

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

RIELVES

Aprobada definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias de Rielves, en sus artículos 3.6.14 y 3.76, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2009, y una vez publicado anuncio de 21 de diciembre de 2009 en el «Diario Oficial» de Castilla-La Mancha, de conformidad con los artículos 42.2 del TRLOTAU y 157 del Reglamento de Planeamiento, para general conocimiento se publica el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido de las modificaciones (expediente 64/07 PL).

RECTIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RIELVES (TOLEDO) EN LOS ARTÍCULOS 3.6.14 Y 3.7.6

Teniendo en cuenta la problemática actual y la complejidad, tanto de crear suelo urbanizable como su desarrollo, se hace necesaria la mejora de las ordenanzas edificatorias del suelo urbano con el fin de sacar un aprovechamiento lógico y adecuado a las circunstancias actuales, motivadas tanto por la demanda de suelo urbano como su carestía.

1. Analizando las ordenanzas edificatorias de suelo urbano y teniendo en cuenta las numerosas consultas realizadas al efecto, la normativa establece la posibilidad de cubierta inclinada así como su pendiente máxima, pero no aclara ni contradice el posible uso bajo cubierta.

Parece menester aclarar la Ordenanza, dando la posibilidad del uso bajo cubierta, computando su superficie como tal, por lo que su posible uso no varía el aprovechamiento y sólo da la posibilidad de un uso sobre un espacio existente pero sin posible utilización.

2. Al describir, en suelo urbano, la vivienda exterior, no aclara ni define la necesidad de que las viviendas den a calle o espacio abierto, es decir no aclara la posibilidad de creación de espacios abiertos en el interior de manzana para la configuración de patios de manzana de superficie tal que garantice, como mínimo de igual forma que las viviendas con fachada a calle, que las viviendas tengan al menos una habitación con vistas amplias, prohibiendo la posibilidad de viviendas interiores a patios de parcela definidos como de 3,00 x 3,00 metros.

Esta posibilidad, establecida dentro de la Ordenanza con fondos edificables fijados, posibilitará la mejor distribución de las superficies edificables sin aumentar el aprovechamiento.

Teniendo en cuenta estos dos puntos de interés general, habida cuenta de las numerosas propuestas realizadas al respecto, se propone la rectificación puntual de las Normas Subsidiarias de Rielves en los artículos que se señalan a continuación.

Las determinaciones establecidas sólo tienen carácter de detalle y no estructural al no variar parámetros fundamentales.

Los artículos afectados pertenecen a la regularización común de las edificaciones y se estará a lo dispuesto en esta modificación, A.3.6.14 y 3.7.6. La afección establece nuevos condicionantes o posibilidades a las Ordenanzas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

RECTIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RIELVES (TOLEDO)

Artículo 3.6.14.e

Se permite el uso del bajo cubierta como ampliación de viviendas en la última planta, computando su superficie a partir de 1,50 metros de altura, pudiendo iluminarse con ventanales en el plano de la cubierta, tipo velux o similar, o con buhardillas de ventanales de 1,50 metros de anchura máxima, separándose al menos otro 1,50 metros entre ellos.

La pendiente máxima de cubierta queda en el 57 por 100 fijado en el artículo 3.11.10 de la Normativa y se fija como altura máxima de cumbrera 10,00 metros desde el punto de medición de altura del edificio.

Artículo 3.7.6.c.

Las viviendas deberán ser exteriores, dando bien a vía pública o a espacio libre interior.

Se considera espacio libre interior el patio de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro.

c) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones específicas de la Ordenanza de la zona en que se encuentre en cuanto a sus dimensiones y quepa la inscripción de un círculo de 10,00 metros de diámetro.

Definición final de los artículos rectificandos.**Artículo 3.6.14. Planta.**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Las presentes NN.SS. consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Planta cuya cara inferior de techo se encuentra como máximo a una altura de cien centímetros sobre cualquier punto de la rasante de la acera.

b) Semisótano: Planta cuya cara inferior de techo se encuentra como máximo a una altura de ciento veinte centímetros sobre cualquier punto de la rasante de la acera.

La planta cuya cara inferior de techo se encuentre a una distancia mayor de ciento veinte centímetros respecto de cualquier punto de la rasante de acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Baja: Planta cuyo suelo se encuentre a una altura máxima de ciento cincuenta centímetros sobre cualquier punto de la rasante de la acera.

d) Piso: Planta cuyo suelo se encuentra situado por encima del techo de la planta baja.

e) Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Se permite el uso del bajo cubierta como ampliación de viviendas en la última planta, computando su superficie a partir de 1,50 metros de altura, pudiendo iluminarse con ventanales en el plano de la cubierta, tipo velux o similar, o con buhardillas de ventanales de 1,50 metros de anchura máxima, separándose al menos otro 1,50 metros entre ellos.

La pendiente máxima de cubierta queda en el 57 por 100 fijado en el artículo 3.11.10 de la Normativa y se fija como altura máxima de cumbrera 10,00 metros desde el punto de medición de altura del edificio.

Para el uso de vivienda la altura libre de cada planta será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros.

Para los restantes usos la altura libre de cada planta se fija en las condiciones particulares de la Ordenanza de cada zona.

Artículo 3.7.6. Local exterior.

Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

Las viviendas deberán ser exteriores, dando bien a vía pública o a espacio libre interior.

Se considera espacio libre interior el patio de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones específicas de la Ordenanza de la zona en que se encuentre en cuanto a sus dimensiones y quepa la inscripción de un círculo de 10,00 metros de diámetro.

**DEFINICION DE LA RECTIFICACION PUNTUAL
EN LAS ORDENANZAS NORMAS PARTICULARES
EN SUELO URBANO**

5.1. ZONA DE ORDENANZA 1 (S.U.1)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

–Tipología edificatoria: Manzana cerrada.

–Retranqueos y separaciones a linderos: Edificación entre medianerías y sobre alineación oficial. Será obligatorio solicitar alineación oficial tanto para la edificación de las obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: No se limita.

Frente mínimo: 6,00 metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7,00 metros de altura de cornisa.

Ocupación máxima: Frente de solar y fondo máximo de 18,00 metros. Las plantas enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Edificabilidad: Se definirá por aplicación a cada parcela de las siguientes reglas sobre retranqueos y patios:

1. Cuando el fondo del solar sea igual o menor que 18,00 metros podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico-sanitarias y las dimensiones mínimas de patios.

2. Cuando el fondo del solar sea superior a 18,00 metros se edificará un primer cuerpo de 18,00 metros de fondo en las condiciones del apartado anterior. En la parte que exceda de dicho fondo, la ocupación será como máximo del 57 por 100.

3. Cuando las características del uso lo requieran, se podrá ocupar la totalidad del solar en su fondo, cualquiera que sea el mismo, con un máximo de una planta. El incremento de superficie edificada en planta baja que con la aplicación de esta norma se obtiene, se descontará en las siguientes plantas del que se obtuviera con la aplicación de los apartados 1 y 2.

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten balcones, balconadas y miradores. Resto

prohibidos.

Cerramientos de parcela: Concidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas:

1. Se consideran edificables las parcelas de frente menor de 6,00 metros siempre que se acredite su condición, como tal, anterior a 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

2. Son de obligado cumplimiento las «Normas particulares de protección del ambiente urbano».

Usos permitidos:

–Vivienda: Categorías 1, 2 y 3.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3 .6.14.e).

–Comercio, almacenes no industriales y oficinas: Situaciones 1, 2 y 3.

–Industria: Categorías 1, 2, 4 y 5, excepto la ganadera, en situaciones 1 y 2.

–Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION DEL AMBIENTE URBANO

1. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico-artístico y del ambiente urbano.

La protección y conservación del Patrimonio Histórico-Artístico se entiende no referida únicamente a edificios que por su marcada antigüedad y preeminencia en cuanto volumen, huecos, o uso, poseen un evidente valor patrimonial.

Tan importante como conservar y mejorar estos edificios es el hacerlo con esos otros edificios que dan carácter a la ciudad en su conjunto y producen una imagen y ambiente urbano característico de la historia de Rielves.

Se entiende que la mejor forma de conservar un patrimonio histórico-artístico es la toma de conciencia por parte de todos los individuos que intervienen en la ciudad (propietarios, constructores, usuarios, técnicos, corporaciones). No obstante, y como complemento y ayuda a esa conciencia colectiva necesaria, estas NN.SS. fijan los mecanismos tendentes a la conservación y protección del patrimonio histórico y del ambiente urbano:

a) Normas particulares de protección del ambiente urbano histórico.

Estas normas, de obligado cumplimiento en las zonas de ordenanza que se señalen, se estiman recomendables para todo el término, en la medida que las condiciones edificatorias y de uso lo permitan, y el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo, estime conveniente.

b) Fijación de niveles de protección para los edificios y ámbitos urbanos catalogados en el catálogo que acompaña a estas normas.

2. Desarrollo de las normas particulares de protección del ambiente urbano.

2.1. Alturas: Se atenderán como condicionantes de las nuevas edificaciones:

–Los edificios de interés monumental y ambiental existentes en la vía o manzana.

–Las visuales sobre los puntos singulares.

Se mantendrán las alturas libres de plantas fijadas en las condiciones generales. Excepcionalmente, el Ayuntamiento permitirá alterar éstas siempre que se justifique con dicha alteración una mayor adecuación al entorno histórico edificado colindante.

2.2. Volúmenes:

–En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta las características singulares de la ciudad, su modulación, variedad y movimiento de formas.

–Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta integrando casetas de ascensor, cajas de escalera, chimeneas, etc, teniendo presente el entorno del edificio.

2.3. Fachadas:

–Se tenderá a la proporción vertical de huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diferente.

–Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, predominando el macizo sobre el vano, dentro de un diseño que corresponda al actual momento arquitectónico.

–Cuando se actúe sobre el total de una manzana o en grandes parcelas será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presentes la relación de la manzana con su entorno y las visuales sobre ella desde calles, plazas, etc.

–El tratamiento de las plantas bajas se considerará como el resto de la fachada.

–En el caso de locales comerciales, dado el carácter de los mismos, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de este modo la superficie vidriada necesaria.

2.4. Cubiertas:

–Se limita la utilización de cubierta plana al cincuenta por ciento, como máximo, de la superficie de cubierta.

–Las cubiertas inclinadas tendrán una inclinación comprendida entre el veinticinco por ciento y el cincuenta por ciento.

–Es obligatorio el empleo de aleros, siendo sus directrices de diseño similares a las del entorno. El alero formará un plano continuo con el del tejado. Su vuelo, así como su altura no será superior a 30 centímetros.

Las chimeneas se tratarán en forma y color coherentemente con el resto del edificio. Las chimeneas prefabricadas se pintarán en tonos mimetizantes.

2.5. Materiales de fachada.

–Se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

–En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

–Se recomienda el empleo de tonos blancos, acres, térreos naturales, grises, y rojo ladrillo sin jaspeados, así como la no utilización de texturas muy lisas.

–Bajo las condiciones anteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y por textura, dentro del ambiente.

2.6. Fachadas secundarias.

–Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semi públicos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

2.7. Medianerías.

–Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2.8. Materiales de cubierta:

–Las cubiertas serán de teja árabe. En casos especiales podrán admitirse otros materiales, cerámicas o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta terminada sean coherentes con los de la cubierta tradicional.

–Se prohíbe expresamente el color negro en cubierta.

2.9. Carpinterías:

–En general las carpinterías exteriores serán de madera. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de las secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con el tradicional de la zona.

2.10. Cerrajerías:

–Los balcones y balconadas tendrán balaustres exclusivamente verticales. El acabado será en colores oscuros con terminación mate.

2.11. Canalones:

–Se recomienda el uso de canalón volado a la manera tradicional. Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea de pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

–No se admitirá la colocación en segundo plano del canalón con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en la cubierta.

2.12. Tendidos eléctricos y telefónicos:

–Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo formarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

–En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

2.13. Pavimentaciones:

–A las vías públicas que paulatinamente sean pavimentadas o repavimentadas lo serán con materiales tradicionales.

2.14. Alumbrado:

–Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por diseño y situación, el ambiente ni la adecuada contemplación de los edificios de interés. Se cuidará la intensidad conveniente del alumbrado, tendiendo a crear el clima adecuado al carácter de la ciudad. Se prohíben las pantallas y luminarias con tubos fluorescentes.

2.15. Publicidad:

–No se permiten los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a ambientes monumentales. Se recomienda especialmente la no utilización de rótulos luminosos de neón o fluorescentes con el tubo visible o en cajas de material plástico.

5.2. ZONA DE ORDENANZA 2 (S.V.2)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-B, NS 4-A, NS 4-B, NS S-A, NS 5-B, NS 6-A, NS 6-B, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I). Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viales existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del texto refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una valoración técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será

Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Manzana cerrada y edificación pareada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Edificación entre medianerías y sobre alineación oficial.

Se permite un retranqueo mínimo de 2,00 metros a la alineación exterior y a cualquier lindero lateral.

Será obligatorio solicitar alineación oficial, tanto para la edificación de obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: 150,00 metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Frente de solar y fondo máximo de 18 metros.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima es la que resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima permitida por dos.

Se permite la edificación auxiliar aneja a vivienda sobre la superficie libre de parcelas con las siguientes condiciones:

–Podrá adosarse a las medianeras del solar.

–Su altura máxima será de tres (3,00) metros.

–Su ocupación no superará el quince por ciento (15%) de la superficie que resulte libre de edificación.

–Su cubierta será sólo visitable a efectos de reparación, prohibiéndose en ella cualquier uso, construcción de petos, etc.

–Cumplirá las mismas prescripciones que la edificación principal con respecto a la normativa de carácter general o de zona.

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten balcones, balconadas y miradores. Resto prohibidos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de seis metros, siempre que se acredite su condición, como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Usos permitidos:

–Vivienda: Categorías 1, 2 y 3.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3.6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: Situaciones 1, 2 y 3.

Industria: Categorías 1, 2, 4 y 5, excepto la ganadera, en situaciones 1 y 2.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

5.3. ZONA DE ORDENANZA 3 (S.U.3)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-B, NS 4-A, NS 4-B, NS S-A, NS S-B, NS 6-A, NS 6-B, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.). Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viarios existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una valoración técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, pareada o adosada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Edificación entre medianerías y sobre alineación oficial.

Se permite un retranqueo mínimo de dos metros (2,00 m) a la alineación exterior y a cualquier lindero lateral.

Será obligatorio solicitar alineación oficial, tanto para la edificación de obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: 250,00 metros cuadrados.

Frente mínimo: 10,00 metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima es la que resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima permitida por dos (1,20 metros cuadrados/metro cuadrado).

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten todos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de diez metros (10,00 metros) o superficie menor de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 metros cuadrados), siempre que se acredite su condición como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Usos permitidos:

–Vivienda: Categorías 1 y 2.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3.6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: Situaciones 1, 2 y 3.

Industria: Categorías 1, 2, 4 y 5, excepto la ganadera, en situaciones 1 y 2.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

5.4. ZONA DE ORDENANZA 4 (S.U.4)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-B, NS 4-A, NS 4-B, NS S-A, NS S-B, NS 6-A, NS 6-B, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.). Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viarios existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una valoración técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, pareada o adosada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Edificación entre medianerías y sobre alineación oficial.

Se permite un retranqueo mínimo de dos metros a la alineación exterior y a cualquier lindero lateral.

Será obligatorio solicitar alineación oficial, tanto para la edificación de obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: 250,00 metros cuadrados.

Frente mínimo: 12,00 metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Sesenta por ciento de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima es la que resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima permitida por dos (1,20 metros cuadrados/metro cuadrado).

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten todos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de doce metros o superficie menor de doscientos cincuenta metros cuadrados, siempre que se acredite su condición, como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Usos permitidos:

–Vivienda: Categoría 1.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3.6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: No se permiten.

Industria: Categoría 1 en situación 1.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

5.5. ZONA DE ORDENANZA 5 (S.U.5)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-B, NS 4-A, NS 4-B, NS S-A, NS S-B, NS 6-A, NS 6-B, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viarios existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una Valoración Técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Edificación aislada o pareada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Retranqueo mínimo de tres metros a la alineación exterior y a los linderos laterales, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

Parcela mínima: Quinientos metros cuadrados.

Frente mínimo: Quince metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Treinta por ciento de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima es la que resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima permitida por dos (0,60 metros cuadrados/metro cuadrado).

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten todos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de quince metros o superficie menor de quinientos metros cuadrados, siempre que se acredite su condición, como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación cuyo suelo esté en cualquiera de sus puntos por debajo de la rasante del terreno, para evitar variaciones del nivel freático del suelo debido a la proximidad del arroyo Rielves.

Usos permitidos:

-Vivienda: Categoría 1.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3.6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: No se permiten.

Industria: Categoría 1 en situación 1.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

5.6. ZONA DE ORDENANZA 6 (S.U.6)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-B, NS 4-A, NS 4-B, NS S-A, NS S-B, NS 6-A, NS 6-B, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.). Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viarios existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una valoración técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, pareada o adosada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Edificación entre medianerías y sobre alineación oficial.

Se permite un retranqueo mínimo de tres metros a la alineación exterior y a cualquier lindero lateral.

Será obligatorio solicitar alineación oficial, tanto para la edificación de obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: Doscientos metros cuadrados.

Frente mínimo: Diez metros.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Cincuenta por ciento de la superficie de la parcela y fondo máximo de doce metros.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima es la que resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima permitida por dos (1,00 metro cuadrado/metro cuadrado).

Cuerpos entrantes v salientes: Se permiten todos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de diez metros o superficie menor de doscientos metros cuadrados, siempre que se acredite su condición, como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Usos permitidos:

–Vivienda: Categoría 1.

Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3 .6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: No se permiten.

Industria: Categoría 1 en situación 1.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 10 en situaciones 1 y 2.

5.7. ZONA DE ORDENANZA 7 (S.U.7)

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas Subsidiarias.

La variación de los viales establecidos en los Planos NS 3-A, NS 3-8, NS 4-A, NS 4-8, NS S-A, NS 5-8, NS 6-A, NS 6-8, NS 7, NS 8 y NS9 de las presente Normas Subsidiarias, o la apertura de nuevos viales, comportará la obligatoriedad de desarrollarlos mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.). Estos nuevos viales cumplirán condiciones de continuidad con los viarios existentes.

El Ayuntamiento establece la obligatoriedad de delimitar en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado, previamente a su desarrollo, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento del deber de cesión del 10 por 100 para Zonas Verdes y Equipamiento, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de la configuración de estas Unidades de Ejecución.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que dicho 10 por 100 de cesión resultante fuese de escasa entidad, el Ayuntamiento relevará de la obligatoriedad de la cesión de suelo a cambio de una contraprestación económica cuyo importe será el valor que alcance el suelo de cesión una vez urbanizado y que quedará determinado en una Valoración Técnica efectuada por técnico competente.

Esta contraprestación económica estará destinada a la obtención de terrenos para ubicar las zonas verdes y los equipamientos, con situación preferente en las zonas de desarrollo.

El Ayuntamiento fijará en cada Unidad de Ejecución el sistema de Actuación que será Compensación o Cooperación.

Tipología edificatoria: Edificación aislada.

Retranqueos y separaciones a linderos: Cuatro metros a alineación oficial y a linderos.

Será obligatorio solicitar alineación oficial, tanto para la edificación de obras de nueva planta como para obras de sustitución o modificación total o parcial de la edificación existente.

Parcela mínima: Mil metros cuadrados.

Altura máxima: Dos plantas, 7 metros a cornisa.

Ocupación máxima: Setenta por ciento de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

Cuerpos entrantes y salientes: Se permiten todos.

Cerramientos de parcela: Coincidente con la alineación de calle.

Condiciones específicas: Se considerarán edificables las parcelas de frente menor de diez metros o superficie menor de mil metros cuadrados, siempre que se acredite su condición, como tal, anterior al 1 de enero de 1993, mediante documento registral.

Usos permitidos:

Industria: En todas sus categorías en situación 2.

Vivienda: Categoría 4:

–Se admitirá la construcción de una vivienda cuando la misma esté vinculada a una instalación industrial cuya superficie no sea inferior a 2.000 metros cuadrados.

–La superficie construida de cada vivienda no será superior a 170 metros cuadrados.

–Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante por cada grupo de industrias cuya superficie no sea inferior a 2.000 metros cuadrados.

–Uso bajo cubierta: Se permite el uso bajo cubierta, vinculado a la planta inferior y computable en cuanto a superficie construida a partir de 1,50 metros de altura (A.3.6.14.e).

Comercio, almacenes no industriales y oficinas: En situaciones 2 y 3.

Otros usos: Categorías 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 en situación 2.

Condiciones de vertido:

–Así mismo, los vertidos industriales que se originen deberán someterse a un tratamiento especial independiente de los urbanos previo a su acometida a la red general municipal, ya que la propia composición física y química de estos vertidos impide la mezcla de ambos, pudiendo destruir la población bacteriana responsable de la depuración por oxidación biológica de las aguas residuales

urbanas.

El antedicho tratamiento previo de los vertidos industriales deberá merecer la aprobación de los organismos competentes.

Los artículos, una vez aprobados, se incorporarán a las Normas Subsidiarias de Rieves y deberán tenerse en cuenta en la redacción del Plan de Ordenación Municipal correspondiente.

Rieves 4 de febrero de 2010.–El Alcalde (firma ilegible).

N.º I.-1456