

III-5. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

III-5.1. VIVIENDA MINIMA.

Deberá disponer de cocina-tendedero, aseo completo, dormitorio individual y salón-comedor con las superficies mínimas correspondientes.

La superficie útil de la vivienda no será inferior a 37 m².

III-5.2. ALTURAS.

La altura libre mínima de la vivienda será 2,50 metros. El máximo descuelgue de las vigas deberá dejar 2,20 metros libres.

En pasillos, cocinas, tendederos y aseos, podrá disponerse un falso techo que deje libres 2,20 metros.

Bajo cubiertas inclinadas se considerará como superficie habitable la que tenga una altura mínima de 1,50 metros.

III-5.3. ILUMINACION.

La superficie de iluminación será al menos el 10% de la superficie útil de cada habitación.

Todas las piezas habitables dispondrán de los medios necesarios para su posible obscurecimiento.

III-5.4. VENTILACION.

La superficie de ventilación será al menos el 10% de la superficie útil de cada habitación.

III-5.5. REHABILITACION.

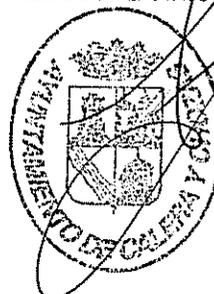
Cuando en un proyecto de rehabilitación no sea posible el cumplimiento de todas las normas contenidas en este Plan, deberá justificarse debidamente en la memoria y adoptar soluciones alternativas que reduzcan la importancia de dicho incumplimiento. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá optar, si así lo estimara oportuno, por eximir del cumplimiento de determinadas normas no fundamentales de este Plan: esquinas, escaleras, portales.

III-5.6. USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Despachos profesionales anejos a la propia vivienda, talleres artesanales 1ª categoría, con corrección del nivel de ruidos; nunca talleres mecánicos.

III-5.7. DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTO PARA LOS DISTINTOS USOS.

RESIDENCIAL COLECTIVA. Una plaza vivienda en el interior de la propiedad. Cuando no sea posible cumplir los requisitos de



10 FEB 1998

dotación en la propiedad, podrá adquirirse el número de plazas necesarias en otra propiedad distinta que tenga exceso de aparcamientos en un radio de 200 metros.

INDUSTRIAL.- Una plaza\200 m2 de edificación industrial neta con carga y descarga en el interior de la propiedad.

OFICINAS.- Una plaza\100 m2. netos. El 50% mínimo en el interior de la propiedad.

COMERCIAL.- Una plaza\100 m2. netos. El 50% mínimo en el interior de la propiedad.

ESPECTACULOS Y LOCALES DE REUNION.- UNA PLAZA\25 ESPECTADORES.

BARES, CAFETERIAS Y RESTAURANTES.- Una plaza\100 m2. netos. El 50% mínimo en el interior de la propiedad. En actividades de nueva planta.

RESIDENCIAL PUBLICO.- Una plaza\3 habitaciones. El 50% mínimo en el interior de la propiedad.

DEPORTIVO.- Una plaza\25 espectadores y/o usuarios.

CULTURAL-SOCIAL.- Una plaza de autobuses y 8 de turismos\100 alumnos.

SANITARIO.- Una plaza\3 habitaciones.

ASISTENCIA.- Una plaza\100 m2. edificación.
Una plaza de autobús y 8 de turismos\100 alumnos de guarderías.
Una plaza\3 habitaciones de residencia ancianos.

RELIGIOSO.- Una plaza\25 usuarios.

En suelo urbanizable la dotación de aparcamiento para todos los usos previa justificación detallada en el P.P., podrá establecerse en suelo público, en las distintas formas o tipologías, existentes, bandas áreas de aparcamiento.

DECLARACION:

El presente documento, forma parte de la RECTIFICACION DE LA APROBACION PROVISIONAL, de la REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, acordada por el Pleno de la Corporación, en sesión de 12/ 06/ 87, con inclusión de los informes aportados por los organismos emisoros, a instancia del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Lo que Cuello

Cafera y Chozas a 5 de Septiembre de 1987
EL SECRETARIO

10 FEB. 1998

III-5.8. NORMAS ESTETICAS.

III-5.8.1. NORMAS ESTETICAS DE USO RESIDENCIAL.

III-5.8.1.1. CONDICIONES GENERALES.

El fomento y la defensa de las condiciones estéticas corresponde al Ayuntamiento; por lo que cualquier tipo de actuación deberá someterse a su criterio previo informe del Arquitecto Municipal. Por tanto, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, tanto por el uso, las dimensiones del edificio, el sistema de cubiertas, la composición y materiales a emplear, forma, calidad, color, etc.

Las normas estéticas serán de aplicación en fachadas a vías públicas así como a espacios comunes como jardines interiores o patios, que deberán tratarse con igual dignidad que el resto de la edificación.

III-5.8.1.2. PLANTA BAJA.

Los ejes de los huecos de la edificación deberán manifestarse en la fachada o justificarse su inexistencia en función de la composición formal de la misma.

Todo proyecto de edificación incluirá el diseño acabado de la planta baja, cuyos huecos deberán ajustarse a una composición unitaria respetando los ejes de los huecos o vanos cuando estos existan. De no existir, se justificará su composición previo informe del Arquitecto Municipal. Los materiales utilizados podrán ser iguales o distintos a los del resto de la edificación, pero, en cualquier caso, el tratamiento deberá ser unitario.

Quedan prohibidos los cerramientos provisionales salvo las zonas correspondientes a los vanos de los locales que deberán cerrarse con tabicón de hueco doble enfoscado y pintado.

III-5.8.1.3. PORTALES.

Deberá integrarse en los ejes de los huecos de la fachada.

III-5.8.1.4. PLANTA DIAFANAS Y SOPORTALES.

Quedan prohibidas, excepto en viviendas unifamiliares en parcela aislada.

III-5.8.1.5. ESCAPARATES, VITRINAS Y MOLDURAS.

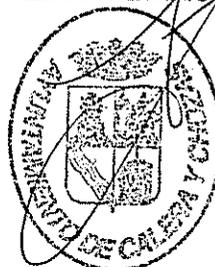
Deberán respetar los ejes de conformación formal del resto de la edificación.

El máximo saliente permitido será de 3 cm como máximo en aceras mayores o iguales a un metro de ancho. No se admitirá saliente alguno en aceras inferiores a un metro de ancho.

El presente documento, forma parte de la RECTIFICACION DE LA APROBACION PROVISIONAL, de la REVISION DE LAS NORMAS de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en sesión de fecha de 12 de Septiembre de 1997, en posición de las modificaciones propuestas por la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Lo que Certifico

Cáceres y Chozas a 5 de Septiembre de 1997

EL SECRETARIO



III-5.8.1.6. MARQUESINAS.

Sólo se podrán construir marquesinas cuando se integren en el proyecto de edificios singulares. En este caso, la mínima altura será de 2,70 metros en el punto más desfavorable, y la mínima distancia al bordillo de la acera será de 60 cm.

III-5.8.1.7. TOLDOS.

No se admiten los toldos fijos. Serán, en cualquier caso, extensibles y fabricados en tejido que permita su impermeabilización.

El máximo saliente será $2/3$ del ancho de la acera respetando el arbolado si existiera.

La mínima altura libre será de 2,25 metros en el punto más desfavorable.

III-5.8.1.8. PASAJES.

Deberán tener una altura libre mínima de 3,5 metros. Su anchura no será inferior a 5 metros.

III-5.8.1.9. CERRAMIENTOS.

Todos los cerramientos de solares o fincas deberán ajustarse a la alineación oficial.

El cerramiento de los solares tendrá una altura mínima de 2 metros y un acabado digno. Quedan prohibidas las chapas, maderas, etc., así como el ladrillo hueco visto.

El cerramiento de las fincas a la vía pública tendrá una altura máxima de 3,50 metros.

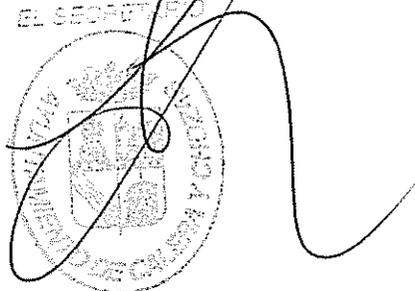
III-5.8.1.10. MATERIALES.

Los materiales de fachada se ajustaran a las normas de la buena construcción.

NUCLEO DE CALERA. CASCO ANTIGUO. Será obligatorio el uso de los materiales tradicionales; en paramentos verticales, ladrillo macizo, tapial, piedra, pintura, enfoscados a la cal, su combinación, de acuerdo con las técnicas tradicionales. En cubrición se autoriza teja cerámica curva o mixta, quedando prohibido el uso de tejados de pizarra, fibrocemento, metálicos lacados, teja prefabricada de cemento o cualquier otro elemento sintético.

NUCLEO DE CALERA. en paramentos verticales, se autorizan todos aquellos ajustados a las normas de buena construcción. En cubrición quedan autorizados todos los materiales salvo los colores negro, grises; prohibiéndose la pizarra y el asfalto.

NUCLEO DE ALBERCHE DEL CAUDILLO. En paramentos verticales



queda prohibido el uso de los siguientes materiales: ladrillo cara vista, piedra; se autoriza la pintura, el enfoscado, el ladrillo macizo utilizado en combinación con los enfoscados y pintura.

III-5.8.1.11. CUERPOS VOLADOS CIEGOS.

a). Quedan prohibidos en calles de anchos inferiores a 7,00 metros y en las de los cascos históricos de ambas poblaciones.

b). La altura mínima del arranque de los cuerpos volados, medida desde la rasante de la acera o calzada cuando no existiese aquella, es de 3,50 metros.

c). En calles de ancho superior a 7,00 metros, el vuelo será como máximo el 10% de la anchura de la calle, no pudiendo sobrepasar de 1,00 metros. Se entenderá por calle de 7,00 metros la que en toda su longitud tenga más de 7,00 metros.

d). En todo caso se tendrá en cuenta la tipología de la zona.

e). La distancia entre vuelos y las fincas colindantes será como mínimo de 60 cm.

III-5.8.1.12. TERRAZAS, BALCONES Y MIRADORES.

El saliente máximo de balcones, terrazas y miradores, será la siguiente:

a). En calles de anchos inferiores a 7,00 metros y en las de los cascos históricos de ambas poblaciones, el 10% de la anchura de la calle, no pudiendo sobrepasar los 60 cm.

b). En calles de ancho superior a 7,00 metros, el 10% de la anchura de la calle, no pudiendo sobrepasar los 100 cm.

Los miradores deberán estar acristalados como mínimo en 2/3 partes de la superficie total.

Las barandillas, protecciones y barrotes, tendrán una altura mínima de 95 cm. y el máximo de vano entre barrotes, será de 12 cm.

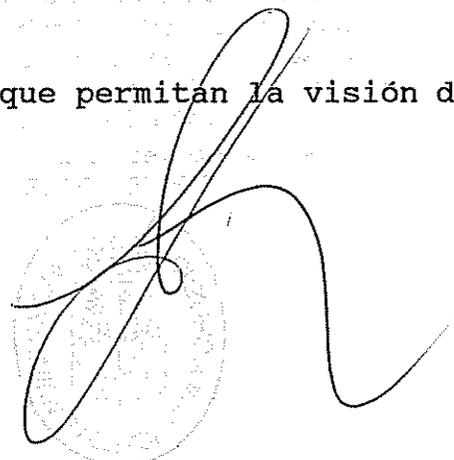
La altura mínima del arranque de los cuerpos volados, medida desde la rasante de la acera o calzada cuando no existiese aquella, es de 3,50 metros.

En todo caso se tendrá en cuenta la tipología de la zona.

La distancia entre vuelos y las fincas colindantes será como mínimo de 60 cm.

III-5.8.1.13. TENDEDEROS.

Quedan prohibidos los tendederos que permitan la visión de

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is fluid and extends across the bottom right of the page.

la ropa desde el exterior, tanto en fachadas a vía pública como en patios.

La solución del cerramiento evitará las celosías en fachada a vía pública o patios de manzana, adoptándose soluciones que no permitan identificar desde el exterior el uso de la zona.

En fachadas a patio de uso comunitario podrán utilizarse rejas, barrotes, mallas y otras soluciones singulares que permitan la ventilación e impidan la visión, exceptuadas las celosías de prefabricados cerámicos o de hormigón.

III-5.8.1.14. PATIOS.

Los patios de manzana deberán tratarse con los mismos materiales que la fachada.

Los patios de uso comunitario deberán tratarse con materiales dignos.

III-5.8.1.15. MEDIANERIAS.

Las medianerías que queden descubiertas deberán ser tratadas como fachadas. El cumplimiento de esta norma deberá ser exigido por el Ayuntamiento en todas las obras de nueva planta y podrá ser exigido en edificaciones preexistentes cuando así lo aconseje el ornato público.

Se permiten las decoraciones de fantasía en las medianeras.

III-5.8.1.16. MODIFICACION DE FACHADAS.

Queda prohibida la alteración de los materiales de fachada, incluso el pintado o barnizado del ladrillo visto.

En las rehabilitaciones se procurará recuperar el aspecto original de la edificación en sus ejes, calidades, materiales, texturas y volumen.

Queda prohibido el cerramiento de terrazas, salvo autorización expresa.

La sustitución o duplicación de carpinterías deberá realizarse, en todo caso, por otras de idéntico material al existente en el resto de la edificación.

III-5.8.1.17. CUBIERTAS.

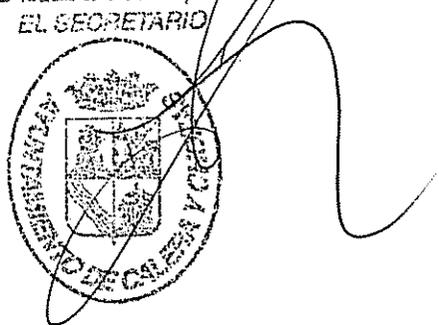
No podrán desaguar directamente a la vía pública.

La máxima pendiente de las cubiertas inclinadas será de 40%.

El máximo saliente de cornisas y aleros será igual o inferior a 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 metros.

EXCELENTE: REVISIÓN DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSISTEMAS, aprobada por el pleno de la Comisión de 12/04/87, con inclusión de los informes aportados por los organismos asociados, a instancia del Ayuntamiento de la Delegación Provincial de Trabajo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Lo que Certifico

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1987



La altura mínima de la parte más baja de la cubierta, medida desde la rasante de la acera o calzada, cuando no existiese aquella, es de 3,50 metros.

III-5.8.1.18. ORDENANZA INDUSTRIAL.

III-5.8.1.18.1. INDUSTRIA NIDO. C-2.

DEFINICION: Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar.

RETRANQUEOS: Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior. Se autorizan retranqueos a linderos laterales, como mínimo a 2,00 metros. Siendo obligatorio el del fondo de la parcela que será en todo caso de 3,00 metros, como mínimo.

PARCELA MINIMA: 300 m².

FRENTE MINIMO: 10,00 metros.

SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA: Será el 80 % de la superficie de la parcela.

ALTURA: La máxima altura a cubierta será de 8,00 metros hasta la arista de coronación y dos planta como máximo. Por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

EDIFICABILIDAD: 1,6 m²/m². de parcela neta.

III-5.8.1.18.2. INDUSTRIA ADOSADA. C-3.

DEFINICION: Industria de tamaño medio y medio-grande, con ocupación parcial del solar del solar y retranqueada a todos sus linderos para actividades compatibles con otros usos no industriales.

RETRANQUEOS: Será únicamente exigible un retranqueo de 10,00 metros, cualquiera que sea el numero de esta.

PARCELA MINIMA: 1.000 m².

FRENTE MINIMO: 20,00 metros.

SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA: Será el 60 % de la superficie de la parcela.

ALTURA: La máxima altura a cubierta será de 12,00 metros hasta la arista de coronación y dos planta como máximo. Por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m². de parcela neta.



10 FEB. 1998

III-5.8.1.19. EDIFICIOS SINGULARES.

Son los destinados a usos de equipamiento en general o aquellos que puedan considerarse singulares por sus especiales características en relación con el entorno urbano.

Estos edificios podrán quedar eximidos del cumplimiento de algunas de las normas generales, siempre que se justifique su conveniencia en una memoria que especifique las causas.

La aprobación de este tipo de construcciones se realizará por el Ayuntamiento en sesión plenaria, acompañado de los informes preceptivos.

III-5.8.1.20. SALIENTES.

Quedan prohibidos los salientes a la vía pública, como recercados, rejas, zócalos, según lo siguiente:

<u>Anchura de la calle</u>	<u>Máximo saliente permitido.</u>
Más de 6 metros/l. =	2 cm.
Menos de 6 metros/l. =	0,5 cm.

III-5.8.1.21. CONDICIONES DE SOLICITUD DE LICENCIA.

La solicitud de licencia de edificación llevará aparejada la "tira de cuerda" consistente en el traslado de las alineaciones marcadas en los planos correspondientes a la finca objeto de la solicitud; misión que llevará a cabo el técnico municipal y/o, alcalde o concejal de obras.

Así mismo se considerará que las licencias se entenderá caducadas transcurridos 6 meses desde la última actuación en la edificación, sin haberse solicitado la prórroga de la misma.

La propiedad solicitante, deberá presentar además del plano de situación otro de emplazamiento; en el que ponga claramente de manifiesto la situación de la edificación en relación al solar, así como el grado de cumplimiento de alineaciones, retranqueos, patios y chaflanes.

III-5.8.1.22. NUMERACION.

Deberán las edificaciones señalizarse con el número que le corresponda, que deberá adaptarse al material, forma y color, al del resto de la calle.

III-5.8.1.23. SERVICIOS MUNICIPALES.

Las edificaciones deberán soportar aquellos elementos que sea imprescindible sujetar en las fachadas, así como las señales de tráfico.

III-5.8.1.24. PARCELA MINIMA.

Será aquella que se sitúen por debajo de alguno de las siguientes parámetros:

Fachada: 5,00 metros.
Superficie: 100,00 m2.

No autorizándose parcelaciones o divisiones que no cumplan estas dos condiciones.

No se permitirá la edificación de los solares que no cumplan las condiciones mínimas establecidas.

Se permitirá la edificación de los solares que no cumplan esta condición cuando los mismos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, con fecha anterior al 1 de Enero de 1.996.

III-5.8.1.25. PROTECCIONES DE CARRETERAS.

De acuerdo a la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de la J.C.C.L.M., serán la siguientes:

a) En caso urbano consolidado, la que ha venido autorizando ésta Delegación a las edificaciones colindantes.

b) En el resto del suelo, es decir, urbano, urbanizable residencial o industrial o rústico la línea límite de la edificación debe ser 18,00 m. desde el borde exterior de la calzada.

III-5.8.1.26. EDIFICIOS CON PROTECCION CULTURAL.

Están sometidos a Protección Cultural, acorde con las previsiones de los artículos 25 y 37.2 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Especial los siguientes inmuebles del municipio:

- 1º.- Casa de "Tórtolas".
- 2º.- Iglesia Parroquial de Sant~~ago~~^{Pedro} Apóstol.
- 3º.- Estación de Ferrocarril.
- 4º.- Antigua Fábrica de Harina.

III-5.8.1.27. ANEXO: CONTROL ARQUEOLOGICO.

I.- PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLOGICO. (artículo 21 de la Ley 4/1.990).

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de remodelación de terrenos que hayan de afectar a los inmuebles reseñados en el artículo II de este Anexo, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que ~~se pasará a describir~~ ^{se pasará a describir} de la PROTECCION DE LA ASOCIACION PROVISIONAL de la REVISION DE LAS NORMAS

SEGUNDO.- Para garantizar dicho control los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas.

de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, lo que certifico.

83
Valera y Chozas a 5 de Septiembre de 1997

EL SECRETARIO

