



Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO

### **OBJETO**

RECTIFICACION DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DE  
DETERMINADAS NORMAS URBANISTICAS, EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO.

JAVIER GARCIA-IZQUIERDO Y RUIZ

ARQUITECTO ASESOR MUNICIPAL

MARZO DE 2014

**MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



## Contenido de la modificación de planeamiento

Conforme se establece en los artículos 40 y 41 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU (en adelante (**TRLOTAU**)), así como en los artículos 117 a 119 del Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento (en adelante (**RP**)), la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas. Se entiende por revisión, conforme al artículo 118 del (**RP**), la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de dichos elementos fundamentales en los Planes de Ordenación Municipal (en adelante (**POM**)).

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no susceptible en el concepto de revisión supondrá y requerirá, conforme al artículo 119 (**RP**), su modificación.

Las propuestas de innovación contenidas en la presente Modificación Puntual, como más adelante se verá, no exigen la revisión total del planeamiento vigente, dado que en absoluto se pretende la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo. Por tanto el instrumento correcto para hacer efectivas sus previsiones es la Modificación Puntual.

En la presente Modificación Puntual se justificará que se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas respecto de las actualmente previstas, así como en relación con el aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo.

Respecto de la documentación exigida por la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, es necesario remitirse a lo dispuesto en el artículo 121 del (**RP**). Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con una serie de particularidades contenidas en el citado artículo 121 del (**RP**). De acuerdo con estos principios, podemos distinguir dos tipos de requisitos: los generales, exigidos para la articulación de los POM, y los específicos para todo tipo de innovación del anterior documento.

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el (**TRLOTAU**), así como por su desarrollo reglamentario establecido en el (**RP**).

El artículo 152 del (**RP**) y sus concordantes establecen el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística y, en particular, en lo relativa a la innovación en las determinaciones de ordenación detallada.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto. Como consecuencia de ello y, dado que no se encuentran antecedentes modificaciones muy concretas de la Ordenación vigente, consideramos que no es necesario hacer la aportación de información y de planos propia de los Planes.

Se adjunta los Planos ORD - 08 y 18, con la finalidad de reproducir la situación actual y los mismos planos modificados ORD-08 y 18, que recogen la ordenación establecida por la presente Modificación.



Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **MODIFICACION PUNTUAL**

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS**

**RECTIFICACION DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA  
DE DETERMINADAS NORMAS URBANISTICAS, EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO.**

Este documento contiene:

La documentación completa del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas.

Calera y Chozas, marzo de 2014.

Vº Bº El Alcalde

El Arquitecto Asesor Municipal

Fdo: Gabriel López-Colina Gómez.

Fdo: Javier García-Izquierdo Ruiz.

**MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## INDICE

MEMORIA INFORMATIVA .....	
1. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. ....	
1.1 NORMATIVA ESTATAL. ....	
1.2 NORMATIVA AUTONÓMICA. ....	
1.3 NORMATIVA MUNICIPAL. ....	
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....	
3. DELIMITACIÓN. ....	
4. ELEMENTOS ASUMIDOS. ....	
MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....	
1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	
1.1 ANTECEDENTES. ....	
1.2 INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN. ....	
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	
3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	
3.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA. ....	
3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO 1 DEL TRLOTAU. ....	
3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 31 DEL TRLOTAU. ....	
4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	
5. DOCUMENTACION REFUNDIDA .....	
5.1 NORMAS URBANISTICAS .....	
5.2 PLANOS .....	

## **MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



## MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del (RP), esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del ámbito afectado por la presente modificación en el momento de la elaboración de la misma.

### **1. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.**

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

#### **1.1 NORMATIVA ESTATAL.**

- . Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- . Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- . Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 176, de 23-07-60.
- . Decreto 635/1964, de 5 de marzo, que aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- . Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE de 15 y 16-09-78.
- . Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. BOE 31-01-78 y BOE 01-02-79.
- . Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. BOE de 31-01-78 y BOE de 01-02-79.
- . Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Afectada por STC 61/1997, de 20 de marzo). BOE nº 99, de 25-04-1997 y BOE 159, de 04-07-1997.
- . Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE nº 156, de 30-6-1992. (Afectada por STC 61/1997, de 20 de Marzo. BOE 99, de 25-04-97 y 159 de 4-7-1998 y Derogada parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones).
- . Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- . Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. BOE 71 de 24-3-95.
- . Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- . Real Decreto Legislativo 1/1992, (se incluye únicamente el Fallo de la Sentencia). BOE de 25-04-1997.
- . Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. BOE 175, de 23-07-97.
- . Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. BOE 89, de 14-4-1998. Derogada por la Ley 8/2007, del suelo.
- . Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 84, de 8-04-1999.
- . Real Decreto 1525/1999, de 1 de Octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES). BOE de 08-10-1999.
- . Plan Nacional de Infraestructuras, 2000-2007. Presentación Power Point. Fuente: Ministerio de Fomento.
- . Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. BOE 151, de 24-06-2000.
- . Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005. Documento PDF. BOE de 12-1-2001. Modificado por el Real Decreto 1721/2004.
- . Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación. BOE 157, de 02-07-2002.

## **MODIFICACION PUNTUAL**



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

- . Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente. Parte General y de Edificación (NCSE-02). BOE 244, de 10-11-2002.
- . Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. BOE 121, de 21-05-03.
- . Real Decreto 1042/2003, de 1 de Agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas. BOE 198, de 19-8-2003.
- . Orden FOM/2899/2003, de 14 de Octubre, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. BOE 252, de 21-10-2003.
- . Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. Documento PDF. BOE 181, de 17-7-2004.
- . Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. BOE 107, de 5-5-2005.
- . Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas. BOE 165, de 12-7-2005.
- . Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Documento PDF. BOE 166, de 13-7-2005.
- . Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE 27, de 31-1-2007.
- . Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## 1.2 NORMATIVA AUTONÓMICA.

- . Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha -DOCM nº 97. 21-mayo-2010-
- . Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha - DOCM nº 179. 28-septiembre-04-
- . Decreto 242/2004, de 27 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. - DOCM nº 137. 30-julio-2004-
- . Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- . Decreto 177/2010, de 1 de julio, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004. (DOCM nº 50. 8-abril-2003)
- . Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (DOCM nº 129. 7- julio-2010)
- . Decreto 124/2006 de 19 de diciembre, de Transparencia Urbanística. (DOCM, Nº 265. 22-diciembre- 2006)
- . Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se prueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (D.O.C.M.: 29-ABR-2011)
- . Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M.: 29-ABR-2011)

### MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 1.3 NORMATIVA MUNICIPAL.

El planeamiento vigente en el municipio de Calera y Chozas son las Normas Subsidiarias (NN.SS.), aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el día 10 de febrero de 1.998.

. Urbanismo. Acuerdo de 18-02-1998, Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas, Toledo. Expediente 58/96 pl. D.O.C.M. N° 11 de 06-03-1998.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La ordenación urbanística del Municipio de Calera y Chozas viene establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 10 de febrero de 1998 por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

No existe ninguna Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que de forma previa afecte a lo propuesto en la presente Modificación.

## 3. ELEMENTOS ASUMIDOS

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica (Normas Subsidiarias), a excepción, lógicamente, de lo relativo a los parámetros que se modifican. El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa.

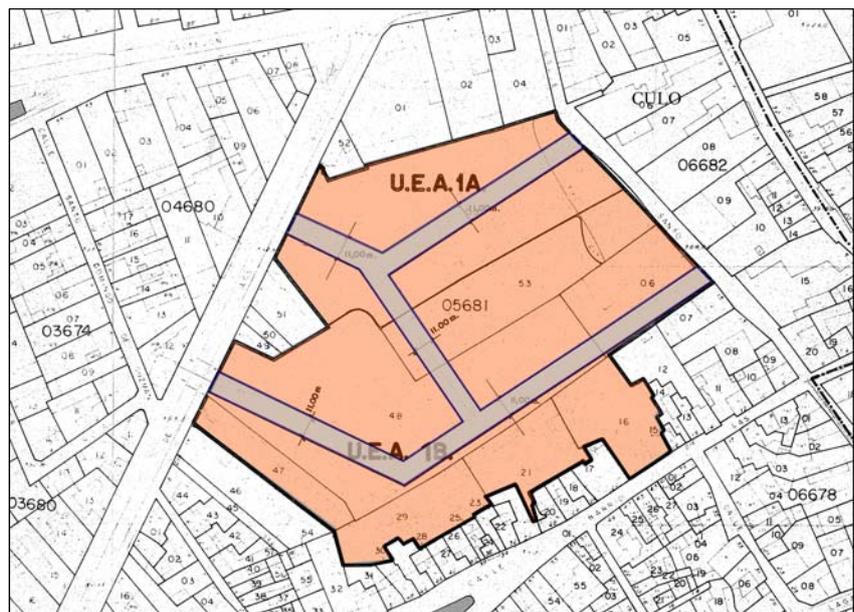
## 4. ÁMBITO

El ámbito de la presente modificación comprende la totalidad del Suelo Urbano del término municipal, afectando a todos los terrenos clasificados como tales por las Normas Subsidiarias, en sus diversas categorías.

## 5. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO DE LA UEA-1, OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

### 5.1 Delimitación

El ámbito de la principal modificación que se pretende realizar, tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano, con la denominación de **Unidad Especial de Actuación UE1**, ocupando prácticamente la totalidad de la manzana 05681, del Catastro.



## MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO

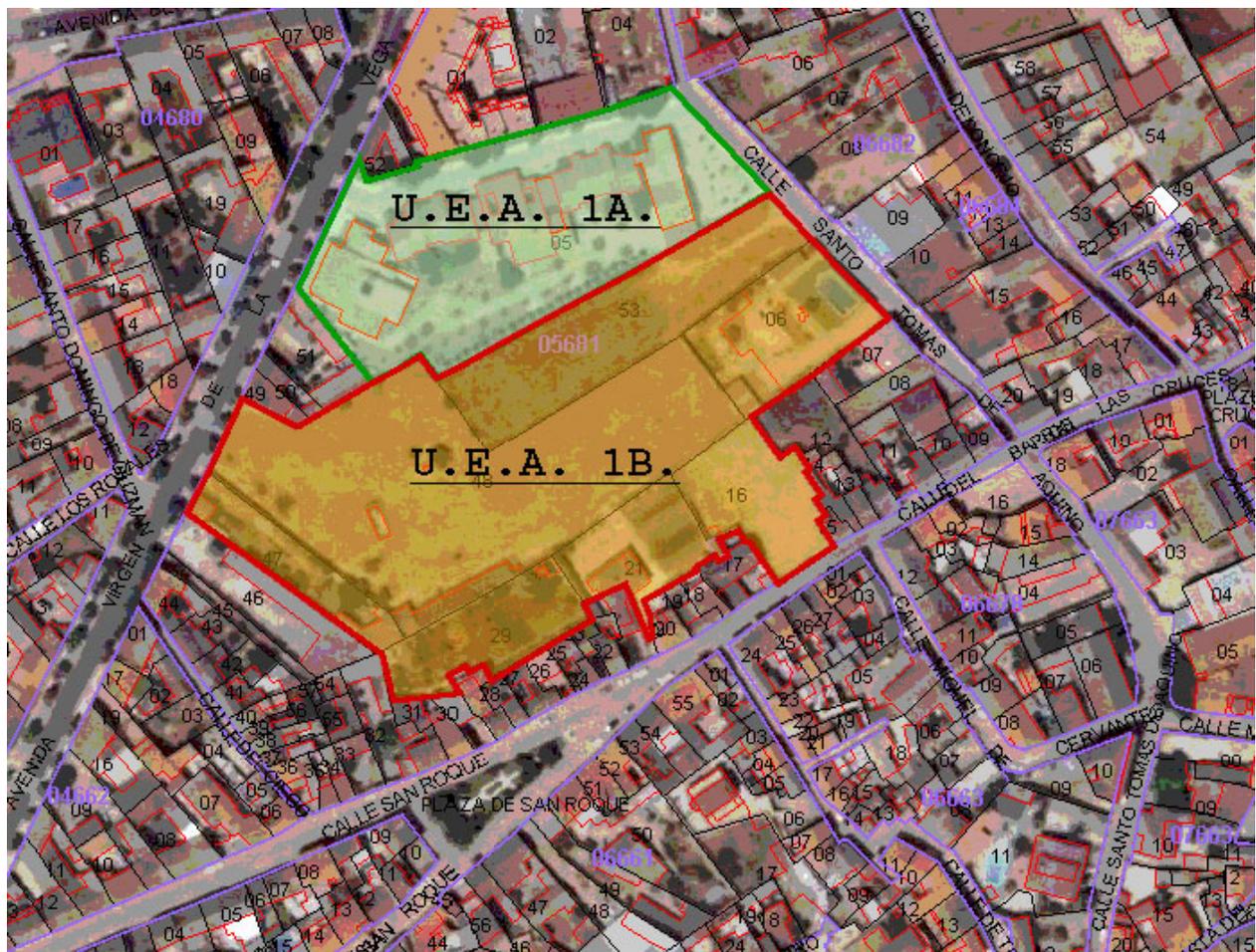


## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

Esta bordeada por la Avenida Virgen de la Vega, Avenida Benito Alcalde Sánchez, Calle Santo Tomás de Aquino, Calle Barrio de las Cruces, Calle San Roque y Calle del Ciego. Se encuentra subdividido en dos fases de actuación A y B.

Como se puede observar en la ortofoto siguiente, la UE A-1A se encuentra prácticamente consolidada mediante edificios dotacionales de titularidad municipal. Mientras que la UEA-1B, presenta un menor grado de consolidación.

De igual modo, se puede apreciar, a juicio del que suscribe, que la delimitación de la UEA-1 presenta unos bordes irregulares y un ámbito ciertamente caprichoso, que no refleja la realidad existente.



Su regulación aparece contenida en la Ficha correspondiente a la UEA-1 en la página 86 de las NN.SS, y en los planos de Ordenación números 8 y 18.

### MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## FICHA ACTUAL DE LA UEA-1

IDENTIFICACION DE LA ZONA	SUELO URBANO UEA-1. CALERA Y CHOZAS
CLASIFICACION DEL SUELO USO CARACTERISTICO USOS COMPATIBLES	URBANO. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. INDUSTRIAL C-1; TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE DENSIDAD N° DE VIVIENDAS PARCELA MINIMA EDIFICABILIDAD MAXIMA OCUPACION MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA RETRANQUEOS: A VIAS PUBLICA A OTROS LINDEROS	2,05 Ha.  100,00 m <sup>2</sup> . 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . SIN COMPUTAR VIALES. <b>80 %</b> DOS Y ALTILLO. 7,00 metros.  PERMITIDOS SEGUN NORMAS.
SISTEMA DE ACTUACION INICIATIVA DESARROLLO DE LA GESTION  CARGAS  CONSERVACION PROGRAMACION	COMPENSACION PRIVADA O PUBLICA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PROYECTO DE COMPENSACION. PROYECTO DE URBANIZACION. CESION DEL 10 % DEL TOTAL DEL SUELO ORDENADO, EN EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES. COSTEAR LA URBANIZACION. PUBLICA LA TOTALIDAD DEL VIARIO
<b>OBSERVACIONES</b>	SE REALIZARA LA DIVISION DE LA MISMA EN DOS SECTORES DE ACTUACION, PARA PODER LLEVAR A CABO SU GESTION.

El resto de las modificaciones que se pretenden realizar son pequeñas correcciones y modificaciones del articulado de las ordenanzas del suelo urbano y urbanizable.

### 5.2 Características geológicas y topográficas

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no ha y ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

### 5.3 Características climáticas, hidrológicas, y otras.

El ámbito, de las modificaciones que se plantean, no presenta características climáticas, hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio que se han manifestado en el instrumento de planeamiento general vigente.

## MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

### **5.4 Relación entre configuración física y uso urbano de la UEA-1.**

Se trata, a nuestro entender, de un ámbito de suelo urbano consolidado (SUC), puesto que se encuentra delimitado por viales, perfectamente definido y dotado de todos los servicios de infraestructuras, para que los terrenos tengan la consideración de solares edificables y aptos para el uso urbano, con un alto grado de consolidación edificatoria.

### **6. CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES EN LA UEA-1.**

#### **6.1 Construcciones, usos y edificaciones existentes en la UEA-1**

Existen ya bastantes construcciones, algunas recientes, consolidadas en la manzana 05681, por lo que se puede considerar con un alto grado de consolidación de la edificación. Concretamente en la U EA-1A, se encuentra edificada una Residencia de Mayores con Centro de Día que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela.

#### **6.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras en la UEA-1**

*La urbanización, en el entorno de la manzana 05681, se encuentra completamente terminada.*

### **7. ELEMENTOS A PROTEGER EN LA UEA-1**

No existen elementos a proteger.

### **8. ANÁLISIS SOCIO - ECONÓMICO**

Con fecha 4 de diciembre de 2012, tiene entrada en el Ayuntamiento de Calera y Chozas un escrito, firmado por la totalidad de los propietarios de la UEA-1b, solicitando la no ejecución de dicha Unidad e instando al Ayuntamiento la tramitación de una Modificación Puntual, con el fin de suprimir dicha UEA, calificando dicho suelo como suelo urbano consolidado.

Por otra parte, las condiciones socio - económico actuales han hecho que la dinámica de crecimiento urbano del Municipio se haya paralizado. Esto junto a los condicionantes físicos, de delimitación y ocupación, expresados anteriormente, hace que estimemos necesario readaptar las condiciones normativas en este ámbito.

Los tramos de calle proyectados por las NN.SS. para la UEA-1, no tienen carácter estructurante, estando parte de ellos ocupados actualmente por edificaciones de propiedad municipal. Pudiéndose eliminar sin que se modifique el tráfico y la movilidad de la zona. De hecho, nunca han existido estos tramos y el funcionamiento de la trama urbana es correcto.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 1.1 ANTECEDENTES.

La presente modificación de las **NN.SS.** se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 34.1 del (**TRLOTAU**), por el cual "corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal..."

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes del (**TRLOTAU**). También se menciona en el TÍTULO TERCERO, Capítulo II del (**RP**), donde en su artículo 117 se indica que "la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (**OU**) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento".

El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos en el artículo 41 del (**TRLOTAU**) y en el artículo 119 (**RP**). La coherencia deberá justificarse expresamente".

La reconsideración del contenido de las **NN.SS.** que es objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación de las Normas Subsidiarias".

Como se justifica en los apartados que siguen, la modificación no afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecida en las **NN.SS.**

#### 1.2 INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN.

El Ayuntamiento de CALERA Y CHOZAS desea promover la Modificación Puntual de las **NN.SS.**, por medio de la cual se procederá a la rectificación de varias determinaciones de la ordenación detallada (**OD**) contenidas en el documento de las Normas Urbanísticas.

Para ello ha encargado al arquitecto que suscribe la redacción de la presente Modificación Puntual, en los términos que a continuación se describen.



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Los objetivos que pretenden cumplir la presente Modificación Puntual de las **NN.SS.** son los siguientes:

1. Modificar el contenido de las determinaciones de la calificación del Suelo Urbano con la denominación de **Unidad Especial de Actuación UE1**, modificando el desarrollo de la gestión y eliminando el trazado de viales, por considerarlo poco oportuno actualmente. Haciéndose inviable dicho trazado actualmente, al estar parte del viario proyectado ocupado por edificaciones dotacionales propiedad del Ayuntamiento, tal como se puede observar en la ortofoto adjunta, sobre la que se han superpuesto los viales citados. Así mismo, se pretende redefinir la delimitación de la UE1, ajustando sus bordes a un ámbito más coherente.



2. Rectificar algunos artículos de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación del Plan han provocado numerosas dificultades en su aplicación, debido a su incorrecta redacción o poco comprensible.

3. Eliminar algunos artículos referentes a alturas de la edificación, carentes de sentido.

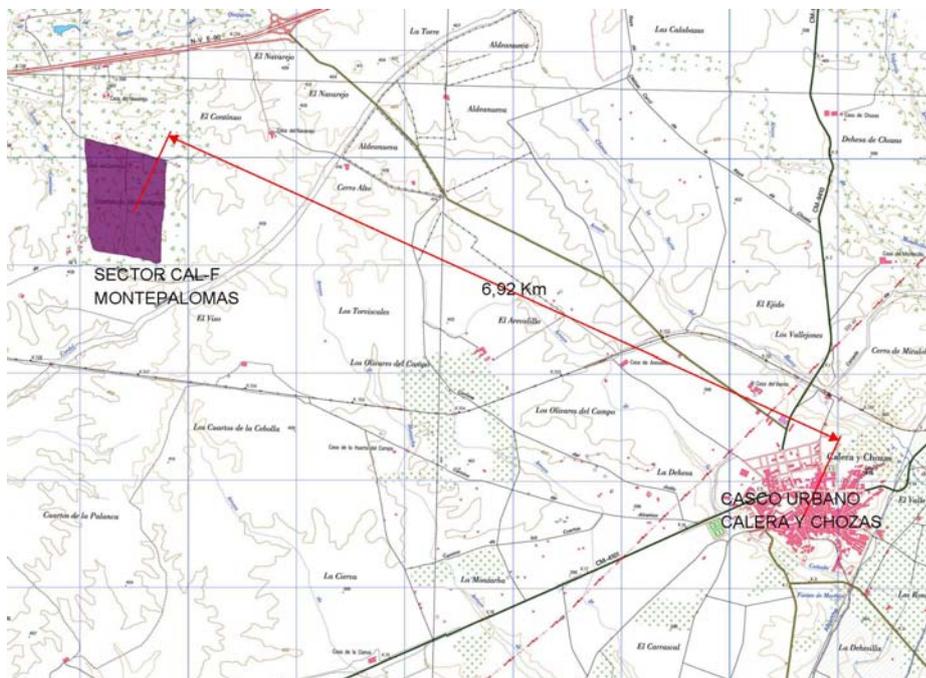
### MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

4. Modificar la anchura de viales del Sector de Suelo Urbanizable CAL-F, adaptando el ancho, propuesto por las Normas genéricamente, a la realidad existente, dadas sus especiales características de entorno, densidad, carácter autónomo y tipología residencial unifamiliar de ocupación estacional.



SITUACION DEL SECTOR CAL-F "MONTEPALOMAS", RESPECTO AL CASCO URBANO DE CALERA Y CHOZAS



ORTOFOTO DEL SECTOR CAL-F.



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

### **3.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.**

La promoción de la Modificación Puntual es conveniente y la solución propuesta se justifica a partir de los siguientes puntos:

. Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas.

. A propuesta de la totalidad de los propietarios de la UEA-1, se estima que es conveniente la modificación de las determinaciones en dicho ámbito. Por entender que no es viable el trazado de los viales proyectados y reconocer el verdadero carácter de los solares que forman parte de dicha UEA-1, que no es otro que el de suelo urbano consolidado

. También se considera conveniente y justificada la necesidad de modificar determinados artículos, a fin de dar una respuesta a situaciones concretas de un sector de suelo urbanizable exterior, alejado del casco urbano y, con características muy particulares de densidad y entorno, con el fin de causar el menor impacto posible en el mismo.

. Por último se propone la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas, que han sido de difícil aplicación o que se pretende que mejoren la calidad de la edificación. La simplificación de las determinaciones de estos artículos permitirá establecer con claridad cuáles son los objetivos que se pretenden conseguir.

### **3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO 1 DEL TRLOTAU.**

La modificación planteada, por la materia de que es objeto y su escasa entidad, no afecta a los criterios y fines previstos en el Título 1 del TRLOTAU.

### **3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 31 DEL TRLOTAU.**

La innovación propuesta no incrementa la edificabilidad correspondiente al ámbito de la UEA-1 objeto de modificación, que se mantiene igual respecto a las previsiones del planeamiento actual.



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### 4.1. RECTIFICACION EN EL AMBITO DE LA UEA-1

#### 4.1.1. Clasificación del suelo

Para la consecución del objetivo mencionado en el apartado anterior, la presente Modificación Puntual parte del reconocimiento del verdadero carácter del suelo con que actualmente cuenta la manzana con ordenanza UEA-1, que no es otro que el de suelo urbano consolidado, como se verá a continuación.

Es cierto que las vigentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo en cuestión como urbano no consolidado, asignándoles una ordenanza con desarrollo de la gestión a través de un PERI, Proyecto de Compensación Y Proyecto de Urbanización, al prever la apertura de unas calles que subdividen la UEA-1. Pero también lo es que tales Normas fueron aprobadas el 10 de febrero de 1998, cuando ya estaba edificada sobre las calles proyectadas la Residencia de Mayores que ocupa la práctica totalidad de ámbito de la UEA-1A.

Por otra parte, las calles perimetrales al ámbito de la UEA-1 ya estaban urbanizadas cuando se redacta la Revisión de las NN.SS., teniendo los solares, que forman parte de la UEA-1, las mismas características que el resto de los solares de la manzana, considerados como suelo urbano consolidado, a excepción del tamaño de alguno de ellos. Además estimamos que la delimitación del ámbito se realiza de manera caprichosa, tal como se puede comprobar en las imágenes adjuntas. Por tanto, se pretenden esta MP redefinir los bordes del ámbito de la UEA, ajustándolos a un ámbito más coherente y, evitando de esta manera los agravios comparativos. Se eliminan, consecuentemente, del ámbito de la UEA1 las parcelas catastrales nº **0568116UK3106N0001PI, 0568121UK3106N0001T y, 0568129UK3106N0001II.** Pasando a ser estas suelo urbano común, al igual que lo son actualmente el resto de las parcelas del tramo de la calle Barrio de las Cruces.

No obstante, con posterioridad a la aprobación de la Revisión de las NN.SS, se promulgo la LOTAU y, han sido aprobadas diversas modificaciones de la misma, así como un texto refundido (DL 1/2004) modificado por la Ley 2/2009 de 14 de Mayo, y refundido de nuevo mediante DL 1/2010 de 18 de Mayo, así como un Reglamento de Planeamiento (D 248/2004). Siendo por tanto la UEA-1 anterior al marco legal actualmente vigente (TRLOTAU y RP) por lo que procede comprobar si actualmente, la clasificación correcta del suelo en cuestión, es la de urbano consolidado o no.

Al respecto establece el artículo 45 "El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal", del TRLOTAU:

"1. Pertenecerán al suelo urbano:

- A. Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:
  - a. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.
  - b. Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de

### **MODIFICACION PUNTUAL**



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

- B. Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

**2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.**

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

- A. Los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número 1, cuando:
- a. El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.
  - b. El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior. A estos efectos, se estará al asignado por dicho planeamiento siempre que existan las dotaciones correspondientes a dicho aprovechamiento; en caso contrario se estará al preexistente lícitamente realizado. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, siempre que no se supere la atribuida por el planeamiento, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

- B. Los terrenos a que se refiere la letra b del apartado A del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora."

Según establece el artículo 104 del RP, la condición de solar se obtiene cuando el suelo urbano dispone, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y de los siguientes servicios públicos:

1º. Acceso por vía pavimentada. A estos efectos en los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) deberán estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que los circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio, ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas por el planeamiento.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa del planeamiento, se permitirá la disposición de estaciones de depuración por oxidación total por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden."

Al respecto cabe decir que los terrenos en cuestión tienen definidas las alineaciones y rasantes, y que cuentan con los siguientes servicios:

-Acceso por vía pavimentada, estando abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada y peatonal en algunos casos (Callejón del Ciego) y rodada en otros (resto de los viales, según se observa en las fotografías adjuntas.

-Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista por el planeamiento, según se observa en las fotografías de abajo.

### MODIFICACION PUNTUAL



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, según se observa en las fotografías de abajo.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todos los viales circundantes, según se observa en las fotografías de abajo.

Vemos por tanto que, para que los terrenos en cuestión obtengan la condición de solar, no se requiere finalizar ningún tipo de obras de urbanización.

Por tanto, según establece el artículo 131 del TRLOTAU, para la edificación de parcelas y solares se requerirá:

- El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

#### 4.1.2.- Justificación del no incremento del aprovechamiento existente en la UEA-1 tras la Modificación Puntual

##### 4.1.2.1.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR EN LA FICHA DE LA UEA-1 EN LAS NN.SS.:

USO	%	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> const)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Residencial	68,39	14.029,21	21.043,82	21.043,82
Dotaciones Públicas Cesión 10%	10,00	2.051,40	3.077,10	
Red viaria	21,61	4.433,37		

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>100,00</b>	<b>20.513,98</b>	<b>24.120,92</b>	<b>21.043,82</b>
---------------------	---------------	------------------	------------------	------------------

EDIFICABILIDAD RESULTANTE 1,025828 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO RESULTANTE

De acuerdo con el Art. 33 del R.P. de la LOT AU, teniendo en consideración que el ámbito de la actuación constituye una única área de reparto homogéneo, el aprovechamiento tipo será:

ZONAS EDIFICABLES	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Vivienda unifamiliar	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	14.029,21m <sup>2</sup>	21.043,82 m <sup>2</sup>	1	21.043,820 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO					21.043,82 m <sup>2</sup>

$$AT = AO / S = 21.043,82 / 20.513,98 = 1,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

#### MODIFICACION PUNTUAL



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 4.1.2.2.-APROVECHAMIENTO DE LA UEA-1 TRAS LA MODIFICACION PUNTUAL

Una vez redelimitado el ámbito de la UEA1, este pasa a tener una superficie total de 17.229 m<sup>2</sup>.

USO	%	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> const)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Residencial	61,84	10.654,00	10.654,00	10.654,00
Dotacional	38,16	6.575,00	6.575,00	6.575,00
Red viaria	0,00	0,00		

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>100,00</b>	<b>17.229,00</b>	<b>17.229,00</b>	<b>17.229,00</b>
---------------------	---------------	------------------	------------------	------------------

EDIFICABILIDAD RESULTANTE 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO RESULTANTE

De acuerdo con el Art. 33 del R.P. de la LOT AU, teniendo en consideración que el ámbito de la actuación constituye una única área de reparto, con zonas de tipologías distintas, el aprovechamiento tipo será:

ZONAS EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Vivienda unifamiliar	10.654,00 m <sup>2</sup>	10.654,00 m <sup>2</sup>	1	10.654,00 m <sup>2</sup>
Dotacional público	6.575,00 m <sup>2</sup>	6.575,00 m <sup>2</sup>	0,6	3.945,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO				14.599,00 m <sup>2</sup>

$$AT = AO / S = 14.599,00 / 17.229,00 = 0,847 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Se comprueba, por tanto, que el Aprovechamiento tipo de la UEA-1 una vez aprobada la Modificación Puntual (0,847 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) es menor que el preexistente fijado por las NN.SS. actuales (1,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y en cualquier caso, nunca supera la edificabilidad de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo al ser el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos residencial.

### MODIFICACION PUNTUAL



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 4.1.3.- FICHA DE ORDENACION PROPUESTA PARA LA UEA-1 TRAS LA MODIFICACION PUNTUAL

UEA-1	
IDENTIFICACION DE LA ZONA	UEA-1A
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO.
USO CARACTERISTICO	DOTACIONAL.
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE	6.575,00 m <sup>2</sup> .
PARCELA MINIMA	100,00 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,00 m <sup>2</sup> /m
OCUPACION MAXIMA	<b>80 %</b>
N° DE PLANTAS	DOS Y ALTILLO.
ALTURA MAXIMA	7,00 metros.
RETRANQUEOS:	
A VIAS PUBLICA	PERMITIDOS SEGUN NORMAS.
A OTROS LINDEROS	
IDENTIFICACION DE LA ZONA	UEA-1B
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO.
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL.
USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL C-1; TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE	10.654,00 m <sup>2</sup> .
PARCELA MINIMA	100,00 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,00 m <sup>2</sup> /m
OCUPACION MAXIMA	<b>80 %</b>
N° DE PLANTAS	TRES.
ALTURA MAXIMA	10,00 metros.
RETRANQUEOS:	
A VIAS PUBLICA	PERMITIDOS SEGUN NORMAS.
A OTROS LINDEROS	

### MODIFICACION PUNTUAL



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

### 4.2 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPITULO III-3. NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD EN LA URBANIZACION. SUELO URBANIZABLE.

La presente **MP** propone rectificar el artículo **III-3.8. RED VIARIA.** de este capítulo de las Normas Urbanísticas, modificando excepcionalmente la anchura de viales en suelo urbanizable, para el Sector de Suelo Urbanizable CAL-F, adaptando el ancho, propuesto por las Normas genéricamente, a la realidad existente, dadas sus especiales características de entorno, bajísima densidad, carácter autónomo y tipología residencial unifamiliar de ocupación estacional.

El enunciado actual del artículo dice así:

#### *III-3.8. RED VIARIA.*

*La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en este Plan General, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1.000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.*

*La pendiente transversal será del 2 % salvo casos debidamente justificados.*

*Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón de 175 Kg/cm<sup>2</sup>. de resistencia característica y 20 cm de espesor sobre una subbase de zahorra natural compacta de al menos 25 cm.*

*En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 6 de calzada, 1,5 m. para cada acera y 2 metros para una banda de aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.*

*En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 6 de calzada y 1,5 metros de acera a cada lado.*

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

#### III-3.8. RED VIARIA.

La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en estas Normas Subsidiarias, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1.000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.

La pendiente transversal será del 2 % salvo casos debidamente justificados.

Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón HF-4,0 de 20 cm de espesor, resistencia a flexotracción a veintiocho días (28 d) de 4,0 MPa, con cemento de clase resistente 32,5 N, dosificación de cemento  $\geq 300 \text{ kg/m}^3$  de hormigón fresco, relación ponderal de agua/cemento (a/c)  $\leq 0,46$ , tamaño máximo del árido grueso  $< 40 \text{ mm}$ , sobre una subbase de zahorra artificial ZA25, coeficiente de Los Ángeles  $< 35$ , adecuada para tráfico T41, de al menos 25 cm. Excepto para el sector CAL-F, que se admitirán pavimentaciones flexibles a base de mezclas de aglomerados, sobre la misma subbase.

En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 5,40 de calzada, 1,80 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano, y 2 metros para una banda de

### **MODIFICACION PUNTUAL**



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.

En el Sector CAL-F, dadas sus especiales características, los anchos serán los siguientes:

Calles de una dirección, la anchura mínima de la calle será de 8,00 m, 2,4 de calzada, 1,80 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano y, 2,00 metros para una banda de aparcamiento.

Calles de dos direcciones, la anchura mínima de la calle será de 9,00 m, 5,40 m de calzada, 1,8 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano.

En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 5,40 de calzada y 1,80 metros de acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano, a cada lado.

### **4.3 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO III-4. NORMAS DE EDIFICACION. EN SUELO URBANIZABLE.**

La presente MP propone rectificar el título del citado Capítulo, al tratarse de un error, pues los artículos que desarrollan el mismo, se refieren enteramente a las normas de edificación en suelo urbano.

El enunciado actual del Capítulo dice así:

#### **III-4. NORMAS DE EDIFICACION. EN SUELO URBANIZABLE.**

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

#### **III-4. NORMAS DE EDIFICACION. EN SUELO URBANO.**

Así mismo, se propone modificar o eliminar varios artículos de este capítulo de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias han provocado numerosas dificultades en su aplicación, debido a su redacción farragosa, carente de sentido o poco comprensible, que ha dado lugar a interpretaciones equívocas.

Rectificación del artículo **III-4.8. ALTURA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.** de este capítulo de las Normas Urbanísticas, modificando la altura en metros de la edificación, puesto que actualmente con dichas alturas es prácticamente imposible la realización de un forjado sanitario ventilado. Por lo que se propone elevar en 1 metro la altura de la edificación para el Núcleo de Calera y Chozas, al igual que para el Núcleo Alberche del Caudillo.

El enunciado actual del Artículo dice así:

#### **III-4.8. ALTURA GENERAL DE LA EDIFICACION.**

Núcleo de Calera y Chozas:

<i>Suelo urbano. Casco histórico.</i>	<i>Baja + una y altillo, 7 m.</i>
<i>Suelo urbano.</i>	<i>Baja + dos, 9 metros.</i>

### **MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico.	Baja + una, 6 metros.
Suelo urbano, resto.	Baja + una, 6 metros.

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

## **III-4.8. ALTURA GENERAL DE LA EDIFICACION.**

Núcleo de Calera y Chozas:

Suelo urbano. Casco histórico.	Baja + una y altillo, 8 m.
Suelo urbano.	Baja + dos, 10 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico.	Baja + una, 7 metros.
Suelo urbano, resto.	Baja + una, 7 metros.

Se propone la supresión de los artículos **III-4.9. ALTURAS DE LOS EDIFICIOS DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO y, III-4.10. ALTURAS DE LOS EDIFICIOS EN ESQUINA DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTES ANCHOS**, puesto que las alturas de la edificación no están definidas en función del ancho de la calle, sino en función de los ámbitos a los que pertenecen.

Los enunciados actuales del Artículos dicen así:

### **III-4.9. ALTURAS DE LOS EDIFICIOS DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO.**

*La altura en cada una de las calles será la correspondiente a la anchura de la misma, hasta una profundidad marcada por la línea que une los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas, siempre retranqueándose de la de menor altura 3 metros, no manifestándose mayor altura en ésta.*

### **III-4.10. ALTURAS DE LOS EDIFICIOS EN ESQUINA DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTES ANCHOS.**

*Los edificios en esquina tendrán la altura correspondiente a la calle más ancha en una longitud máxima de 10 metros.*

*Si el resto de parcela fuera menor o igual a 3 metros se podrá igualar según la mayor altura toda la edificación.*

*La línea divisoria de las distintas alturas será la perpendicular a la fachada.*

Como se puede comprobar, en la realidad no se producen ninguno de los supuestos que contemplan los citados artículos. Por tanto, se suprimen los citados artículos por carecer de sentido.

Rectificación del artículo **III-4.14. CHAFLANES**. de este capítulo de las Normas Urbanísticas, posibilitando la ejecución de chaflanes en ambos núcleos, puesto que mejoran la visibilidad tanto del tráfico peatonal como rodado.

## **MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



## Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

El enunciado actual del Artículo dice así:

### **III-4.14. CHAFLANES.**

*En el núcleo de Calera y Chozas.*

*En suelo urbano. Casco histórico, quedan prohibidos.*

*En suelo urbano y urbanizable será de 2 metros de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.*

*En el núcleo de Alberche del Caudillo*

*En suelo urbano casco protegido. Quedan prohibidos.*

*En suelo urbano. Queda prohibido.*

*En suelo urbanizable. A definir el los Planes Parciales.*

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

### **III-4.14. CHAFLANES.**

*En el núcleo de Calera y Chozas.*

*En suelo urbano. Casco histórico, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.*

*En suelo urbano y urbanizable, cuando se realicen serán, al menos, de 2 metros de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.*

*En el núcleo de Alberche del Caudillo*

*En suelo urbano casco protegido, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.*

*En suelo urbano, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz..*

*En suelo urbanizable. A definir en los Planes Parciales.*

Calera y Chozas a 14 de marzo de 2014

Fdo. Javier García-Izquierdo y Ruiz  
ARQUITECTO ASESOR MUNICIPAL



## 5. DOCUMENTACION REFUNDIDA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 121.4 del RP, y dadas las características de la presente Modificación Puntual, se entiende que las Normas Subsidiarias quedan refundidas simplemente sustituyendo las páginas de las Normas urbanísticas de las NN.SS, donde se encuentran los artículos que se modifican citados en el apartado 4 anterior, la ficha de la nueva ordenanza tipológica UEA-1 y, sustituyendo los dos planos de ordenación 8 y 18, por los correspondientes actualizados en la presente Modificación Puntual

### 5.1 NORMAS URBANISTICAS .....

- Se sustituye la página 61, por la correspondiente que figura a continuación
- Se sustituye la página 62, por la correspondiente que figura a continuación
- Se sustituye la página 64, por la correspondiente que figura a continuación
- Se sustituye la página 65, por la correspondiente que figura a continuación
- Se sustituye la página 86, por la correspondiente que figura a continuación

### **III-3.8. RED VIARIA.**

La red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en estas Normas Subsidiarias, así como en los distintos tipos de planes que lo desarrollen. La pendiente longitudinal será superior al 3 por 1.000. De lo contrario, se resolverá el drenaje ampliando el número de sumideros, rigolas, etc.

La pendiente transversal será del 2 % salvo casos de bidamente justificados.

Las características técnicas de las vías se adecuarán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse, en la red viaria principal y secundaria, el pavimento de hormigón de 175 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica y 20 cm de espesor sobre una subbase de zahorra natural compacta de al menos 25 cm. Excepto para el sector CAL-F, que se admitirán pavimentaciones flexibles a base de mezclas de aglomerados, sobre la misma subbase.

En suelo urbanizable, la anchura mínima de calle será de 11 metros, 5,40 de calzada, 1,80 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano, y 2 metros para una banda de aparcamiento. Se podrá eliminar esta última, siempre que quede garantizado el aparcamiento público por cualquier otro procedimiento.

En el Sector CAL-F, dadas sus especiales características, los anchos serán los siguientes:

Calles de una dirección, la anchura mínima de la calle será de 8,00 m, 2,4 de calzada, 1,80 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano y, 2,00 metros para una banda de aparcamiento.

Calles de dos direcciones, la anchura mínima de la calle será de 9,00 m, 5,40 m de calzada, 1,8 m. para cada acera, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano.

En suelo urbano la anchura mínima de calle será de 9 metros, 5,40 de calzada y 1,80 metros de acera, a cada lado, libre de obstáculos, por lo que debe tenerse en cuenta la colocación del mobiliario urbano.

### **III-3.9. BASURAS.**

Los sectores de nueva urbanización alejados del casco urbano, deberán prever un sistema de recogida de basuras que garantice el buen funcionamiento de este servicio, con la autorización municipal.

En todos los sectores conectados al casco urbano el servicio municipal asumirá su recogida.

### **III-4. NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

#### **III-4.1. PORTALES**

El portal de las viviendas colectivas, y con número mayor de tres viviendas, tendrá desde el hueco de entrada, hasta la escalera o ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,80 metros.

El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,20 metros de ancho.

Dentro del espacio del portal deberán disponerse los buzones para el depósito de la correspondencia, cubo de basuras, equipo de medida de los servicios públicos.

No se admitirá el acceso desde el portal a ningún establecimiento de uso público, salvo cuando se trate de edificios en los que el uso global no sea el residencial o cuando se trate de despachos profesionales anejos a la vivienda.

#### **III-4.2. ESCALERAS.**

La anchura libre mínima de las escaleras será la siguiente:

Edificios residenciales entre 1 y 4 viviendas, sin ascensor: 1,00 m.

Edificios de uso público: 1,50 m.

Edificios residenciales de más de 20 viviendas, con ascensor: 1,25 m.

Edificios residenciales de más de 20 viviendas, sin ascensor: 1,50 m.

Edificios residenciales de entre 6 y 20 viviendas, con ascensor: 1,00 m.

Edificios residenciales de entre 6 y 20 viviendas, sin ascensor: 1,25 m.

Edificios interiores de vivienda: libre.

En el caso de que existieran rampas peatonales, la anchura de las mismas se ajustarán a los valores mínimos establecidos para las escaleras, y la pendiente máxima será del 12%.

Los pasillos y descansillos tendrán las mismas limitaciones de anchura que las escaleras.

La longitud máxima de los tramos de escalera será de 18 peldaños.

La huella y la tabica serán uniformes y se ajustarán a las siguientes limitaciones:

mismo hasta la coronación del paramento frontal, o hasta el límite de la máxima altura edificable si aún no estuviera construido.

Las dimensiones del patio deberán medirse perpendicularmente a los paramentos con huecos en el eje de los mismos.

#### **III-4.7. APERTURAS DE HUECOS A LINDEROS.**

Deberán cumplirse las condiciones de patio considerando el lindero como un paramento ciego.

#### **III-4.8. ALTURA GENERAL DE LA EDIFICACION.**

Núcleo de Calera y Chozas:

Suelo urbano. Casco histórico.	Baja + una y altillo, 8 m.
Suelo urbano.	Baja + dos, 10 metros.

Núcleo de Alberche del Caudillo:

Suelo urbano. Casco histórico.	Baja + una, 7 metros.
Suelo urbano, resto.	Baja + una, 7 metros.

#### **III-4.9. ALTURAS DE EDIFICIOS DANDO A PLAZAS.**

La altura será uniforme en toda la plaza, las edificaciones deberán proyectarse con la altura de alero máxima que permita la normativa en esa zona.

#### **III-4.10. OCUPACIÓN MAXIMA.**

La ocupación máxima, será del 80% de su superficie cualquiera que sea el tamaño del solar. Quedan excluidos de esta norma los solares por debajo de la superficie mínima, es decir, menores de 100 metros cuadrados.

#### **III-4.11. RETRANQUEOS**

Quedan prohibidos en el casco histórico, salvo la línea de fachadas a la Avda. de Benito Alcalde. La edificación se ajustará a la alineación de fachada, salvo las prescripciones contenidas en las fichas de Ordenación.

#### **III-4.12. CHAFLANES.**

En el núcleo de Calera y Chozas.

En suelo urbano. Casco histórico, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.

En suelo urbano y urbanizable, cuando se realicen serán, al menos, de 2 metros de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.

En el núcleo de Alberche del Caudillo

En suelo urbano casco protegido, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.

En suelo urbano, cuando se realicen serán, al menos, de 1 metro de ancho, medido en la perpendicular a la bisectriz.

En suelo urbanizable. A definir en los Planes Parciales.

.

#### **III-4.13. FICHAS CON LAS CONDICIONES DE LOS DISTINTOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

UEA-1	
IDENTIFICACION DE LA ZONA	UEA-1A
CLASIFICACION DEL SUELO USO CARACTERISTICO USOS COMPATIBLES	URBANO. DOTACIONAL. TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE PARCELA MINIMA EDIFICABILIDAD MAXIMA OCUPACION MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA RETRANQUEOS: A VIAS PUBLICA A OTROS LINDEROS	6.575,00 m <sup>2</sup> . 100,00 m <sup>2</sup> . 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>80 %</b> DOS Y ALTILLO. 7,00 metros.  PERMITIDOS SEGUN NORMAS.
IDENTIFICACION DE LA ZONA	UEA-1B
CLASIFICACION DEL SUELO USO CARACTERISTICO USOS COMPATIBLES	URBANO. RESIDENCIAL. INDUSTRIAL C-1; TERCIARIO C-1.
SUPERFICIE PARCELA MINIMA EDIFICABILIDAD MAXIMA OCUPACION MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA RETRANQUEOS: A VIAS PUBLICA A OTROS LINDEROS	10.654,00 m <sup>2</sup> . 100,00 m <sup>2</sup> . 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>80 %</b> TRES. 10,00 metros.  PERMITIDOS SEGUN NORMAS.



# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 5.2 PLANOS

### 5.2.1.- INFORMACION

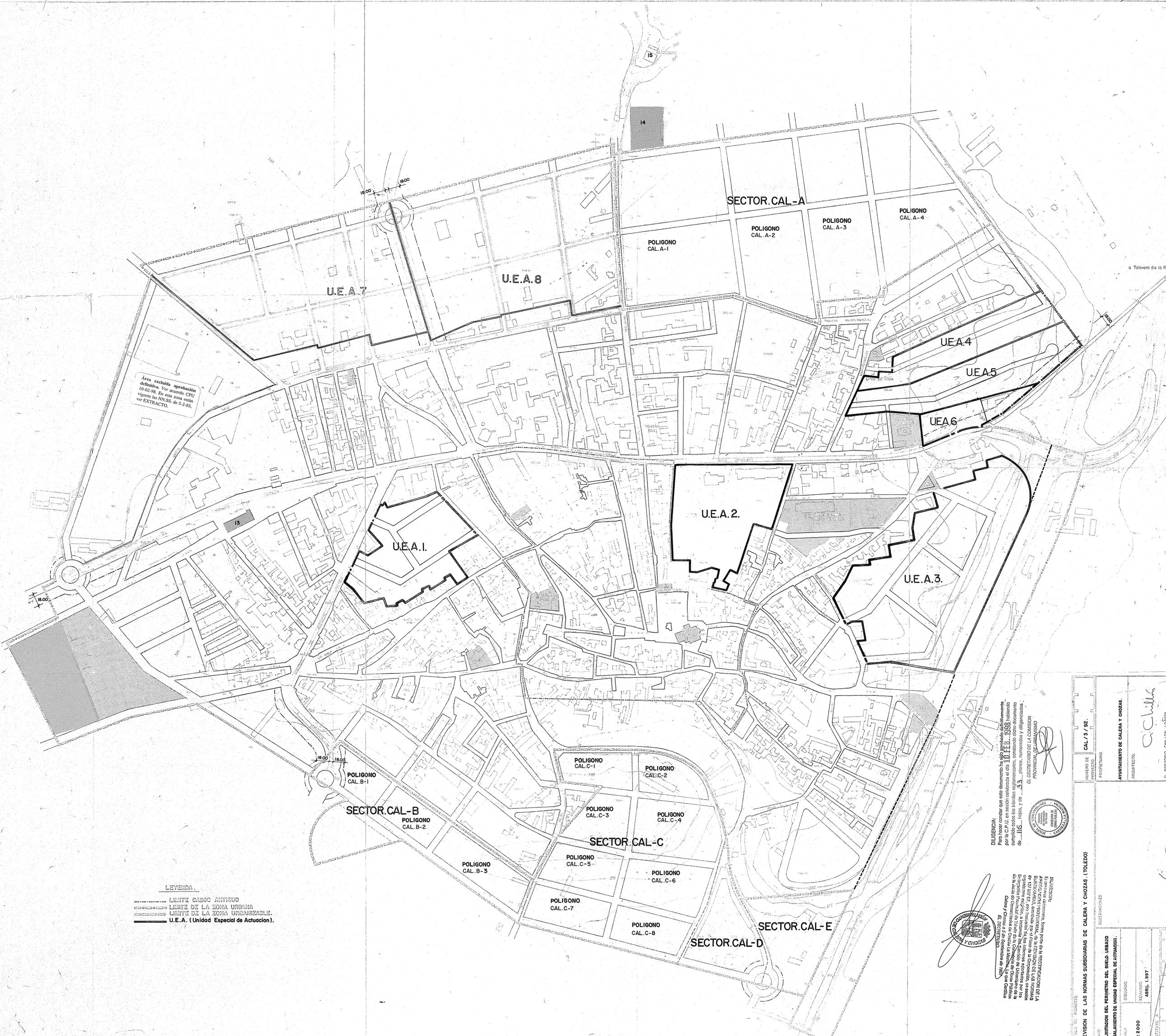
#### 5.2.1.1.- FOTOGRAFIA AEREA AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

#### 5.2.1.2.- ESTADO ACTUAL AMBITO DE LA MODIFICACION

- 1.- PLANO N° 8 NN.SS. VIGENTES
- 2.- PLANO N° 18 NN.SS. VIGENTES

## **MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



Área excluida aprobación definitiva. Ver acuerdo CPU vigente las NN.SS. de 5-2-85, ver EXTRACTO.

**LEYENDA.**  
 --- LIMITE CASCO ANTIGUO  
 --- LIMITE DE LA ZONA URBANA  
 --- LIMITE DE LA ZONA URBANIZABLE.  
 --- U.E.A. (Unidad Especial de Actuación).

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la C.P.U. en sesión celebrada el día 10 FEB. 1988 habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios, constando dicho documento de 115 folios, y de 33 planos, numerados y diligenciados.  
 EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

*[Signature]*



**DILIGENCIA:**  
 En esta instancia se declara que el presente proyecto de Plan de Actuación Urbana, en su totalidad, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 10 FEB. 1988, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios, constando dicho documento de 115 folios, y de 33 planos, numerados y diligenciados.  
 EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO



TÍTULO DEL PROYECTO	REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS (TOLEDO)
PROYECTO	CAL / 3 / 92.
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS.
ARQUITECTO	<i>[Signature]</i>
DISEÑADOR	D. GREGORIO CHILLÓN LOARTE
FECHA DE ELABORACIÓN	SEPTIEMBRE 1994
ESCALA	1:2000
FECHA DE PLAZO	ABRIL 1997
NÚMERO DE PLAZO	8





# Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## 5.2 PLANOS

### 5.2.2.- ORDENACION

#### 5.2.2.1.-DELIMITACION DEL PERIMETRO DE SUELO URBANO -SEÑALAMIENTO DE UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACIÓN

-Se sustituye el plano 8 de las NN.SS. vigentes por el plano 8 de fecha (febrero de 2014)

#### 5.2.2.2.-DELIMITACION DEL POLIGONO Y ALINEACIONES

-Se sustituye el plano 18 de las NN.SS. vigentes por el plano 8 de fecha (febrero de 2014)



Excmo. Ayuntamiento de Calera y chozas  
TOLEDO

## Modificación Puntual de Normas Subsidiarias

Rectificación de determinaciones de la  
ordenación detallada de determinadas  
normas urbanísticas, en el ámbito de suelo urbano.

Marzo de 2014

Arquitecto Redactor

Javier García-Izquierdo y Ruiz

Fotografía Aérea- Catastro de Urbana  
Ámbito de la Modificación.

# 01

Escala 1:1.000



Área excluida aprobación definitiva. Ver acuerdo CPU vigente las NMS de 5-2-85. ver EXTRACTO.

**LEYENDA.**  
 - - - - - LIMITE CASCO ANTIGUO  
 - - - - - LIMITE DE LA ZONA URBANA  
 - - - - - LIMITE DE LA ZONA URBANIZABLE  
 - - - - - U.E.A. (Unidad Especial de Actuación).

TÍTULO DEL PROYECTO <b>REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS (TOLEDO)</b>	DISCIPLINA URBANISMO
PLAN <b>DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL BUELO URBANO          SEÑALAMIENTO DE UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACIÓN.</b>	ESCALA <b>1:2000</b>
PROYECTADO D. Javier Barcala-Equihua y Rosal. REGULA. febrero 2014	REVISADO PLANO B de 10-20-1998
PROPIETARIO AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS.	ARCHIVADO 8





Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **ANEXO I**

### **Fichas Catastrales de la UEA-1**

**MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO



	<b>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</b> DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro
--	--

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0568105UK3106N0001UI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 9 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 9  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 6.575      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

	<b>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</b> DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro
--	--

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0568153UK3106N0001TI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 7 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 7  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 1.987      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

**MODIFICACION PUNTUAL**



**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro** Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
0568106UK3106N0001HI

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 5 Es:E Pl:00 Pt:01  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 50,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 352

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL SANTO TOMAS DE AQUINO 5  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 704 SUPERFICIE SUELO [m²]: 1.476 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,520 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro** Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
0568116UK3106N0001PI

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL BARRIO CRUCES 20 Suelo  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL BARRIO CRUCES 20  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE SUELO [m²]: 1.205 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

330,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

**MODIFICACION PUNTUAL**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

### Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568121UK3106N0001TI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL BARRIO CRUCES 30**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2008**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: **186**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
**CL BARRIO CRUCES 30**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: **186**      SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]: **1.185**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	163
SOPORT. 50%	1	00	02	23

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 27 de Febrero de 2014

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

### Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0568129UK3106N0001II**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**PZ SAN ROQUE 18**  
**45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: **165**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
**PZ SAN ROQUE 18**  
**CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: **165**      SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]: **1.310**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	E	00	01	83
VIVIENDA		01	01	30
VIVIENDA		01	02	15
APARCAMIENTO		00	02	15
ALMACEN		00	03	22

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 27 de Febrero de 2014

### MODIFICACION PUNTUAL



**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0568147UK3106N0001QI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CR ALCAUDETE 11  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: 174

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CR ALCAUDETE 11  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: 174 SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]: 872 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	98
ALMACEN	E	00	02	76

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CALERA Y CHOZAS Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0568148UK3106N0001PI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL VIRGEN DE LA VEGA 9  
45686 CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: 250

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL VIRGEN DE LA VEGA 9  
CALERA Y CHOZAS [CALERA Y CHOZAS] [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m<sup>2</sup>]: 250 SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]: 6.319 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	170
APARCAMIENTO	E	00	02	41
DEPORTIVO	E	00	03	39

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 27 de Febrero de 2014

**MODIFICACION PUNTUAL**



Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **ANEXO II**

### **Fotos del entorno de la UEA-1**



AVENIDA VIRGEN DE LA VEGA



# AVDA. BENITO ALCALDE SANCHEZ



CALLE SANTO TOMAS DE AQUINO



CALLE BARRIO DE LAS CRUCES



PLAZA Y CALLE SAN ROQUE



Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas

## **ANEXO III**

**Solicitud unanimidad propietarios de la  
Modificación de la UEA-1**

**MODIFICACION PUNTUAL**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS -TOLEDO

Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Calera y Chozas  
Plaza de la Constitución, 1  
45686 Calera y Chozas (Toledo)

Ayuntamiento de  
CALERA Y CHOZAS (Toledo)  
Registro de Entrada  
Nº \_\_\_\_\_  
Fecha 04 DIC 2012

Calera y Chozas, a 23 de octubre de 2012

Los abajo firmantes, vecinos de Calera y Chozas.

### EXPONEMOS

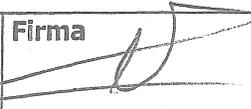
Que son propietarios de terrenos que estan incluidos en la U.E.A.1. (Unidad de Ejecución nº1) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Calera y Chozas, actualmente en vigor.

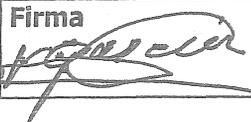
Por diferentes causas, nos oponemos a que dicha unidad de ejecución se desarrolle tal y como esta previsto en las NN.SS., es por ello que

### SOLICITAMOS

La tramitación de una modificación de las NN.SS. que suponga la supresión de la U.E.A.1. (con el consiguiente cambio de la clasificación de urbano no consolidado a urbano consolidado), por lo que, con la presente, aceptamos las consecuencias urbanísticas sobre nuestras propiedades inmobiliarias que ello suponga.

Nombre y apellidos	D.N.I.	Firma
FCO. JAVIER TORRALBO APANCO	04157488A	
Dirección		
BENITO ALCALDE SÁNCHEZ, 98.		

Nombre y apellidos	D.N.I.	Firma
ROSA MARÍA MORENO SUELA	04187169A	
Dirección		
BENITO ALCALDE SÁNCHEZ, 98.		

Nombre y apellidos	D.N.I.	Firma
VÍCTOR GARCÍA COLILLA	04.089.939A	
Dirección		
PLAZA DE SAN ROQUE, 18		

