

**PROYECTO: REVISION DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS.  
TOLEDO.**

**AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS.**

**ARQUITECTO:  
D. GREGORIO CHILLON LOARTE.**

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 10 FEB. 1998

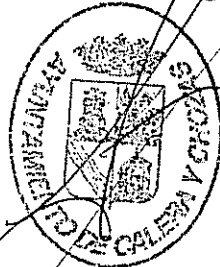
**II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**DILIGENCIA:**

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/ 97, con inclusión de los informes aportados por los organismos exigidos, 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 Certifico

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1997

EL SECRETARIO



REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALERA Y CHOZAS.

INDICE GENERAL.

---

CAPITULO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

---

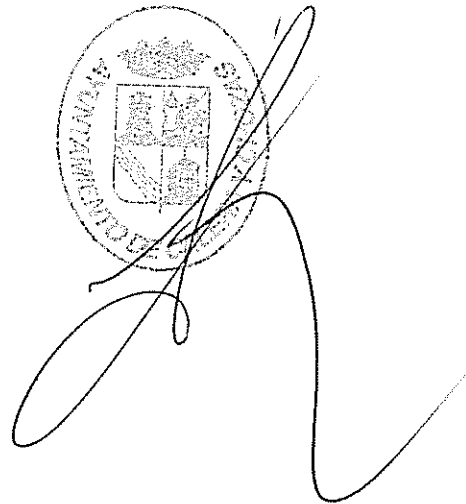
- II-1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION.
- II-2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.
- II-2.1. MODIFICACIONES Y CAMBIOS INTRODUCIDOS.

DILIGENCIA:

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/ 05/ 97, con inclusión de los Informes aportados por los organismos exigidos, 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 Certifico

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1997

EL SECRETARIO



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....10 FEB. 1998

## II-1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION.

Las Normas Subsidiarias vigentes, tienen su origen en 1.985. Las condiciones de aquella fecha han cambiado sensiblemente, muchas de las determinaciones contenidas en aquel documento han sido inviables; existen varias razones para ello: la demanda era menor de la prevista, las condiciones que las U.E.A. establecían, partían de densidades muy bajas que no las hacían atractivas para el mercado inmobiliario; la nula exigencia en el cumplimiento de las Normas Subsidiarias y en general de las obligaciones contenidas en la Ley del Suelo hacían evidentemente mas atractiva actuaciones, al margen de las figuras de planeamiento, sin obligaciones, ni cesiones. La ausencia de una mentalidad de promoción en el sector de la construcción, impidió actuar por Polígonos o Sectores de una cierta entidad; la ausencia de suelo industrial, que facilitara la ubicación de pequeños talleres en naves, nido, a costos mas ventajosos que en la gran ciudad.

En el núcleo de Alberche, las razones son además de las expuestas, otras que le son peculiares, no hay que olvidar que hasta la fecha y como consecuencia de su origen, todo el suelo urbano ha sido de titularidad pública, con la excepción del núcleo aislado situado al otro lado de la carretera; es decir no existe suelo vacante; el suelo urbanizable no actuado prácticamente pertenece a un solo propietario; no teniendo el Ayuntamiento capacidad de gestión, salvo que lo hiciera por "cooperación".

Junto al tiempo transcurrido; que ha rebasado el tiempo de vigencia; la inadecuación de algunas de las determinaciones contenidas en el Plan, la promulgación del texto refundido de la Ley parece que justifique la adecuación del contenido de las Normas a sus preceptos.

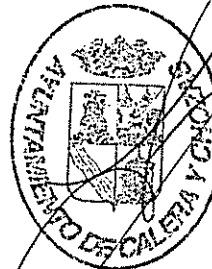
El cumplimiento de parte de las previsiones establecidas en el anterior documento con el agotamiento de suelo, caso de Alberche del Caudillo, justifican la necesidad de revisión de la Norma.

### DILIGENCIA:

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 12/08/97, con inclusión de los informes aportados por los organismos exigidos, 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 Certifico

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1997

EL SECRETARIO



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 10 FEB. 1998

## II-2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

En el núcleo de Calera y Chozas, se pretende modificar y corregir la situación anterior, creada por la falta de operatividad de las anteriores Normas, tal como estaban configuradas.

En suelo urbano, se procede a subdividir la zona consolidada en dos zonas; el núcleo urbano tradicional y el resto, con dos ordenanzas de edificación diferenciadas, mas restrictiva y respetuosa con lo existente la primera y menos conservadora la del resto.

Se ha mantenido el criterio de establecer en el suelo vacante del casco urbano las unidades especiales de actuación, perfilando con nitidez su perímetro de actuación. Se ha definido, para aquellos casos donde la propiedad está repartida, un viario interior, que permite su edificación, sin recurrir a ningún instrumento de ordenación y sí al reparto de cargas y beneficios.

No se ha limitado su edificabilidad salvo los parámetros que la limitan en el casco urbano.

Pequeñas operaciones de cirugía viaria para recuperar amplias zonas del casco marginadas por falta de acceso rodado como es la UEA3 donde se ha incidido en su conexión a través de la zona de la ermita y de la Calle del Valle; así como ampliando, mediante su regularización, uno de los Callejones, el del Molino que conectaba la zona con la Calle San Policarpo, pero solo peatonalmente.

Se ha analizado con especial cuidado el viario, tanto en suelo urbano como urbanizable. La extensión del suelo urbanizable hasta el valle, que limita por el Sur el municipio permite el cierre mediante una arteria perimetral del casco bordeandole y poniendo en contacto las distintas vías de acceso al municipio, carretera Puente-Talavera, con Carretera Alcaudete-Velada. Esta previsión permite la ubicación del colector general de la villa que discurriendo por su zona mas baja y conduciendo las aguas hasta la depuradora, hoy fuera de uso, permite la utilización de areas hasta hoy impensables.

La utilización de la antigua vía de ferrocarril de Talavera de la Reina-Villanueva de la Serena, como pasillo verde, hoy fuera de uso, supone la recuperación de un espacio público importante por el este, deficit muy acusado en el municipio, corrigiendo así una carencia detectada a nivel municipal.

El dimensionado de las vías de circulación de 11 metros para las arterias y 16 metros para los colectores, responde a la necesidad cada vez mas evidente de disponer de vías que respondan a las nuevas exigencias que la vida plantea: en el primer caso, las arterias son vías con una doble vía de tres metros, mas banda de aparcamiento de dos metros, mas dos aceras de 1,5 metros, cada una que permitan el paso de suministros varios, agua, luz, etc. Lo que Cerrillo

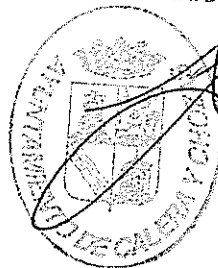
32

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1987

EL SECRETARIO

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

10 FEB. 1998



teléfono, gas, etc.; las arterias presentan en lugar de una sola banda de aparcamiento, dos bandas una por cada lado, mejorando velocidad y una mayor amplitud de las aceras que pasan a 3 metros, mejorando la seguridad de peatones y permitiendo el paso de redes de servicios mayores.

En el polígono de Montepalomas, antiguo sector nº 12, se mantiene todas las determinaciones contenidas en las anteriores Normas Subsidiarias; por no haberse producido modificaciones que aconsejen la necesidad de introducir cambios en sus determinaciones.

En el caso de Alberche del Caudillo, la solución es mucho mas simple, se ha calificado una amplia zona al este como suelo urbanizable de uso residencial e industrial. Las posibilidades de crecimiento de Alberche, que potencialmente son importantes, solo pueden extenderse en dos areas al este y al oeste; al sur la profunda hondonada y al Norte la carretera la hacen poco aconsejable.

El suelo calificado como urbanizable y situado al Oeste, antiguo polígono N° 10, después de ocho años de vigencia de las Normas permanece sin actuar; por el contrario la UEA-5 está totalmente actuada y consolidada mediante dos cooperativas.

El criterio de mantener la calificación del suelo situado al Oeste aumentando las densidades y obligando a actuaciones en consonancia con la ya existente, acordes con la tipología del casco, como mera continuidad formal de este.

Por el contrario el suelo calificado al este, supone la aparición de suelo industrial en el entorno del casco, así como suelo residencial destinado a cubrir el deficit propio y a presentar una oferta atractiva, que lo puede ser en el entorno de Talavera. No hay que olvidar las inmejorables comunicaciones de esta zona con Talavera, centro de la Comarca, mediante un servicio urbano e interurbano de Autobuses, por otro lado, las inmejorables condiciones en relación al Polígono industrial Torrehierro, permiten pensar en localizar parte del asentamiento humano que su actividad genere.

La red de este municipio, bien estructurado, no precisa actuaciones interiores. Solamente en el suelo urbanizable se ha respetado la vía paralela a la carretera que canaliza el tráfico local del propio casco, solución espléndida de diseño que evita muchos problemas al tráfico interurbano, mejorando el propio del municipio.

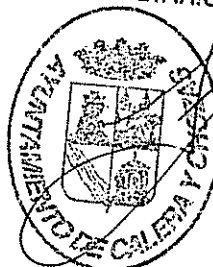
La creación de una amplia vía que se pretende articule los nuevos Sectores F,G,H, en relación al casco actual, canalizando su tráfico rodado y peatonal.

Un nuevo acceso por el extremo este.

El actual arroyo situado en el actual extremo este del pueblo, cuya canalización se viene solicitando reiteradamente.

Calera y Chozas a 5 de Septiembre de 1997  
EL SECRETARIO

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 10 FEB. 1998



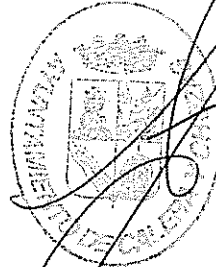
acabará cubierto, potenciando en sus márgenes una zona ajardinada mediante masa de árboles.

PRESENCIA:

El presente documento, forma parte de la RECTIFICACION DE LA APROBACION PREVISIONAL, de la REVISION DE LAS NORMAS URBANISTICAS, acordada por el Pleno de la Corporación, en sesión de 12/09/87, con inclusión de los informes aportados por los organismos exigidos, 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 Certifico

Calera y Chozas a 6 de Septiembre de 1987

EL SECRETARIO



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

10 FEB. 1998

10 FEB. 1998

II-2.1. MODIFICACION Y CAMBIOS INTRODUCIDOS.

En el Núcleo de Calera y Chozas.

- SUELO URBANO.

En las anteriores UEA se ha optado por mantener su calificación actual como suelo urbano con las siguientes modificaciones:

UEA.- 1 Se elimina la necesidad de redactar un Plan especial de Reforma Interior, considerando el actual trazado urbano como suficiente con las modificaciones introducidas precisando exclusivamente la implantación de los servicios urbanísticos mediante Proyecto de Urbanización.

UEA.- 2 Se elimina la necesidad de redactar Plan Especial de Reforma Interior. Se establece un nuevo viario. Precisaré de la implantación de los servicios urbanísticos.

UEA.- 3 Se reduce al máximo el área delimitada, se renuncia al trazado viario por considerarlo poco oportuno.

UEA.- 4 La consolidación mediante la política de los hechos consumados, hacen inviable la citada unidad. Desaparece como tal.

SUELO URBANIZABLE.

Se ha ampliado el perímetro urbano.

Sector 1. En el sector situado a la izquierda de la Carretera de la Estación, se ha ampliado el suelo urbano a la totalidad del suelo reparcelado por el Ministerio de Agricultura y agrupado en rectángulos.

Sector 9. El Sector A, situado a la derecha de la Carretera de la Estación, queda definido como suelo urbanizable. Solo podrá ser activado, si previamente se realiza el colector por su perímetro exterior.

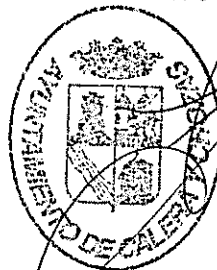
Sector 2. Comprendido entre el Camino de las Heras y Carretera a Puente, se califica como suelo urbano, uso industrial-comercial, con la excepción de la zona de contacto con la carretera que se mantiene el uso mixto.

DILIGENCIA:

Sector 3. Comprendido entre el Polideportivo Municipal, zona de Piscinas, calle Pilón Viejo y zona consolidada pasa a suelo urbano con una estructura viaria definida. Precisaré de la dotación de servicios urbanos.

Sector 4. Definido por Travesía del Chorro, Cuesta del Pilón, Carretera Alcaudete se regularizan los bordes de la zona urbana, se mantienen los del suelo apto para urbanizar. Se

EL SECRETARIO



10 FEB. 1998

incorpora una estructura viaria mínima, a fin de actuar, mediante un simple Proyecto de Urbanización, si la zona urbana se subdividiese en polígonos, en la nueva nomenclatura se denomina SECTOR B.

Sector 5. Se baja su límite por el Sur ligeramente manteniendo su actual calificación, urbanizable, incorporando una red viaria. Se subdividen en polígonos de menor dimensión para facilitar su actuación. Se denomina SECTOR C.

Sector 6. Se divide éste Sector en dos sectores nuevos el D y el E.

El D. calificado como suelo apto para urbanizar.  
Se define el ancho de sus viales perimetrales.

Sector E. Ha visto disminuida su superficie en detrimento de espacios calificados como urbanos, se definen sus vías perimetrales.

Sector 7. Queda incorporado al suelo urbano mediante la definición de un trazado viario.

Sector 8. Queda incorporado al suelo urbano. Posiblemente precisa el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior, así como la culminación del colector actualmente en proyecto, que discurre por su borde exterior.

Dos capítulos merecen mención especial:

- La incorporación de la zona de la vía del tren, del trazado del ferrocarril Talavera-Villanueva de la Serena, actualmente en proceso de amortización, paralizado y abandonada su construcción, como zona verde de uso y disfrute público, pudiendose convertir en un parque lineal.

- La definición de un Sector como casco antiguo histórico, con una ordenanza mas cuidada en lo referente a protección de este medio, su red viaria, tipología edificatoria, textura de materiales y tratamiento de la red viaria.

ALBERCHE DEL CAUDILLO.

Aquí, por razones ya expuestas, se abandona el criterio conservador seguido en el núcleo de Calera y Chozas, donde el perímetro exterior de suelo apto para urbanizar apenas sufre modificación.

ZONA URBANA.

UEA.- 5 Es un área consolidada en un porcentaje muy alto, prácticamente en su totalidad, ha sido uno de los dos polos de desarrollo de suelo residencial en el núcleo de Alberche del Caudillo.

DILIGENCIA:

El presente documento, en cumplimiento de la ORDEN DE LA SECRETARÍA DE URBANISMO, PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS de 12/06/97, con inclusión de los informes aportados por los organismos exigidos, 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 Certifico

Calera y Chozas, 5 de Septiembre de 1997

36

EL SECRETARIO

