MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES. (GUADALAJARA).

PROMOTOR: EXMO. AYTO. DE CHILOECHES
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL EMBID GARCÍA

.

JULIO DE 2011.

INDICE

0.- Objeto de la Modificación.

1.- Aclaración a las condiciones de diseño urbano y aprovechamiento de los puntos 9.6.4 y 9.6.5 de las Normas Urbanísticas.

2.- Modificación de Ordenanzas.

2.1.- Modificación de la ordenanza particular de las zonas verdes
2.2.- Modificación de la ordenanza particular de la zona industrial

3.- Modificación de ordenanza de las fincas 6.8 y 10 de la c/ Cuesta de la Torre.

4.- Limitaciones asociadas a los oleoductos.

5.- Planos

0.0 Zonas de suelo urbano objeto de modificación
0.1 Zona de ordenación especial
0.2 Zona de modificación de ordenanza
0.3 Zona de suelo urbano modificada
0.4 Oleoductos y servidumbre

6.- Anexos

0.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del expediente es la aclaración de los textos de las normas urbanísticas, corrigiendo errores, aclarando determinaciones en base a la experiencia de gestión habida desde su aprobación definitiva, así como la modificación de la ordenanza de una parte del casco urbano para un más adecuado aprovechamiento urbanístico.

El presente documento contiene aclaraciones a las Normas Urbanísticas de Chiloeches, en el cual se corrigen y matizan determinados aspectos de las mismas, que están contenidas en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, y que el Ayuntamiento ha considerado necesario corregir y/o adaptar, al comprobar con la aplicación práctica del POM, que los citados aspectos no estaban suficientemente claros o no recogían el espíritu que el Ayuntamiento quiso, en el momento de su redacción, dar a la norma.

1.- ACLARACIÓN A LAS CONDICIONES DE DISEÑO URBANO Y APROVECHAMIENTO DE LOS PUNTOS 9.6.4 Y 9.6.5 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En la filosofía del Plan de Ordenación Municipal vigente, quedaba ya de manifiesto la propuesta de dotar a esa zona concreta del municipio de una altura superior a la que corresponde a la ordenanza propia de casco urbano, de acuerdo a la propuesta original del POM para crear una zona urbana singular dada su centralidad.

El objeto de esta propuesta de aclaraciones es el de agilizar la tramitación de los expedientes, marcar la innecesaridad del estudio de detalle y unificar volumétricamente la zona, con el fin de evitar medianeras vistas y regularizar líneas de cornisa que se concreta en una nueva redacción de los apartados 9.6.4 y 9.6.5 de las Normas Urbanísticas del POM que aclaran lo pretendido, en su momento, en la redacción del POM vigente.

9.6.4 Condiciones de diseño urbano.

Se tenderá a la reconstrucción de las edificaciones antiguas.

En la plaza de la Iglesia, para su ampliación, el Ayuntamiento mediante convenio de permuta o, en su defecto, por expropiación obtendrá los terrenos cuya alineación se fija en el Plano 0.3.- Ordenación y Gestión. Núcleo de Chiloeches. Igualmente se obtendrá el suelo para la creación de una plazuela con zona verde, entre la C/ San Roque y la C/ La Torre, sobre el solar de casco con referencia catastral 62-15-7-03.

En todos los cruces de calles cuyo radio de giro sea inferior a 6 metros, será obligatoria la ejecución de chaflanes perpendiculares a la bisectriz de las alineaciones de las calles de forma que se consiga el radio de giro mínimo previsto de 6 metros. La presente Norma no será de aplicación en los casos de rehabilitación de viviendas.

La tipología de la edificación será cerrada, es decir, alineada a calle y agrupada a lo largo de la misma.

Se podrán retranquear las edificaciones de la alineación de calle un máximo de tres metros, siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratadas como fachada por el propietario del solar o presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en el que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.

Se podrá realizar edificación aislada cuando el Ayuntamiento aprecie que existen motivos y condiciones para ello, respetando en todo caso retranqueos mínimos a medianerías de 3 metros y se obtenga permiso de los colindantes para realizar la edificación con el compromiso de tratar las medianerías como fachadas exteriores, de acuerdo con los criterios que para cada supuesto establezca el Ayuntamiento.

En los patios de parcela se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares adosadas a la edificación principal. También podrán situarse en el fondo de la parcela siempre que exista permiso de los colindantes.

Se permitirán soluciones singulares de ordenación en las manzanas o parcelas del casco, previa presentación y aprobación de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifique la solución cuando se respeten los siguientes criterios:

- No resulte una tipología inadecuada con el conjunto de la manzana por quedar correctamente acoplada en el grupo arquitectónico.

- No dejar medianerías vistas, ni se realicen nuevas medianerías con tratamientos inadecuados exigiéndose tratamientos de fachadas ciegas con los mismos materiales que la fachada principal.

- **No se supere la altura máxima recogida en las ordenanzas.**

- No se supere el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida aplicable al frente de calle.

9.6.5 Condiciones de aprovechamiento.

Para la nueva edificación:

- Parcela mínima: se autorizarán parcelaciones siempre y cuando la parcela mínima sea igual o mayor de 100 m2 y tenga como mínimo 4,00 m a frente de calle.

- Fondo Máximo: 20 metros

- **Altura Máxima: 2 plantas o 7,50 metros medidos en cualquier punto de la fachada. Excepto en las parcelas con frente a la c/ Mayor en los tramos comprendidos entre la C/ Montemar y la Plaza Mayor y entre la Travesía Luna y la**

C/ Imperial, (definidas en el plano de Ordenación y Gestión del casco de Chiloeches como "zonas de Ordenación Especial"), donde la altura máxima será de 10,00 m. y 3 plantas, siempre y cuando no se supere la edificabilidad equivalente a dos plantas por el fondo edificable a efectos de evitar incremento de aprovechamiento.

En todas las calles con pendientes superiores al 10% se permitirá que la altura máxima sea de 8,00m. en el punto más desfavorable, con el fin de permitir ritmos de fachada similares a las existentes en el resto del núcleo central.

La altura máxima de coronación será de 3,80 m medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta de pisos y la cumbrera.

Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta. Esta no podrá sobrepasar en el alero una altura máxima de un metro, medida en la cara interior del plano de fachada y desde el último forjado horizontal sin sobrepasar, en ningún caso, la altura máxima de la ordenanza aplicable.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán una superficie máxima de 50 m2 y una altura de 1 planta y 3 m.

2.- MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

2.1.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

La redacción actual de los apartados 9.5.4. y 9.5.5 de la 9.5. Ordenanza Particular de las Zonas Verdes del P.O.M. es la siguiente:

9.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES. (ACTUAL)
(…)

9.5.4 Condiciones de volumen.
- Edificabilidad: 0,01 m2/m2.
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.
Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m2.(se completa)

9.5.5 Condiciones de uso.
El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.
Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de

equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal. (Se añade nuevo uso)

.....

Se propone modificar el apartado 9.5.4. permitiendo kioscos o casetas de mayor superficie, siempre sin superar la edificabilidad máxima a efectos de simplificar las acometidas de servicios a los mismos y evitar la dispersión de las casetas.

El apartado 9.5.5. se completa incluyendo como usos permitidos los de Infraestructuras de servicios urbanos con las condiciones que se describen en el mismo a efectos de garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana recogidos en el art. 31 del TRLOTAU.

Finalmente se añade el apartado 9.5.8.-Condiciones de Aplicación.

9.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES. (PROPUESTA)

9.5.4 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,01 m2/m2.
Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m2. El Ayuntamiento podrá permitir kioscos o casetas de mayor superficie dependiendo de la morfología o extensión de la zona verde a efectos de simplificar las acometidas de instalaciones a los kioscos y evitar su dispersión, pero siempre sin superar la edificabilidad máxima.

9.5.5 Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos infantiles y deportivas que no exijan edificación.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de casetas-almacén para mantenimiento de jardinería de las zonas verdes y kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

También se podrá permitir el Uso de Instalaciones de Infraestructuras de servios urbanos, como apoyos para soterramiento de líneas eléctricas aéreas, centros de seccionamiento o transformación, depósitos y equipos de impulsión, conducciones de servicios etc. La superficie de ocupación de aquellas instalaciones que no estuviesen enterradas, se deducirá del total para el cómputo del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana recogidos en el art. 31 del TRLOTAU.

Las condiciones de Edificabilidad, Volumen y Forma, de los Edificios complementarios de Uso Público, serán las necesarias para dicho servicio.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrás situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

9.5.8. Condiciones de aplicación.

Esta ordenanza será también de aplicación a todos los Planes Parciales aprobados.

2.2.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

El Polígono Industrial "Camino de la Vega" se rige por el apartado 9.8.-Ordenanza Particular de la Zona Industrial del P.O.M. En el año 1983 no existía suelo de Uso Industrial en el municipio, permitiéndose implantaciones industriales en suelo rústico previa tramitación en el organismo competente. Para paliar esta falta de suelo industrial y ante la creciente demanda que existía entonces, en la revisión de Normas Subsidiarias de 1994, el suelo de esta zona del camino de la Vega se calificó como Suelo Urbano de Uso Industrial con la obligación para los propietarios de la cesión del 10% de la superficie neta de parcela para Zona Verde.

Cuando se redactó en el año 2002 el P.O.M., se puede ver que el plano O.4.1. recoge la citada Zona Verde en una franja paralela al Camino de la Vega, pero la ordenanza correspondiente omite dicha cesión y por tanto su cuantificación.

Por consiguiente, se propone añadir a dicha ordenanza el siguiente apartado:

9.8.7. Condiciones Específicas del Camino de la Vega

En esta zona de Suelo Urbano de Uso Industrial, delimitada en el plano O.4.1., se podrá actuar directamente en cada parcela siempre y cuando la parcela cuente con alineación oficial en donde se recoja la obligación de ceder el 10% de la superficie de parcela para Zona Verde Pública adyacente al Camino de la Vega.

3.- MODIFICACIÓN DE ORDENANZA DE LAS FINCAS 6,8 Y 10 DE LA C/ CUESTA DE LA TORRE.

La Modificación Puntual nº 5, propone el cambio de ordenanza de tres pequeñas parcelas situadas en el casco urbano. Dichas parcelas aparecen grafiadas como suelo urbanizable con ordenanza de residencial Unifamiliar de grado 1. Lo que lleva aparejada una parcela mínima de 150 m2 que ninguna de las señaladas construcciones o

edificaciones cumplen, al ser construcciones antiguas provenientes de pajares de principios de siglo, reconvertido alguno en cochera.

Por ello, se propone el cambio de clasificación a casco urbano, como ya ha ocurrido en la Modificación Puntual nº 4 con fincas de características similares.

4.- LIMITACIONES ASOCIADAS A LOS OLEODUCTOS

A continuación se transcriben las limitaciones asociadas a cada uno de los oleoductos existentes en el término municipal, no recogidos en su totalidad en el P.O.M vigente.

● El oleoducto Rota - Zaragoza, propiedad del Ministerio de Defensa y explotado por CLH, fue declarado de utilidad pública por decreto ley de 20 de Marzo de 1956. Dispone de una servidumbre de paso de 15,24 m. (5 m. a la izquierda y 10,24 m. a la derecha del eje en sentido sur - norte) sujeta a las siguientes limitaciones de uso:

- Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a 40 cm.

- Prohibición de efectuar obras sin la autorización y conocimiento de CLH.

- Prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales.

- Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto.

- Prohibición de modificar la cota del terreno.

- Obligación de permitir el paso del personal de mantenimiento del oleoducto las 24 horas del día.

● El oleoducto Zaragoza – Torrejón, fue sometido a información pública el 30 de Diciembre de 2004 y publicado en el BOE nº 45 de 22 de Febrero de 2005. En el se establecen las siguientes limitaciones:

- Imposición de servidumbre permanente de paso a lo largo del trazado de la conducción, con una anchura de cuatro (4) metros, dos metros a cada lado del eje, por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción del producto. Esta servidumbre está sujeta a las siguientes limitaciones al dominio:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 70 cm., así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 5 m., a contar desde el eje de la tubería en zona rural y a una distancia inferior a 2 m., contados a partir del eje de la tubería semiurbana.

- Realizar cualquier tipo de obras, construcción o edificación así como efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a

una distancia inferior a 10 m. del eje de la tubería a ambos lados de la misma en zona semiurbana. Esta distancia podrá reducirse, siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la administración.

- Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

5.- PLANOS.

A continuación se recogen las modificaciones anteriores que afectan a la documentación gráfica:

• PLANO 00. Se recogen todos los puntos objeto de la modificación puntual nº 5, y que afectan al plano de Ordenación 03 del P.O.M. de Chiloeches.

• PLANO 01. DETALLE 1. Se grafía la zona de ordenanza especial en la C/Mayor.

• PLANO 02. DETALLE 2. Se modifica la ordenanza de las parcelas 6, 8 y 10 de la C/ Cuesta de la torre, que pasan de Ordenanza Residencial Unifamiliar de Grado 1 a Ordenanza de Casco Urbano.

• PLANO 03. Se recogen todos los puntos ya modificados en el plano de Ordenación 03 del P.O.M.

• PLANO 04. Oleoductos y servidumbres.

6.- ANEXOS.

A) MEDIDAS VINCULANTES PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN.

Se deberá cumplir con los condicionantes que establezca al respecto el Visado/Resolución emitido por la dirección General de Patrimonios y Museos en e que queda establecida la protección al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

Ante la eventual aparición de otros restos fósiles o arqueológicos deberá a tenerse a lo establecido en la legislación vigente relativa al Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha.

B) MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

a. En los futuros proyectos de construcción se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo del agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados.

b. La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para disminuir la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.

c. Las construcciones que se desarrollen deberán contemplar los lugares de recogida de los contenedores de residuos de acuerdo con el decreto 70/1999 de 25 de mayo, por el se aprueba el plan de gestión de residuos urbanos de Castilla la Mancha.

d. Los proyectos que se desarrollen como consecuencia del plan, deberían establecer medidas de protección del paisaje como son:

1. Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar. Se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

2. Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona.

3. En la prolongación o diseño de nuevas calles se deberían contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberán tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

e. El plan deberá incluir entre las directrices medioambientales a seguir por los proyectos que se desarrollen, la siguiente medida preventiva encaminada al ahorro de agua.

En los diseños de las áreas verdes, se deberían utilizar especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped).

f. A la hora de diseñar las edificaciones que ocuparán la zona de estudio se deberían contemplar criterios de edificación y urbanización sostenibles, tales como:

1. Recomendar y favorecer el uso de instalaciones solares en los edificios.

2. Empleo en la urbanización de materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación.

3. Utilización de vegetación de hoja caduca en los espacios verdes y 7 libres para un mejor aprovechamiento de la energía solar, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea en verano.