas sus categorías.

Religioso, en todas sus categorías.

Cultural, en todas sus categorías.

Sanitario, en categorías 2ª,3ª,4ª y 5ª.

Condiciones de edificación:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 26 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

Edificabilidad máxima:

Fijada por altura de edificación (tres plantas sin retranqueo de la tercera planta) y fondo máximo edificable de 20 m en la totalidad de las plantas.

Altura máxima:

2 plantas + tercera planta retranqueada 3 metros a línea de fachada (ático retranqueado).10 metros . Excepto parcelas catastrales en esquina de manzanas que mantendrán la antigua normativa de 3 plantas sin retranqueo. (hasta un máximo de 15 metros a cada lado de la esquina)

Ocupación máxima:

100% siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad y normativa vigente.

Distancia a una vía:

Al límite de parcela, que será la señalada en el plano de Alineaciones y Rasantes.

Parcela mínima edificable:

La existente.

Parcela mínima a efectos de segregación:

125 m2 (con frente a la vía pública no inferior a 7 metros).

Fondo edificable:

No existe fondo máximo para la totalidad de las plantas.

1. Se mantienen las alineaciones, alturas y ocupación que figuran en la actualidad, y que se recogen ahora en los planos de la documentación grafica. El volumen permitido viene fijado por la altura de la edificación, la superficie de ocupación y por el fondo edificable asignados a cada parcela. La alineación de la edificación se debe justificar con un estudio de conjunto de toda la manzana y siempre respetando los anchos de calles principales fijados en el plano correspondiente.

2. La edificación es cerrada. No habiendo más limitaciones de medianerías que las preceptuadas en el Código Civil.

3. El Ayuntamiento podrá exigir retranqueos a la vía pública para rectificación de viales, respetando siempre las condiciones de ocupación, fondo edificable y alturas previstas en las Normas.

4. Las condiciones estéticas tienen como fin mantener el estilo de construcción tradicional, recomendándose la utilización de acabados en revoco, enfoscado o pinturas en colores adecuados al ámbito regional (ocres, tierras, blanco, azul, añil, etc); tejado acabado en color cerámico y carpinterías preferiblemente de madera o en color no metálico. Las proporciones de huecos serán preferiblemente verticales.

5. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de cada sección del edificio, no debiendo superar la cumbrera, en ningún caso, los tres metros sobre la línea de máxima altura del edificio en la fachada. La cubierta, tendrá como máximo una inclinación de 30º con la horizontal.

6. En el caso de parcelas irregulares o aquellas que por su forma (fondo muy grande con relación a la fachada, retranqueos y salientes pronunciados, ect.) no puedan llegar a un aprovechamiento urbanístico adecuado, se admitirá como documentación de proyecto para la petición de licencia al Ayuntamiento un estudio en el que se justifique para esa parcela una edificabilidad mayor (que sea próxima a la de otras parcela de superficie idéntica pero sin estas limitaciones en su forma geométrica).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 27 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA

ZONA A

NOMBRE	CASCO ANTIGUO	HOJA PLANO	7.8
CLASE DE SUELO	URBANO		

SUPERFICIE (Ha)	16,372
TIPOLOGIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA

OBJETIVOS

- Consolidar el casco antiguo como construcción compacta.
- Incentivar la RENOVACION dentro del ámbito.
- Homogeneizar los caracteres de la construcción tales como, materiales, condiciones estetícas, condiciones de volumen, etc.
- Densidad maxima de viviendas: 30 viv/Ha

USOS

CARACTERISTICOS	Residencial
COMPATIBLES	Cultural, hotelero,oficinas,sanitario
CONDICIONADOS	Talleres Artesanales y almacenaje
COMPLEMENTARIOS	P. Baja Comercial y talleres para la vivienda
PROHIBIDOS	El resto

CONDICIONES DE VOLUMEN

EDIFICABILIDAD	Fijada por altura de edificacion (3 plantas sin considerar retranqueo de la 3ª planta) y fondo maximo de 20 m. en la totalidad de las plantas	
	MINIMA EDIFICABLE	SEGR. MINIMA
SUPERFICIE DE PARCELA (m.)	La existente	125
	RETRANQUEO A CALLE PRINCIPAL	SEP. A LIDEROS
POSICION DE LA EDIFICACION (m.)	----------	-------
	FONDO EDIFICABLE (m.)	COEFICIENTE (%)
OCUPACION	LIBRE sin superar edificab.y cumpla Codigo Civil y CTE	100
	MAXIMA	MINIMA
ALTURA PERMITIDA	10,00	3,00
ALTURA PERMITIDA (nº de plantas)	baja + planta 1ª + planta 2ª retranqueada 3 m.	1 planta

CONDICIONES ESTETICAS

- Se recomienda las construcciones dentro de la tradición regional en la elección de los materiales y acabados.
- En fachada se recomiendan enfoscados en colores habituales de la region.
- En cubierta se recomiendan teja cerámica en su color natural o material similar, y se prohibe el uso de paneles metalicos o de fibrocemento en la crujia de fachada
- En el diseño de las fachadas se recomienda el predominio del macizo sobre el hueco.

OBSERVACIONES

- Para los valores de ocupación, segregación, condiciones estéticas y otras condiciones urbanísticas especificas, se estará en lo dispuesto en las Normas y ordenanzas de la Zona A

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 28 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

Artículo 1.2. Zona del Extensión del Casco Antiguo "B"
Superficie:128,4408 Ha.
Uso característico.
Vivienda, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Usos permitidos:
Comercial, en todas sus categorías.
Oficinas, en todas sus categorías.
Artesanía y almacenaje, en todas sus categorías.
Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías.
Hotelero, en todas sus categorías.
Espectáculos, en todas sus categorías.
Salas de reunión, en todas sus categorías.
Religioso, en todas sus categorías.
Cultural, en todas sus categorías.
Sanitario, en categorías 2ª,3ª,4ª y 5ª.
Deportivo, en todas sus categorías.
Condiciones de edificación:
Edificabilidad máxima:
Fijada por altura, ocupación y fondo máximo edificable de 20 m en ambas plantas.
Altura máxima:
2 plantas.(7 metros).
Ocupacion máxima:
100% siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad y normativa vigente.
Distancia a una vía:
Al límite de parcela, que será la señalada en el plano de Alineaciones y Rasantes.
Parcela mínima edificable:
La existente.
Parcela mínima a efectos de segregación:
125 m2 (con frente a la vía pública no inferior a 7 metros).
Fondo edificable:
No existe fondo máximo para la totalidad de las plantas.

1. Se mantienen las alineaciones, alturas y ocupación que figuran en la actualidad, y que se recogen ahora en los planos de la documentación grafica. El volumen permitido viene fijado por la altura de la edificación, la superficie de ocupación y por el fondo edificable asignados a cada manzana. La alineación de la edificación se debe justificar con un estudio de conjunto de toda la manzana y siempre respetando los anchos de calles principales fijados en el plano correspondiente, excepto en las Unidades de Actuación, sobre las que se fijan directrices de ordenación.

2. La edificación es cerrada. No habiendo más limitaciones de medianerías que las preceptuadas en el Código Civil.

3. El Ayuntamiento podrá exigir retranqueos a la vía pública para rectificación de viales, respetando siempre las condiciones de ocupación, fondo edificable y alturas previstas en las Normas.

4. Las condiciones estéticas tienen como fin mantener el buen gusto en el diseño, cuidando muy especialmente la calidad de los materiales constructivos y su colocación. Será recomendable el uso de

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 29 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

teja cerámica en su color o materiales de colores similares.

5. Sobre la segunda planta y bajo cubierta inclinada se podrá disponer una "cámara" o tratero pudiéndose abrir huecos al exterior en la fachada o en la cubierta que se ajusten a las Condiciones Estéticas y Compositivas. Su uso será el de desván-trastero o de vivienda en las zonas que lo permita la altura libre.

6. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de cada sección del edificio, no debiendo superar la cumbrera, en ningún caso, los tres metros sobre la línea de máxima altura del edificio en la fachada. La inclinación del plano de cubierta será como máximo de 30º con la horizontal.

7. Se permitirá un sótano o semisótano, no computable como volumen, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en rampa de acceso, si existe.

8. Se aportan directrices de ordenación para 17 Unidades de Actuación a desarrollar por Estudio de Detalle dentro de esta clase de suelo:

UA-1: Situada en la manzana formada por las calles San Anton, Inocencio, Guadiana y Malagón.

UA-2: Situada en la manzana formada por las calles Guadiana, Inocencio, Camino Cabezo y Malagón.

UA-3: Manzana de esquina entre la Calle Juan Fernández de Mera y Camino Fuente el Fresno. Esta unidad se considera consolidada.

UA-4: Manzana formada por las Calles Santa Teresa, San Miguel, Juan Fernández de Mera y Cruces. Esta unidad se considera consolidada.

UA-5: Manzada formada por las calles Gloria, General Lacy y Juan Fernández de Mera. Esta unidad se considera consolidada.

UA-6: Situada en la manzana de esquina entre las calles del Pozo y General Lacy.

UA-7: Situada en la manzana formada por las calles Calvario. Candil, Barquillo y General Lacy.

UA-8: Situada en la manzana de esquina entre las Calles Lila y Lirio.

UA-9: Situada en la manzana de esquina entre las calles Calvario y Extramuros.

UA-10: Situada en la manzana formada por las calles Ronda de América, Calvario y Cristóbal Colon.

UA-11: Situada en la manzana de esquina entre las calles Manzanares, Ramón y Cajal, Cervantes y Ronda de América.

UA-12: Situada en la manzana formada por las calles Bolaños, Camino de la Cuerda y Manzanares.

UA-13: Situada en la manzana formada por las calles Camino de la Cuera, Bolaños y Camino de Almagro.

UA-14: Situada en la manzana formada por las calles Camino de la Cuerda, Camino de Almagro, Carrión y Camino del Santo.

UA-15: Situada en la manzana formada por las calles Camino de la Cuerda, Camino del Santo y Carretera de Pozuelo.

UA-16: Situada en la manzana de esquina entre las calles Camino de Miguel, Avenida de la Tercia y Camino Libre.

UA-17: Situada en la manzana de esquina entre las calles Progreso y Camino Libre.

9. En el caso de parcelas irregulares o aquellas que por su forma (fondo muy grande con relación a la fachada, retranqueos y salientes pronunciados, ect) no puedan llegar a un aprovechamiento urba-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 30 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

nístico adecuado, se admitirá como documentación de proyecto para la petición de licencia al Ayuntamiento un estudio en el que se justifique para esa parcela una edificabilidad mayor (que sea próxima a la de otras parcela de superficie idéntica pero sin estas limitaciones en su forma geométrica).

CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA	ZONA B

NOMBRE	EXTENSION DEL CASCO ANTIGUO	HOJA PLANO	4 a 8
CLASE DE SUELO	URBANO		

SUPERFICIE (Ha)	128,4408
TIPOLOGIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA

OBJETIVOS

- Absorber la demanda de vivienda de crecimiento natural de población, configurabdo esta zona como un ensanche de densidad similar al casco antiguo
- Se prohibe la implantación de actividades que supongan emisión de ruidos humos o plovo incompatibles con el caracter pretendido de la zona.

USOS

CARACTERISTICOS	Residencial
COMPATIBLES	Cultural, hotelero,oficinas,sanitario
CONDICIONADOS	Talleres Artesanales y almacenaje
COMPLEMENTARIOS	P. Baja Comercial y talleres para la vivienda
PROHIBIDOS	El resto

CONDICIONES DE VOLUMEN

EDIFICABILIDAD	Fijada por altura , ocupación y fondo maximo edificable de 20 m. en ambas plantas	
	MINIMA EDIFICABLE	SEGR. MINIMA
SUPERFICIE DE PARCELA (m.)	La existente	125
	RETRANQUEO A CALLE PRINCIPAL	SEP. A LIDEROS
POSICION DE LA EDIFICACION (m.)	----------	-------
	FONDO EDIFICABLE (m.)	COEFICIENTE (%)
OCUPACION	LIBRE sin superar edificab.y cumpla Codigo Civil y CTE	100
	MAXIMA	MINIMA
ALTURA PERMITIDA	7,50	3,00
ALTURA PERMITIDA (nº de plantas)	baja + planta 1ª	1 planta

CONDICIONES ESTETICAS

- Se recomienda las construcciones dentro de la tradición regional en la elección de los materiales y acabados.
- En fachada se recomiendan enfoscados en colores habituales de la region.
- En cubierta se recomiendan teja cerámica en su color natural o material similar, y se prohibe el uso de paneles metalicos o de fibrocemento en la crujia de fachada
- En el diseño de las fachadas se recomienda el predominio del macizo sobre el hueco.

OBSERVACIONES

- Para los valores de ocupación, segregación, condiciones estéticas y otras condiciones urbanísticas especificas, se estará en lo dispuesto en las Normas y ordenanzas de la Zona B

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 31 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

Artículo 1.3. Zona Residencial "C"
Superficie ..... 25.6296 Ha
Uso Característico
Vivienda, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
Usos Permitidos:
Comercial, en todas sus categorías.
Oficinas, en todas sus categorías.
Artesanía y almacenaje, en todas sus categorías.
Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías.
Hotelero, en categorías 1ª a 5ª.
Espectáculos, en todas sus categorías.
Salas de reunión, en todas sus categorías.
Religioso, en todas sus categorías.
Cultural, en todas sus categorías.
Ssanitario, en categorías 2ª,3ª,4ª y 5ª.
Deportivo, en todas sus categorías.
Condiciones de edificación:
Edificabilidad máxima:
Fijada por altura, ocupación y fondo máximo edificable de 20 m en ambas plantas.
Altura máxima:
2 plantas. (7,5 metros).
Ocupación máxima:
Parcela Ocupación. 85%
Distancia a una vía:
Al límite de parcela, que será la señalada en el plano de Alineaciones y Rasantes.
Parcela mínima edificable:
125 m2
Parcela mínima a efectos de segregación:
125 m2 (con frente a la vía pública no inferior a 7 metros).
Fondo edificable:
No existe fondo máximo para la totalidad de las plantas.

1. El Ayuntamiento podrá exigir retranqueos a la vía pública para rectificación de viales, respetando siempre las condiciones de ocupación, fondo edificable y alturas previstas en las Normas.

2. Las condiciones estéticas tienen como fin mantener el buen gusto en el diseño, cuidando muy especialmente la calidad de los materiales constructivos y su colocación. Se valorarán los acabados tradicionales. Se permiten las cubiertas planas terminadas en colores usuales del ámbito regional.

3. Se permitirá un sótano o semisótano, no computable como volumen, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en rampa de acceso, si existe.

4. Se aportan en fichas directrices de ordenación para 4 zonas P.R. a desarrollar por Planes Especiales de Reforma Interior que suponen la totalidad de la superficie de este tipo de suelo:

PR-1: Márgenes norte y sur de la calle del Progreso.
PR-2: Márgenes este y oeste de la Calle Malagón.
PR-3: Margen Norte de la calle del Calvario.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 32 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

PR-4: Margen sur de la calle del Calvario.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA			ZONA C
NOMBRE	ZONA RESIDENCIAL	HOJA PLANO	4,5,6
CLASE DE SUELO	URBANO		

SUPERFICIE (Ha)	25,6296
TIPOLOGIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA

OBJETIVOS

- Absorber la demanda de vivienda de crecimiento natural de población.
configurabdo esta zona como un ensanche de densidad similar al casco antiguo
- Absorber junto con la Zona B la demanda de segunda residencia de la población de origen estacional

USOS

CARACTERISTICOS	Residencial
COMPATIBLES	Cultural, hotelero,oficinas,sanitario e industrial
CONDICIONADOS	Talleres Artesanales y almacenaje
COMPLEMENTARIOS	P. Baja Comercial y talleres para la vivienda
PROHIBIDOS	El resto

CONDICIONES DE VOLUMEN

EDIFICABILIDAD	Fijada por altura , ocupación y fondo maximo edificable de 20 m. en ambas plantas	
	MINIMA EDIFICABLE	SEGR. MINIMA
SUPERFICIE DE PARCELA (m.)	125	125
	RETRANQUEO A CALLE PRINCIPAL	SEP. A LIDEROS
POSICION DE LA EDIFICACION (m.)	----------	-------
	FONDO EDIFICABLE (m.)	COEFICIENTE (%)
OCUPACION	LIBRE sin superar edificab.y cumpla Codigo Civil y CTE	100
	MAXIMA	MINIMA
ALTURA PERMITIDA	7,50	-------
ALTURA PERMITIDA (nº de plantas)	baja + planta 1ª	-------

CONDICIONES ESTETICAS

- Se recomienda las construcciones dentro de la tradición regional en la elección de los materiales y acabados.
- En fachada se recomiendan enfoscados en colores habituales de la region.
- En cubierta se recomiendan teja cerámica en su color natural o material similar, y se prohibe el uso de paneles metalicos o de fibrocemento en la crujia de fachada
- En el diseño de las fachadas se recomienda el predominio del macizo sobre el hueco.

OBSERVACIONES

- Para los valores de ocupación, segregación, condiciones estéticas y otras condiciones urbanísticas especificas, se estará en lo dispuesto en las Normas y ordenanzas de la Zona C

Artículo 2. Añadido a Características Estéticas de las Edificaciones.

Fachadas: A efectos de proteger la línea de fachada, se prohíbe la colocación de panel de chapa (sencilla, tipo sándwich, fibrocemento o similares) en la crujía delantera del alero de cubierta que

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 33 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL

constituya fachada (siempre y cuando no tenga un peto delantero que lo tape) dando libertad en los paños interiores (que no se ven)".

En Torralba de Calatrava, a 31 de agosto de 2020.- La Alcaldesa-Presidenta, María Antonia Álvaro García-Villaraco.

Anuncio número 2296

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de 71 página/s. Página 34 de 71. Código de Verificación Electrónica (CVE) ypicaqvE2y74qc3rxRnL