

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL "CALYPO I"

1.-NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN

1.1.Objeto

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso del suelo y la edificación en cuanto a destino, volumen y condiciones higiénicas y estéticas de las construcciones y elementos naturales.

1.2.Ámbito

La aplicación de estas Ordenanzas queda limitada a los terrenos afectados por el Plan Parcial de Ordenación Urbana, "Calypo I", en el término municipal de Casarrubios del Monte, provincia de Toledo.

1.3.Competencia

El Ayuntamiento de Casarrubios del Monte asumirá las competencias que se deriven de estas Ordenanzas, sin perjuicio de las que corresponden a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

1.4.Aplicación

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse estrictamente a lo dispuesto en estas Ordenanzas, y, en lo no previsto por ellas, a las dictadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.5.Licencias

1.Estarán sujetos a licencia los actos enumerados en el artículo 165 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.La competencia para otorgar licencias corresponde a la Corporación Municipal.

3.El procedimiento, condiciones, caducidad y consultas sobre el otorgamiento de licencias se ajustará, en todo caso, a lo establecido en la Ley de Régimen Local, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamento de Servicios de la Entidades Locales y Ordenanzas Municipales.

4.La denegación de licencias será siempre motivada.

### 1.6. Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc. se efectuará por la Comisión Municipal en la forma establecida por las disposiciones legales vigentes.

### 1.7. Responsabilidades

Las obras e instalaciones y las demás actividades sujetas a licencia que se realizaren sin la misma, o sin sujetarse a las condiciones establecidas por la Corporación Municipal de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas, serán suspendidas y, en su caso, retiradas o demolidas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores, con arreglo a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 1.8. Régimen Jurídico

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

## 2.-NORMAS GENERALES DE VOLUMEN, USO Y EDIFICACIÓN

### 2.1. Volumen

1. Las alineaciones exteriores vendrán reflejadas en el Plano Parcelario correspondiente, así como las rasantes.
2. Las alturas de edificación se contarán desde la línea de fachada hasta el límite superior del forjado de cubierta, no permitiéndose construcciones por encima de la altura máxima indicada en estas Ordenanzas.

### 2.2. Uso

1. Todas las parcelas de la Urbanización calificadas como Residenciales, se destinarán al uso de vivienda unifamiliar aislada.
2. La vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha, pudiéndose acoplar la cocina-comedor en una misma estancia.
3. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones de la vivienda serán las siguientes:
  - a) Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup>
  - b) Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>
  - c) Estar-comedor: 15 m<sup>2</sup>
  - d) Cocina: 5 m<sup>2</sup>
  - e) Baño: 3 m<sup>2</sup>
  - f) Medio aseo: 1,75 m<sup>2</sup>
  - g) Cocina-comedor: 18 m<sup>2</sup>

4. Las edificaciones que no cumplan dicho programa mínimo, no podrán ser autorizadas, ni a título provisional; y deberán ser demolidas en caso de su construcción, por decisión de la Corporación Municipal a iniciativa de la promoción o de la Comunidad de Propietarios.
5. Como anexo a la edificación principal podrá disponerse de un garaje para la guarda de vehículos.

### 2.3. Condiciones higiénicas

1. La cocina ha de ser independiente del Aseo y no servirá de paso entre éste y los dormitorios.
2. Un dormitorio no podrá servir de paso obligado para otro.
3. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior por medio de un hueco de superficie o ventana.
4. Se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y techos, así como el aislamiento térmico.
5. Toda vivienda dispondrá en su interior de agua corriente y servicio de evacuación de aguas residuales.
6. Será obligatoria en toda vivienda, la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica, en cualquiera de sus modalidades.
7. Se permitirán las chimeneas de ventilación, tanto del tipo Shunt, como las que ofrezcan análogas características, unicamente, en baños, aseos, cuartos de calefacción y despensas. Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con un espacio abierto, y altura que sobrepase la cubierta del edificio.

### 2.4. Condiciones de Estética

1. La composición arquitectónica de los volúmenes, será libre, siempre que se ajuste a las características del terreno, topografía y ambiente, y supongan una adecuada incorporación al paisaje.
2. Se procurará la utilización preferente de muros de piedra del país, de fábrica de ladrillo, con revocos a la tirolesa o similares en tonos blanco y ocre, madera, etc.; cubiertas de pizarra o teja curva, hormigón abujardado, persianas de madera o gradulux, etc.
3. Los espacios libres se tratarán con el carácter de zonas de plantación de arbolado y de descanso, esparcimiento y juego de niños.
4. Las plantaciones de arbolados se efectuarán en el espacio necesario que permita su normal desarrollo.

### 3. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. Parcelación

Las parcelas tendrán las características y superficies definidas en el Plano de Parcelación, sin perjuicio de las rectificaciones a que hubiere lugar por exigencias del proyecto de urbanización.

#### 3.2. Retranqueos

La edificación deberá estar separada cuatro metros de la alineación de la parcela, con frente a calles, y tres metros de los linderos laterales y de fondo.

#### 3.3. Edificabilidad

1. La ocupación máxima del terreno será del 20 % de la superficie total de la parcela, sin que pueda exceder el volumen edificable de un m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (coeficiente general).

2. La altura máxima de edificación será de 6 m. equivalente a dos plantas.

#### 3.4. Cerramientos

1. Los cerramientos de las parcelas no podrán tener altura superior a 1,80 m.

2. La parte inferior del cerramiento en los frentes correspondientes a las vías públicas, será de mampostería rejuntada hasta una altura máxima de un metro y mínima de 0,60 m., y el resto podrá estar compuesto por elementos diáfanos tales como verjas, setos, celosías, etc.

3. Los cerramientos laterales y posterior podrán ser de murete de fábrica hasta una altura de 1 metro y el resto (o todo él) de elementos diáfanos análogos e incluso tela metálica.

#### 3.5. Usos permitidos y prohibidos

Se permitirá el uso comercial en las parcelas que den frente a calles cuya amplitud no sea inferior a 12 metros.

Se prohíbe el establecimiento de industrias o cualesquiera otros usos que puedan resultar molestos, incómodos o insalubres.

#### 3.6. Usos obligados

La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente al uso de espacios libres privados, complementario de la habitabilidad del inmueble, y no podrá ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar de la parcela definida, constituyendo carga real inscribible.

### 3.7. Urbanización complementaria

1. La urbanización complementaria afectará a las siguientes condiciones:
  - a) Movimientos de tierras.
  - b) Tomas de la red de abastecimiento de aguas y distribución interior
  - c) Acometidas a la red de saneamiento y distribución interior.
  - d) Conexiones a la red de saneamiento y distribución interior.
  - e) Caminos y sendas de peatones.
  - f) Jardines y ornato floral.
  - g) Iluminación interior y exterior.
  - h) Terrazas y muros de contención.
  - i) Otros elementos análogos.
2. Toda solicitud de licencia de construcción en el interior de la parcela, deberá acompañarse de la correspondiente a las obras de urbanización complementaria.
3. El acuerdo de concesión de licencia complementará las obras y la forma en que hayan de ejecutarse.
4. Recogida de basuras: Se establecerá un servicio diario de recogida de basuras, que serán evacuadas fuera de la urbanización a un vertedero municipal o bien, serán destruídas en un horno crematorio que se instalaría al efecto, siguiendo las instrucciones de la Dirección General de Sanidad.

## 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS

### 4.1. Requisitos administrativos

Todas las disposiciones que contienen estas ordenanzas se considerarán como exigencias mínimas de la administración Municipal, sin merma de las atribuciones que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### 4.2. Modificación de las Ordenanzas

Cualquier modificación de las Ordenanzas deberá ajustarse a las normas establecidas en el artículo 39 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 4.3. Servidumbres Urbanísticas

Todas las parcelas y demás espacios de la Urbanización quedan sujetos a las servidumbres urbanísticas que procedan, por exigencias de implantación de los servicios de infraestructura previstas en el planeamiento.

4.4. Ordenanzas Municipales

Las presentes Ordenanzas quedan subordinadas a las provisiones que se contengan en las Ordenanzas Municipales vigentes; y serán complementadas mediante disposiciones de policía municipal.

Toledo, Noviembre de 1.960