

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 86

FASCICULO I

17 DE ABRIL DE 2010

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.-Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

AYUNTAMIENTOS

MADRIDEJOS

Tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal por la Comisión Provincial de Urbanismo se hace pública la normativa íntegra de dicho documento, según documentación que se acompaña al presente anuncio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, así como en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS

NORMATIVA

1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

1.1. Objeto, ámbito de aplicación y contenido.

1.1.1. El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal de Madridejos. Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

1.1.2. El contenido de la ordenación urbanística vinculante se define en una serie de documentos gráficos (planos de ordenación), y un documento literal (la presente normativa), que incluye una serie de fichas que resumen y completan las determinaciones de ordenación anteriores para cada área de reparto en suelo urbano, o sector de suelo urbanizable, e introducen, en su caso, elementos de ordenación orientativos interpretando las determinaciones vinculantes de la ordenación.

El POM incluye, además, una memoria informativa, memoria justificativa y varios planos de información, que pueden utilizarse para interpretar el contenido de los documentos anteriores.

1.2. Vigencia y efectos.

1.2.1. El presente POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.C.M., y tendrá vigencia indefinida, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2. La entrada en vigor del POM implica la derogación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 9 de febrero de 1993, así como la de los instrumentos que las desarrollan o modifican que no estén en

curso de ejecución en los términos previstos en la disposición transitoria tercera de la Ley 2 de 1998.

1.2.3. El Ayuntamiento podrá conceder un plazo para el cumplimiento total de los deberes urbanísticos en los instrumentos en curso de ejecución. En defecto de acuerdo expreso, éste se entenderá de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de este POM. Los efectos del incumplimiento de estos plazos serán los previstos con carácter general en la legislación urbanística.

Situaciones fuera de ordenación.

1.2.4. A efectos de aplicación del artículo 24.2.d) de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante LOTAU, se considerarán fuera de ordenación exclusivamente los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado expresamente como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público, excepto los chaflanes definidos en las esquinas.

b) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico. Se incluyen expresamente las instalaciones ganaderas en suelo urbano calificado como residencial.

c) Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.

d) Los calificados expresamente como tales en los planos de ordenación.

En estas edificaciones, solo podrán autorizarse obras de mera conservación, al considerarse totalmente incompatibles con el planeamiento. También se autorizarán las que tengan por objeto corregir, o disminuir, los efectos ambientales negativos citados en el punto b).

En los que pudieran resultar parcialmente incompatibles, al contravenir alguna determinación del planeamiento no incluida entre las descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de mejora, reforma, o ampliación, siempre que las nuevas obras o usos respeten la ordenación prevista en el POM, y no agraven la diferencia entre las previsiones del planeamiento y la realidad construida.

No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

1.2.5. Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento por incumplir las condiciones

ambientales, de uso, o estéticas de la zona en la que se ubican, deberán trasladarse a zonas más adecuadas, o corregir los efectos negativos que motivan el incumplimiento.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el cumplimiento de estas prescripciones mediante órdenes de ejecución individualizadas, que fijarán condiciones y plazos específicos. Estos plazos no podrán ser superiores a seis meses a partir del requerimiento municipal, salvo cuando resulte exigible el traslado, por tratarse de usos prohibidos, o resultar inviable la adopción de medidas correctoras eficaces.

Cuando resulte exigible el traslado, el Ayuntamiento podrá firmar un convenio con los interesados para regular los plazos definitivos, las condiciones de funcionamiento de la instalación durante el periodo transitorio, y las medidas correctoras provisionales a adoptar, en su caso.

1.3. Revisión y modificación. Régimen de innovación.

Plazos para las futuras revisiones o modificaciones.

1.3.1. Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se fija un mínimo de cuatro años antes de revisar integralmente este POM. Este mismo plazo se aplicará a las modificaciones puntuales que disminuyan el aprovechamiento, salvo que exista conformidad de los propietarios afectados.

Ordenación estructural y detallada. Innovación mediante planes parciales o especiales.

1.3.2. A efectos del régimen de innovación que se establece en el artículo 39 y concordantes de la LOTAU, se considera ordenación estructural:

- a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.
- b) La delimitación del suelo rústico especialmente protegido, o los inmuebles sujetos a un régimen especial de protección incluidos expresamente en catálogos.
- c) La definición global de usos e intensidades, y la delimitación de las distintas zonas en suelo urbano y urbanizable. No se considerarán determinaciones estructurales las precisiones de ordenanza que no alteren usos e intensidades globales.
- d) La delimitación de sectores de planeamiento parcial o reforma interior establecida directamente en el POM, y los objetivos de ordenación señalados expresamente para cada uno de ellos, en su caso.
- e) La delimitación de áreas de reparto, y los aprovechamientos tipo.
- f) Los sistemas generales que se definen expresamente como tales en este POM.

El resto del contenido del POM se considerará ordenación de detalle.

Régimen de innovación e iniciativa de los estudios de detalle.

1.3.3. Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones u ordenación de volúmenes previstas en otros planes, y en concreto de este POM, sin afectar a la ordenación estructural, con las limitaciones impuestas en el artículo 28 de la LOTAU.

A efectos de la aplicación del artículo 38.1.a) de la LOTAU, en relación con el 28 de la misma Ley, se admite la formulación de estudios de detalle por particulares al margen de los programas de actuación urbanizadora, cuando además de cumplir las condiciones anteriores, su ámbito sea inferior al de una manzana existente, incluyendo las dos alineaciones de cada calle del contorno, y exista acuerdo previo entre todos los propietarios directamente afectados, que se formalizará expresamente en el expediente. También se admitirá la formulación de estos instrumentos por particulares, cualquiera que sea su ámbito, cuando su objeto sea exclusivamente trasladar a una base topográfica más precisa las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente.

Delimitación de unidades de actuación para la ejecución del planeamiento.

1.3.4. La delimitación de las unidades de actuación para la ejecución del planeamiento no se considera modificación del POM, pudiendo tramitarse como parte del contenido de la alternativa técnica de los programas de actuación urbanizadora, o mediante el procedimiento del artículo 38 del Reglamento de Gestión cuando no tengan por objeto la delimitación del ámbito de un programa.

1.4. Plazos de ejecución.

1.4.1. Con el fin de evitar la retención especulativa de solares, éstos deberán edificarse en el plazo máximo fijado en el artículo 130.2 de la LOTAU. En caso de incumplimiento de este plazo, se estará a lo previsto en el artículo 132 y concordantes de la LOTAU.

1.4.2. En el suelo clasificado como urbanizable, y en el urbano no consolidado, se fija un plazo de cuatro años para la presentación de los programas de actuación urbanizadora.

Dado que el Ayuntamiento puede promover de oficio en cualquier momento el planeamiento de detalle y/o los programas de actuación urbanizadora necesarios, o convocar los correspondientes concursos, este plazo se fija únicamente a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la ordenación definida en el POM durante este mismo periodo de tiempo (artículo 41 de la Ley 6 de 1998).

1.4.3. Los plazos de ejecución de los programas de actuación urbanizadora serán los señalados directamente en la LOTAU.

1.5. Ordenanzas municipales de contenido urbanístico.

1.5.1. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales de edificación y urbanización, tramitadas conforme a la legislación local, determinadas cuestiones genéricas de contenido urbanístico, siempre que no afecten a la edificabilidad y destino del suelo. Los aspectos de la edificación y/o urbanización que afecten a los usos o intensidades admisibles en una ubicación determinada, o que dependan en su aplicación de esta ubicación, se incluirán necesariamente en el sistema de planeamiento, tramitándose su aprobación conforme a la legislación urbanística.

Con el fin de completar las determinaciones de esta normativa, se recomienda la regulación, mediante ordenanza municipal, de las materias siguientes:

- A) La tramitación de licencias. En tanto éstas no existan, se aplicarán directamente las disposiciones de la legislación general aplicable.
- B) Condiciones exigibles a las obras de urbanización que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.
- C) Condiciones de acometida a las redes de servicio municipales.
- D) Condiciones para utilización privativa del espacio público mediante instalaciones aéreas o subterráneas, ocupaciones temporales por obra, terrazas y kioscos, etc.

1.6. Clasificación del suelo.

1.6.1. A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo rústico, diferenciando entre las categorías de suelo rústico de reserva y protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, completada con las determinaciones de este POM.

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

2.1. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

2.1.1. A efectos de lo previsto en el artículo 14 de la Ley 6 de 1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y 45 de la Ley 2 de 1998, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha, se entiende por suelo urbano consolidado por la urbanización, el que cuenta con:

- A) Una estructura parcelaria apropiada para los usos urbanos previstos en el planeamiento.
- B) Una diferenciación entre el espacio público y privado que garantice el acceso a todas las parcelas, la adecuada conexión con el entorno, y el suelo necesario para la implantación de las dotaciones públicas, aunque puedan ser necesarios pequeños ajustes o rectificaciones de alineaciones, que no requieran reparcelación.
- C) Un nivel de urbanización suficiente para soportar los usos previstos en el planeamiento, aunque puedan ser necesarias

pequeñas obras complementarias que puedan ejecutarse puntualmente a costa de un solo propietario.

2.1.2. En el suelo urbano consolidado por la urbanización se permite:

A) La formulación de estudios de detalle de iniciativa pública o privada, con el fin de ajustar alineaciones o rasantes, u ordenación de volúmenes, que se tramitarán conforme el artículo 38 de la Ley 2 de 1998.

B) Las parcelaciones que no alteren la delimitación del espacio público, sin perjuicio de los ajustes de alineaciones previstos en el POM o en estudios de detalle.

C) La edificación directa de las parcelas, con la ejecución previa o simultánea, en su caso, de obras de urbanización complementarias, y la cesión previa del suelo necesario en función de los ajustes de alineaciones previstos.

2.1.3. En el suelo urbano consolidado no se exigen cesiones en concepto de zonas verdes, espacios libres y dotaciones, por considerar suficiente el suelo público existente para atender las necesidades de la población actual.

2.1.4. En el suelo urbano consolidado no se considera necesario el reparto de cargas y beneficios, de forma que, tanto la ejecución de las obras de urbanización complementarias, como las cesiones de suelo necesarias para ajustar alineaciones, en su caso, podrán ejecutarse o formalizarse de forma individual por cada propietario.

2.1.5. De acuerdo con el artículo 70.3 de la LOTAU, en suelo urbano consolidado no se delimitan áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, sin embargo, cuando un propietario entienda que el planeamiento le impone obligaciones de cesión o urbanización que pueden ser equidistribuidas, podrá proponer la delimitación de una unidad de actuación con el fin de repartir las cargas y beneficios del planeamiento.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización

2.1.6. A efectos de lo previsto en el artículo 14 de la Ley 6 de 1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y 45 de la LOTAU, se entiende como no consolidado por la urbanización el suelo urbano incluido expresamente en unidades de actuación. En esta categoría de suelo, el POM también delimita áreas de reparto a efectos de definir aprovechamientos tipo conforme al artículo 70.2 de la LOTAU. Cada área de reparto incluye una o varias unidades de actuación completas.

En el suelo urbano no consolidado, los propietarios de suelo deben asumir los deberes de urbanización, cesión de suelo, y equidistribución, citados en la legislación urbanística, antes de ejercer sus derechos urbanísticos.

2.1.7. El cumplimiento de los estándares de calidad citados en el artículo 31 de la LOTAU en suelo urbano se referirá a los sectores de reforma interior, cuando existan, o en caso contrario, a las áreas de reparto.

2.1.8. El cómputo de los aprovechamientos globales se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas. El de las cesiones con destino a zonas verdes, dotaciones y 10 por 100 de aprovechamiento, se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas, descontando:

a) La superficie de las parcelas ya ocupadas por edificaciones compatibles con el planeamiento legalmente ejecutadas, con infraestructura realizada, y con un certificado del Ayuntamiento que justifique su legalización con anterioridad al inicio del POM.

b) La franja de 25 metros de fondo, medida a partir de las alineaciones de viales urbanizados que justifiquen legalmente la ejecución del planeamiento idóneo y proyecto de urbanización anterior al inicio del POM, que cumplirán con el 10 por 100 del aprovechamiento y justificarán las cesiones establecidas del planeamiento vigente cuando fue aprobado.

c) La superficie de los sistemas generales.

2.1.9. En la superficie bruta de las fincas se entenderán comprendidas las cesiones ya realizadas, cuando puedan justificarse documentalmente. También se incluirá, salvo especificación en contrario, el suelo expropiado o adquirido de forma onerosa por la Administración, con objeto de ser destinado a alguno de los usos públicos que justifican las cesiones de suelo

legalmente obligatorias, aunque en este caso, el titular de los derechos urbanísticos será la propia Administración.

2.1.10. En esta normativa se incluye una ficha resumen para cada unidad de actuación, donde se definen los usos e intensidades globales, el área de reparto en la que se incluye, con su aprovechamiento tipo, ordenación orientativa o vinculante, y requisitos específicos sobre las conexiones necesarias con las infraestructuras municipales. Salvo especificación en contrario, serán vinculantes los parámetros de uso, densidad, intensidad (edificabilidad), y porcentaje global de cesiones para dotaciones, zonas verdes y espacios libres referidos a la superficie bruta de las fincas, y orientativos el diseño del viario, la ubicación de las cesiones, y las cifras absolutas.

2.1.11. Cuando el POM defina varias unidades de actuación en un área de reparto, y en tanto no se manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que todas ellas tienen el mismo aprovechamiento tipo.

Excepcionalmente, cuando el aprovechamiento se reparta de forma heterogénea entre varias unidades de actuación en cada sector o área de reparto, se compensará en la forma prevista en el artículo 68 y concordantes de la LOTAU.

Si la delimitación de estas unidades se realiza a propuesta de particulares, el orden de ejecución comenzará obligatoriamente por las que tengan un mayor porcentaje de cesión de suelo por todos los conceptos.

2.1.12. La formalización de los deberes de cesión y equidistribución será previo a las licencias de parcelación. Para conceder licencias de edificación será necesaria, además, la ejecución y recepción de las obras de urbanización, o en su defecto, que se haya aprobado el proyecto de urbanización y prestado fianza en cuantía suficiente para garantizar su ejecución. La cantidad garantizada cubrirá el 100 por 100 del valor de las obras de urbanización de acuerdo con los proyectos aprobados. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Ayuntamiento podrá admitir la sustitución de esta garantía por otra de menor cuantía hasta el momento de la recepción definitiva.

2.1.13. De forma excepcional, en suelo urbano no consolidado podrá admitirse la ejecución directa de obras de consolidación o mejora, sin ampliación, de edificios o instalaciones existentes legalmente contruidos que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no impidan el desarrollo urbanístico de la unidad de actuación afectada y se mantenga la parcela original.

2.1.14. La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales se detallará en las propuestas jurídico económicas, teniendo en cuenta que, en cualquier caso, será necesario ejecutar las conexiones exteriores necesarias de acuerdo con los esquemas de los planos de infraestructura, y la pavimentación de las calles de borde con acera y calzada completa, con independencia de que la financiación de estas obras pueda afectar a terceros.

Cuando el Ayuntamiento o terceros afectados participen en la financiación, por estar previstas obras de calibre superior al mínimo requerido por la ejecución del programa, o por afectar a varias unidades de actuación, los pactos necesarios se incluirán en la documentación jurídico-económica de los programas.

2.1.15. En suelo urbano no consolidado, o urbanizable, podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada unidad de actuación. El sistema constructivo utilizado para levantar las vallas tendrá en cuenta su carácter provisional, utilizándose preferentemente tela metálica o materiales similares.

Delimitación de unidades de actuación a efectos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado

2.1.16. La delimitación de unidades de actuación a efectos de la ejecución del planeamiento, o la modificación de las que se definen directamente en el POM, se realizará en el marco de los programas de actuación urbanizadora, o por el procedimiento descrito en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística cuando ésta se realice al margen de los programas. En este último caso, será obligatorio comunicar la aprobación a la Consejería competente en materia de urbanismo.

2.1.17. Las unidades de actuación podrán ser continuas o discontinuas, según se reconoce en el artículo 100.b) y concordantes de la Ley 2 de 1998.

Modificaciones del planeamiento que implican cambios en las categorías de suelo urbano

2.1.18. En los planos de ordenación se delimitan las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado mediante la definición de áreas de reparto y/o sectores de reforma interior, en función de la situación de hecho existente en el momento de aprobar el POM, y de los usos e intensidades previstos en el mismo. Se considera, sin embargo, que tanto la primera como los segundos pueden cambiar con el tiempo, como consecuencia de la ejecución, o del régimen de innovación del propio planeamiento. Con el fin de que estos cambios no afecten a los derechos y deberes de la propiedad definidos en el POM, se seguirán las siguientes reglas:

A) El suelo urbano pasará a considerarse consolidado una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión de suelo y equidistribución citados en la legislación urbanística, siempre que se mantengan los usos originales previstos en el POM.

B) En suelo urbano consolidado pueden proponerse voluntariamente operaciones de reforma interior que impliquen modificaciones de la estructura parcelaria, ampliaciones del espacio público, reurbanización, o reparcelación. En estos casos, se aplicarán los instrumentos de desarrollo urbanístico y ejecución propios del suelo urbano no consolidado.

Las cesiones obligatorias en concepto de zonas verdes y dotaciones en las operaciones de reforma interior descritas en el párrafo anterior, serán proporcionales al incremento de aprovechamiento urbanístico cuando se mantenga el uso original.

Cuando se proponga un uso residencial en áreas calificadas como industriales, o dotacional privado, se exigirá la totalidad de las cesiones correspondientes al uso residencial conforme al artículo 31 de la LOTAU, calculadas con los criterios de esta normativa.

Cuando se propongan usos industriales o terciarios en áreas consolidadas como residenciales, se aplicarán directamente las cesiones impuestas en la LOTAU.

En cualquier caso, se descontarán las cesiones ya realizadas con destino a espacios libres, zonas verdes o dotaciones públicas.

C) En suelo urbano considerado como no consolidado por el POM, pueden proponerse actuaciones que permitan mantener la estructura parcelaria, la delimitación de los espacios públicos y el nivel de urbanización existentes. En estos casos, podrán aplicarse los instrumentos de ejecución propios del suelo consolidado (actuaciones edificatorias), y la cesión de suelo para espacios libres, zonas verdes y dotaciones, será la señalada directamente en las fichas de este POM.

D) En suelo urbano considerado como no consolidado por el POM, pueden proponerse cambios de uso o aumentos de edificabilidad. En estos casos, será necesario recalcular las cesiones con los criterios generales aplicados en este POM.

2.2. Desarrollo urbanístico.

2.2.1. Este POM contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano con un nivel de precisión equivalente a la escala gráfica 1:1.000, sin embargo, en el suelo urbano no consolidado se considera conveniente la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico aunque no se modifique esta ordenación, con el fin de trasladar el diseño a una base topográfica más precisa que facilite el replanteo sobre el terreno y la medición definitiva de las superficies. Los ajustes que no impliquen modificación de la ordenación prevista en el planeamiento podrán formalizarse mediante estudios de detalle de iniciativa pública o privada, con independencia del ámbito de actuación.

2.2.2. Cuando se pretenda modificar la ordenación prevista en el POM, el nuevo viario cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

a) Anchura mínima entre alineaciones de 9 metros. Se exceptúan de este límite:

–Las calles peatonales, en las que el ancho mínimo se fija en seis metros. La altura máxima en las calles peatonales de nueva apertura de anchura inferior a 9 metros será igual a la prevista para callejones sin salida (7 metros y dos plantas).

–Los viales en suelo urbanizable industrial, en los que la anchura mínima entre alineaciones será 16 metros.

b) Ancho mínimo de aceras: 1,5 metros.

c) Ancho mínimo de las bandas de aparcamiento en línea: 2,2 metros.

d) Ancho mínimo de los carriles de circulación rodada: 3 metros.

e) Chaflanes de 2,5 metros de cuerda mínima, en las esquinas que formen un ángulo igual o inferior a 120 grados. El Ayuntamiento podrá exigir la formación de chaflanes similares a los anteriores en calles existentes, cuando se construyan edificaciones o cerramientos de nueva planta.

f) Los viales en fondo de saco solo se admitirán cuando no exista otra posibilidad para el acceso, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1. Longitud máxima será de 50 metros.

2. No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.

3. Se diseñará una rotonda con un diámetro mínimo de 12 metros, o un final en «T», para permitir el cambio de sentido de los vehículos.

4. En cada vial en fondo de saco solo se admitirán cinco parcelas, y en cada una de estas parcelas solo se autorizará una vivienda o instalación independiente.

2.3. Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras.

2.3.1. En el suelo urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento se realizará, en principio, mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras. También se utilizará este régimen en operaciones de reforma interior en el suelo urbano consolidado, cuando el desarrollo previsto implique la ejecución mediante este sistema en los términos previstos en el artículo 99 de la LOTAU.

En tanto no se desarrolle reglamentariamente el artículo anterior, se entenderá que existe una transformación del suelo que requiere una actuación urbanizadora cuando se prevea la apertura de calles o espacios públicos que permitan el acceso a nuevos solares.

2.3.2. La cuantificación de las cesiones en concepto de zonas verdes y dotaciones, y en general, la definición de derechos y deberes de la propiedad, se basará en los criterios del apartado 2.1 de esta normativa, con independencia del sistema de ejecución utilizado.

2.4. Ejecución mediante actuaciones edificatorias.

2.4.1. En suelo urbano consolidado, la ejecución de las determinaciones del planeamiento se realizará, en principio, mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2.4.2. En actuaciones edificatorias de nueva planta, será obligatorio respetar en cualquier caso los chaflanes citados en el artículo 2.2.2. Cuando se hayan señalado en el planeamiento cesiones puntuales en suelo urbano consolidado con el fin de rectificar alineaciones (artículo 45.1.A.a de la LOTAU), u otros objetivos que no requieran la tramitación de instrumentos compensatorios, la formalización de estas cesiones será previa a la concesión de cualquier licencia de parcelación o edificación en la parcela afectada salvo las de mera conservación y mantenimiento.

2.4.3. Cuando se hayan previsto expropiaciones puntuales, su formalización no será requisito previo para la concesión de las licencias, pero éstas deberán respetar el suelo sujeto a expropiación, evitando actuaciones que supongan un incremento de su valor o dificultar su futura ocupación para los fines previstos en el planeamiento.

2.4.4. Cuando el Ayuntamiento estime necesario completar las obras de urbanización en el suelo urbano consolidado, podrá optar por ejecutarlas de oficio como obras públicas ordinarias, o exigir su ejecución por parte de los propietarios afectados en el marco de actuaciones edificatorias. En este último caso:

a) El Ayuntamiento deberá concretar las obras de urbanización que resulten exigibles en los plazos de tramitación de las licencias de obra de las edificaciones asociadas.

b) La definición técnica de las obras de urbanización que vayan a cederse al Ayuntamiento se contendrá en un proyecto

independiente, que se aprobará previamente por el órgano competente para conceder la licencia de edificación asociada.

c) Las obras de urbanización se recibirán por el Ayuntamiento por el mismo procedimiento establecido para las que se incluyan en actuaciones urbanizadoras, o en su defecto, conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas en lo que resulte de aplicación.

d) Para conceder la licencia de edificación asociada, será necesario cumplir los requisitos citados en el art. 2.1.12 de esta normativa.

2.5. Ejecución de los sistemas generales.

2.5.1. Se consideran sistemas generales:

a) La depuradora de aguas residuales, y los tramos de la red de saneamiento señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

b) Las captaciones y depósitos, y los tramos de la red de agua potable señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

c) Las carreteras travesías y los viales señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

d) Los espacios libres, zonas verdes u otras dotaciones señaladas como tales en los planos de ordenación.

e) Las obras de acondicionamiento y drenaje que se realicen sobre las vaguadas señaladas en el plano de previsiones de infraestructura.

2.5.2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra, o en cualquier otro instrumento que implique la declaración de utilidad pública, y por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En el suelo urbano no consolidado, se obtendrá según el artículo 126 de la Ley 2 de 1998.

2.5.3. En el suelo urbano consolidado, los sistemas generales se ejecutarán, en principio, como obras públicas ordinarias. En el no consolidado, su ejecución y financiación se regulará expresamente en el convenio urbanístico incluido en los programas de actuación urbanizadora, incluyendo todos los tramos necesarios para el funcionamiento normal de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes. El mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

2.6. Condiciones específicas para las áreas de corrales.

2.6.1. Las áreas de corrales incluidas en unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado, adoptándose en estos casos los siguientes criterios de desarrollo:

a) Estas áreas se desarrollarán mediante expedientes de reparcelación, proyectos de obra pública ordinaria, y eventualmente estudios de detalle o planes especiales cuando sean necesarios para definir el viario.

b) Las obras de urbanización se ejecutarán como obras públicas ordinarias de iniciativa municipal, una vez obtenido el suelo necesario mediante reparcelación o convenio urbanístico. El deber de urbanización se considerará cumplido en cada parcela una vez liquidadas las cuotas que resulten de la ejecución de estas obras, o en su defecto, una vez aprobado el proyecto, o proyectos necesarios, y garantizado el pago de estas mismas cuotas mediante cualquiera de las fórmulas admisibles por la legislación local, en base los presupuestos aprobados.

c) Las cesiones en concepto de zonas verdes, dotaciones y aprovechamiento, se formalizarán mediante reparcelación discontinua y económica con el propio Ayuntamiento, que aportará suelo adquirido para dotaciones, espacios libres o zonas verdes, no afectado a su destino definitivo.

d) Tanto las cuotas de urbanización, como las compensaciones económicas que sean consecuencia de las cesiones de suelo, se calcularán en un único expediente de reparcelación en cada unidad de actuación.

e) No podrán concederse licencias urbanísticas en tanto no estén aprobados los proyectos de obra y reparcelación citados en

los párrafos anteriores, cedido efectivamente el suelo destinado a viario de toda la unidad de actuación, y cerrada la cuenta de liquidación de la parcela afectada, de forma que el interesado haya cumplido los deberes de cesión y urbanización previstos en el instrumento compensatorio.

3. ORDENANZAS DE EDIFICACION

3.1. Edificios o elementos de interés cultural y yacimientos arqueológicos.

3.1.1. En los edificios o elementos de interés cultural relacionados expresamente en el catálogo del anexo número 1, se aplicará la ordenanza señalada en cada caso en el plano de zonificación, completada con las condiciones particulares de este apartado. En caso de contradicción, prevalecerán éstas últimas.

3.1.2. Salvo especificación expresa en contrario en la ficha del catálogo correspondiente, las parcelas en las que se sitúan estos edificios o elementos se consideran indivisibles, y en consecuencia no se concederán licencias de segregación o parcelación.

3.1.3. Al solicitar licencias de obra, los interesados aportarán una descripción exhaustiva del estado actual de los inmuebles que incluirá un reportaje fotográfico. Cuando la obra suponga remodelación de las fachadas o cubiertas, se realizarán sendas composiciones de estado actual y propuesto, que permitan apreciar la relación del edificio con los colindantes.

En estos mismos supuestos, la documentación técnica se expondrá al público durante quince días en las oficinas municipales antes de conceder la licencia solicitada.

Todas las licencias que afecten a inmuebles catalogados, o situados en las áreas de protección delimitadas en su entorno, deberán contar con informe de la Comisión Provincial de Patrimonio (CPP).

3.1.4. A efectos de regular las posibles intervenciones sobre los inmuebles catalogados, se definen tres niveles de protección:

a) Nivel 1: Integral. En estos edificios se propone el mantenimiento de las formas originales, sin perjuicio de las obras de acondicionamiento necesarias para mejorar sus condiciones de habitabilidad, que respetarán los valores patrimoniales objeto de la protección. El informe de la CPP será vinculante.

b) Nivel 2: Protección de elementos singulares. Se catalogan así los inmuebles que pueden tener elementos singulares que merecen ser conservados. El informe de la CPP será vinculante en lo que se refiere a la identificación y protección de estos elementos.

c) Nivel 3: Ambiental. Se catalogan así los inmuebles que, aun careciendo de valores propios conocidos, requieren un control específico desde el punto de vista de la protección patrimonial como consecuencia de su situación. En estos casos se admite, en principio, cualquier tipo de intervención, respetando las reglas especiales de segregación y tramitación de los artículos anteriores.

En Madridejos existen, además, un edificio declarado expresamente Bien de Interés Cultural: La Plaza de Toros, y varios elementos con declaración genérica. En estos casos, se aplicará directamente la legislación de patrimonio, tanto al propio bien como a los entornos definidos en las respectivas declaraciones, o en este POM.

3.1.5. En los yacimientos recogidos en la Carta Arqueológica de Madridejos, que se recogen a título informativo en el anexo uno de esta Normativa, se considera aplicable el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, aplicándose el siguiente procedimiento de control:

a) Previamente a cualquier actividad que comporte remoción de tierras, el promotor implicado realizará a su cargo un estudio referente al posible valor arqueológico redactado por titulado competente. Este estudio podrá realizarse para cada solar individual, o para unidades de actuación completas, de forma que cuando ya haya realizado el segundo no será necesario el primero.

b) La Consejería de Educación y Cultura, en función del contenido de este estudio previo, determinará la necesidad de un control arqueológico. Cuando este control implique trabajos de prospección o excavación, éstos deberán ser autorizados expresamente por tiempo y espacio determinados por la Consejería de Educación y Cultura.

c) El estudio o control citados en los párrafos anteriores habrán de concluir en informe del director de los trabajos manifestándose como mínimo sobre los siguientes aspectos:

1. Valoración arqueológica del área estudiada con una estimación de los restos que pudieran existir a partir de los indicios conocidos o excavaciones realizadas.

2. Propuesta de finalización o continuación del seguimiento arqueológico en función de la valoración anterior, con referencia expresa a los trabajos que se considere necesario realizar durante la ejecución de las obras en su caso.

3. Propuesta de conservación de los restos arqueológicos detectados en su caso, incluyendo eventuales condiciones a incorporar al conceder la licencia urbanística.

d) El visado definitivo de estos informes contendrá un pronunciamiento de la Consejería sobre cuantas cuestiones suscite la protección del patrimonio arqueológico afectado, y en concreto, sobre las condiciones que hayan de incorporarse con tal fin a las correspondientes licencias urbanísticas.

3.2. Zona residencial mixta.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

3.2.1. En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías. Podrán admitirse retranqueos siempre que el proyecto prevea una solución arquitectónica que garantice el cierre visual del espacio público, y un tratamiento similar al de las fachadas del entorno para las medianerías que vayan a quedar vistas. También se admiten cambios de tipología regulados mediante estudios de detalle o planes especiales.

Parcela mínima y densidad máxima.

3.2.2. La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 125 metros cuadrados. En las promociones de adosados en régimen de comunidad horizontal y similares, el número de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir por 125 la superficie de la parcela neta original.

En supuestos de reforma interior, la densidad máxima de viviendas será 65 viviendas/hectárea.

Edificabilidad.

3.2.3. En esta zona no se limita directamente la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y fondo edificable. Sin embargo, cuando se redacten voluntariamente estudios de detalle o planes especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de nuevo viario o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de las siguientes:

a) El que resulte de aplicar a cada parcela la altura admisible y el fondo edificable desde los viales públicos existentes.

b) 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado sobre la superficie de las fincas originales en las parcelas con tres plantas de altura máxima, y 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado en las de dos.

c) El que resulte de aplicar a cada parcela la altura admisible y fondo edificable desde las alineaciones proyectadas.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el artículo 31.a) de la LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 metro cuadrado/metro cuadrado sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

Cuando se aplica esta ordenanza en unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, le edificabilidad bruta se fija en la ficha correspondiente.

Ocupación y fondo edificable.

3.2.4. No se limita la ocupación. El fondo edificable se limita a 15 metros, medido desde la alineación, o línea de retranqueo obligatorio cuando exista, pero no se aplicará en plantas bajas con 4 metros de altura máxima. Excepcionalmente, podrán admitirse soluciones arquitectónicas con fondos superiores, siempre que la edificabilidad neta resultante en la parcela afectada sea inferior a la descrita en el artículo anterior.

Alturas admisibles.

3.2.5. Se autorizan tres plantas y 10 metros, medidos en cualquier caso conforme se indica en el anexo número 2. En los

callejones sin salida y calles peatonales de nueva apertura de anchura inferior a 9 metros se autorizan únicamente dos plantas y siete metros. En los edificios catalogados, la altura permitida está condicionada al respeto de los valores patrimoniales.

3.2.6. Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, terrazas que no impliquen la construcción de cerramientos en las medianerías, y faldones de cubierta que cumplan las condiciones siguientes:

a) Todos los volúmenes situados sobre la altura máxima se ejecutarán bajo planos inclinados a 45 grados a partir del alero, o elemento constructivo equivalente.

b) La altura de las cubreras no superará en ningún caso en mas de 3,5 metros la cota de altura máxima permitida para la fachada.

c) Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios. En los linderos con parcelas en las que la altura admisible sea inferior, no se admitirán hastiales de cubierta ni cerramientos de terraza por encima de la altura máxima.

d) La pendiente de los planos de cubierta será uniforme, e inferior al 50 por 100.

e) En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 metros sobre la altura máxima.

3.2.7. Se admitirán aprovechamientos bajo los faldones de la cubierta, siempre que no supongan la aparición de volúmenes por encima de los planos definidos en el art. anterior, tengan una superficie inferior al 50 por 100 de la de la última planta, y se vinculen jurídicamente a los usos de las plantas inferiores. La superficie de estas plantas no se tendrá en cuenta a efectos del cálculo citado en 3.2.3 para reordenación de volúmenes, pero se computará como edificabilidad en las actuaciones edificatorias la superficie con altura libre superior a 1,5 metros, debiendo disminuirse proporcionalmente el fondo edificable cuando sea necesario.

3.2.8. Se admitirá una planta de ático adicional, retranqueada un mínimo de 3 metros desde todas las fachadas, interiores o exteriores, y con una superficie construida máxima del 50 por 100 de la planta inmediata inferior, siempre que la planta baja tenga una altura libre inferior a 2,5 metros y se destine íntegramente a garajes u otros usos auxiliares, y la altura de la cubrera sea inferior a la que resulte de aplicar el artículo 3.2.6.b).

3.2.9. Se admiten entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local primitivo.

b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,4 metros en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

c) La superficie de las entreplantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad, pero se contabilizará como superficie útil del local.

Cuerpos volados.

3.2.10. Sobre la alineación oficial se permitirán únicamente los salientes regulados en los puntos siguientes:

a) En planta baja, se permite sobresalir hasta un máximo de 12 centímetros por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana. En plantas altas, se respetarán las limitaciones de los banderines o voladizos.

b) Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Altura libre de 2,25 metros sobre la rasante de la acera en el punto mas desfavorable.

2. El saliente máximo será inferior en 40 centímetros al ancho de la acera en cada punto.

3. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 metros, el saliente máximo serán 50 centímetros y la altura libre sobre rasante 3,5 metros.

c) Los cuerpos volados abiertos o cerrados respetarán las siguientes reglas:

1. Altura libre de 3,5 metros desde la rasante de la acera.

2. En calles de ancho inferior a 7 metros medidos en cada punto, solo se admiten balcones abiertos tradicionales con vuelo máximo de 30 cm. En calles con más de 7 metros, se admiten vuelos de hasta 70 centímetros sin superar el ancho de la acera.

3. Los cuerpos volados se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de 60 centímetros, salvo que se aporte por escrito la conformidad del propietario colindante.

Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.

3.2.11. Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar locales habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2 metros de diámetro mínimo cuando las fachadas interiores sean de una sola planta, 3 metros para dos plantas (hasta 7 metros), 4 metros para tres (hasta 10 metros), y 5 metros para cuatro plantas (más de 10 metros). A estos efectos, se entenderá por número de plantas el que se iguale o supere en la mitad del perímetro del patio. Se considera local habitable aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.2.12. Todos los locales habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos.

En las viviendas o edificios residenciales, la ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras (dormitorios, cocinas, y salas de estar), deberá resolverse de forma natural.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.2.13. Los vertidos de aguas residuales se realizarán a la red municipal de alcantarillado.

Cuando se trate de vertidos procedentes de instalaciones productivas o procesos que puedan producir sobrecargas en la red, será obligatorio ejecutar una arqueta general registrable en cualquier momento por los servicios municipales, para comprobar las condiciones del vertido.

3.2.14. El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia con los huecos de ventilación cerrados, no superará los 45 dba entre las 8,00 y las 20,00 horas, los 35 dba entre las 20,00 y las 24,00 horas, ni los 30 dba entre las 24,00 y las 8,00 h. Cuando el ruido de fondo sea superior a los niveles anteriores, ninguna actividad considerada aisladamente podrá provocar un aumento superior a 3 dba sobre el ruido de fondo.

3.2.15. Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados en el artículo anterior.

3.2.16. Las cubiertas, elementos verticales u horizontales de separación, y cerramientos en linderos de cualquier local que pueda considerarse como foco de ruido, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 55 dba. a ruido aéreo, equivalente a un muro continuo de un pié de fábrica de ladrillo perforado. Las fachadas de los locales con equipos de música o similares que puedan abrir a partir de las 24 horas deberán cumplir, además, los siguientes requisitos:

A) Doble puerta de cierre automático con vestíbulo de aislamiento en el acceso exterior.

B) Ventanales fijos con doble acristalamiento en todos los huecos de iluminación.

C) Ventilación forzada mediante conductos aislados acústicamente.

D) En cualquier caso, se garantizará un aislamiento global de la fachada superior a 40 dba.

En todos los casos, el cálculo se realizara con los criterios de la NBE-CA-88 o norma que la sustituya.

Condiciones de uso.

3.2.17. El uso característico en esta zona es el residencial, que se admite en todas sus categorías. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno descritas anteriormente.

3.2.18. En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen del uso principal, se admiten únicamente las oficinas, y despachos profesionales que no produzcan molestias por alguno de los

motivos citados en el Decreto 2414 de 1961. El resto de los usos deberá situarse en planta baja o inferior, y contar con acceso independiente desde la vía pública.

3.2.19. No se permitirá la instalación de actividades calificadas como molestas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados. Las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas no se admitirán en ningún caso.

3.2.20. Cuando se pretenda instalar una actividad industrial o terciaria con mas de 250 metros cuadrados útiles, o con aforo superior a las cincuenta personas calculado conforme a la normativa contra incendios, deberá presentarse un estudio específico de tráfico, aparcamiento, y carga y descarga al solicitar la licencia de apertura.

3.2.21. No se permitirá la instalación de actividades que requieran el tráfico o aparcamiento de camiones de mas de 10 toneladas, o maquinaria pesada de cualquier tipo.

3.2.22. No se permiten actividades ganaderas, ni tránsito de animales en grupo por la vía pública.

Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.2.23. En los locales con superficie útil superior a 250 metros cuadrados, o con aforo superior a cincuenta personas, calculado conforme a la normativa contra incendios, será obligatorio prever en el interior de la parcela, o en cualquier caso fuera del viario público, un espacio para carga y descarga de mercancías y aparcamiento de vehículos que respete el mayor de los límites siguientes:

a) 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados útiles de local.

b) 25 metros cuadrados por cada diez personas de aforo.

En los locales de uso comercial o espectáculos con superficie útil superior a 1.000 metros cuadrados, o aforo superior a doscientas personas, los límites anteriores se multiplicarán por 1,5.

El Ayuntamiento podrá dispensar de esta obligación de forma motivada cuando se trate de edificios existentes, y la nueva actividad no suponga un incremento de las necesidades de aparcamiento en el área afectada, o cuando en el estudio de tráfico presentado al solicitar la licencia se demuestre que esta reserva no es necesaria.

Condiciones estéticas.

3.2.24. Los volúmenes, colores y texturas de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por este concepto, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes.

Condiciones específicas para áreas inundables.

3.2.25. Se consideran inundables, a efectos de esta normativa, las parcelas situadas al sur del eje formado por la calle de las Viñas, paseo del Cristo y calle Vista Alegre, así como las que presentan fachada a las calles Arroyuelo y Arroyuelo Medio.

En estas parcelas, no se permite la construcción de sótanos ni semisótanos, salvo que se adopten medidas específicas para evitar su inundación, impidiendo la entrada de agua desde el viario, o desde la red de alcantarillado. Los proyectos de edificación deberán justificar, en su caso, la efectividad de las medidas propuestas por los interesados al solicitar las correspondientes licencias.

3.3. Zona de Casco Antiguo.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.3.1. En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada. Excepcionalmente podrán admitirse retranqueos, siempre que el proyecto prevea el cierre de la parcela con un muro ciego de altura equivalente a una planta, para garantizar el cierre visual del espacio público, y no se dejen vistas medianerías en los linderos afectados. No se admiten cambios de tipología mediante operaciones de reforma interior.

Alturas admisibles.

3.3.2. Se autorizan tres y 10 metros, excepto en los callejones sin salida, en los que se autorizan únicamente dos plantas y 7 metros de altura.

Cuerpos volados.

3.3.3. Se admitirán únicamente balcones abiertos tradicionales de 40 centímetros de vuelo máximo, cuando existan precedentes en el tramo de calle considerado, respetando, en cualquier caso, las limitaciones de la zona residencial mixta.

Condiciones estéticas.

3.3.4. En esta zona, salvo justificación razonada en el proyecto estimada favorablemente por el órgano que concede la licencia de obras, la adecuación al entorno requerirá la utilización de materiales texturas, colores y formas tradicionales en todos los elementos vistos desde el exterior. De acuerdo con estos principios se admitirán:

a) Las cubiertas de teja curva con pendiente uniforme comprendida entre el 30 y el 50 por 100.

b) Los aleros de fábrica de ladrillo, teja, canecillos de madera, o moldura.

c) Las chimeneas en cubierta acabadas con materiales similares a los de las fachadas.

d) Las fachadas acabadas en blanco o tonos claros, con huecos destacados mediante enmarques y/o empleo de tonos tradicionales pardos, azules, carmines u ocre.

e) Las fachadas de fábrica de ladrillo viejo visto, ejecutadas de forma tradicional rejuntadas con morteros de cal, bastardos, o de cemento blanco, con o sin cajones enfoscados con el mismo mortero, o pintados de blanco.

f) Las carpinterías de tonos pardos, gris oscuro o verde oscuro.

g) Los zócalos acabados con aplacados de piedra natural sin pulir, o acabados mates de colores ocre, pardos o grises.

h) Las rejas de forja.

Por el mismo motivo, se prohíben expresamente:

a) Los depósitos vistos o volúmenes exteriores no integrables en las formas arquitectónicas tradicionales.

b) Las cubiertas en mansarda, o con pendientes superiores al 50 por 100.

c) Las cubiertas visibles desde la vía pública de chapa galvanizada o lacada, pizarra, o teja de colores no terrosos.

d) Los acabados brillantes o pulidos, salvo en elementos puntuales de locales en planta baja.

e) La carpintería de aluminio anodizado en color crudo o brillante, o chapa galvanizada.

f) Las barandillas de piedra.

g) La fábrica de ladrillo visto, salvo ladrillo viejo, o imitando a viejo con llaga tradicional.

Quando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes con el entorno, debiendo proponer los interesados una solución alternativa mas acorde con las directrices del POM.

3.4. Ensanche residencial.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.4.1. El retranqueo mínimo desde la alineación será de 3 metros, permitiéndose cuerpos de edificación de una sola planta y 4 metros de fachada máxima destinados a garaje sin respetar los retranqueos anteriores, con el fin de evitar la necesidad de colocar doble puerta en sus accesos. En parcelas en esquina, no será necesario respetar el retranqueo en la calle secundaria. Los retranqueos se aplicarán a semisótanos y plantas sobre rasante.

Quando las edificaciones legalmente construidas existentes en el tramo de calle considerado hayan consolidado una línea de fachada con retranqueos inferiores a 3 metros, se autorizará el mantenimiento de la línea de fachada existente.

En cualquier caso, la tipología edificatoria y retranqueos podrá modificarse mediante estudios de detalle que afecten a tramos de calle, o manzanas completas.

Parcela mínima y densidad máxima.

3.4.2. La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 150 metros cuadrados. El número de viviendas en suelo urbano consolidado será inferior al resultado de dividir la superficie de la parcela entre las cifras anteriores.

En supuestos de reforma interior en suelo urbano consolidado, la densidad máxima de viviendas será 35 viviendas/hectárea.

En el suelo urbano no consolidado, la densidad se limita expresamente en las fichas resumen, y las parcelas resultantes de la ordenación deberán respetar, además, los parámetros anteriores con carácter de mínimo.

Edificabilidad.

3.4.3. La edificabilidad neta sobre parcela será 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

En el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad bruta se define en las fichas resumen, y las parcelas resultantes de la ordenación deberán respetar, además, los parámetros anteriores con carácter de mínimo.

Ocupación y fondo edificable.

3.4.4. La ocupación se limita únicamente por los retranqueos obligatorios. En los fondos de parcela, entendiéndose como tal la superficie de las mismas situada a más de 15 metros de profundidad a partir de las calles, zonas verdes, o espacios libres, públicos o comunitarios, excluyendo retranqueos obligatorios, la altura máxima de las edificaciones será una planta.

Alturas admisibles.

3.4.5. Se autorizan dos plantas y 7 metros de altura, más los aprovechamientos bajo cubierta y áticos citados para la zona residencial mixta.

Condiciones de uso.

3.4.6. El uso principal es el residencial unifamiliar, admitiéndose únicamente como usos complementarios las pequeñas instalaciones integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50 por 100 de la superficie total de edificio. En cualquier caso, cuando se trate de instalaciones molestas, deberán eliminarse las causas de su calificación.

3.5. Zona industrial.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.5.1. La posición de los edificios en las parcelas es libre, salvo retranqueos fijados expresamente en los planos de ordenación.

Quando existan retranqueos, o volúmenes no integrables en las alineaciones, será obligatorio el cierre mediante vallado, o el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Parcela mínima.

3.5.2. La parcela mínima en esta zona, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 500 metros cuadrados.

Edificabilidad.

3.5.3. No se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar definido el volumen construido mediante la altura y fondo edificable. Sin embargo, cuando se redacten voluntariamente estudios de detalle o planes especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de nuevo viario o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad 1 metro cuadrado/metro cuadrado. En el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad se fija en las fichas por unidad de actuación.

Ocupación y fondo edificable.

3.5.4. La segunda planta se admite en un fondo de 15 metros a medir desde los viales y espacios públicos, excluyendo retranqueos obligatorios. En el resto de la parcela, se admitirá únicamente cuando no se supere una edificabilidad neta de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, siempre que, además, se retranquee un mínimo de cinco metros desde los linderos interiores.

Alturas admisibles.

3.5.5. Dos plantas y 10 metros de altura. Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones.

Cuerpos volados.

3.5.6. No se permiten sobre espacios públicos.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno

3.5.7. El nivel de ruido, medido en el interior de cualquier vivienda o edificio rotacional situado fuera de la zona industrial no superará los límites señalados para la zona residencial mixta. No se establecen limitaciones de aislamiento para elementos constructivos, ni para niveles de ruido medidos en el interior de la zona industrial.

Condiciones de uso.

3.5.8. Se permiten usos industriales, dotacionales, y excepcionalmente, una vivienda u oficina vinculada a un uso principal de carácter productivo o dotacional, siempre que su superficie construida sea inferior al 25 por 100 del total edificado.

3.5.9. No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.5.10. Cuando la instalación de una actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales u otros motivos, el Ayuntamiento podrá exigir, de forma motivada, la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para realizar estas operaciones. Las dimensiones de este espacio serán, como máximo, las citadas para la zona residencial mixta.

3.6. Zona polígono industrial.

En la zona industrial definida en el Plan Parcial del Polígono Industrial, aprobado con anterioridad a la redacción de este POM, se aplicarán directamente sus ordenanzas originales, que se recogen en el anexo 5 de esta normativa.

La parte norte de este Plan ya está ejecutada, el resto se incluye en las unidades de actuación números 33, 34 y 35.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas del Plan Parcial citado, se aplicarán las de la zona industrial de este POM.

3.7. Zona de usos mixtos.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.7.1. La posición de los edificios en las parcelas es libre, salvo retranqueos fijados expresamente en los planos de ordenación.

Cuando existan retranqueos, o volúmenes no integrables en las alineaciones, será obligatorio el cierre mediante vallado, o el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Parcela mínima y densidad máxima de viviendas.

3.7.2. La parcela mínima, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 250 metros cuadrados. Podrá legalizarse la segregación de lotes inferiores, cuando se demuestre mediante un documento público, certificación catastral, o documento privado debidamente autenticado, que la finca se adquirió con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este POM.

En número de viviendas en suelo urbano consolidado será inferior al resultado de dividir la superficie de la parcela neta entre 250.

En operaciones de reforma interior, la densidad máxima no será superior a 25 vivienda/hectárea.

Edificabilidad.

3.7.3. La edificabilidad se limita únicamente de forma indirecta, al estar definido el volumen construible mediante la altura y fondo edificable.

Cuando se redacten estudios de detalle o planes especiales que impliquen la apertura de nuevo viario o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los dos siguientes:

- a) El que resulte de aplicar a cada parcela la altura admisible, ocupación fondo edificable desde los viales públicos existentes.
- b) 1 metro cuadrado/metro cuadrado aplicado a las fincas originales.

En las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado en las que se aplica esta ordenanza como referencia, la edificabilidad bruta se fija en la ficha correspondiente.

Ocupación y fondo edificable.

3.7.4. No se limita la ocupación en planta baja. La segunda planta se admite en un fondo de 15 metros a medir desde los viales y espacios públicos, excluidos retranqueos. En el resto de la parcela, se admitirá únicamente cuando no se supere una edificabilidad neta de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, siempre que, además, se separe un mínimo de cinco metros desde los linderos interiores.

Alturas admisibles.

3.7.5. Dos plantas y 7 metros de altura.

Condiciones de uso.

3.7.6. Se aplicarán las de la zona residencial mixta, eliminando las limitaciones de los artículos 3.2.20 y 3.2.21 para locales de más de 250 metros cuadrados o cincuenta personas de aforo, y camiones de más de 10 T.

Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.7.7. Se aplicarán las de la zona industrial.

3.8. Zona de equipamiento.

En las parcelas de titularidad pública, se admite únicamente el equipamiento público. En las de titularidad privada se admite el equipamiento privado, entendiendo como tal los usos docentes, sanitarios, culturales, religiosos, deportivos o asimilables, abiertos a todos los ciudadanos. Para el resto de las condiciones se aplicarán las de la zona colindante más favorable.

3.9. Espacios libres y zonas verdes.

En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar más del 2 por 100 de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4 metros de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

4. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE

4.1. Normas generales para el suelo urbanizable.

4.1.1. El suelo urbanizable podrá ser desarrollado mediante la formulación de programas de actuación urbanizadora, que contendrán la ordenación urbanística pormenorizada necesaria para definir el destino de cada parcela. En tanto no se aprueben y adjudiquen estos programas, el régimen aplicable será el del suelo rústico de reserva.

4.1.2. El urbanizable delimitado expresamente en este POM se ha dividido en sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de los planes parciales que definan su ordenación pormenorizada, y como áreas de reparto en suelo urbanizable. Los programas de actuación urbanizadora podrán definir su propio ámbito, en función de las circunstancias jurídico-económicas de cada caso.

4.1.3. Las condiciones de edificación del suelo urbanizable delimitado expresamente en el POM serán las que se citan en las condiciones particulares por sectores de este mismo capítulo. En lo que no se oponga a lo anterior, se respetarán además, con carácter de mínimo, las condiciones de las zonas residencial extensiva o industrial del suelo urbano.

4.1.4. Se consideran ordenación estructural los sistemas generales definidos expresamente en los planos de ordenación, admitiéndose pequeños ajustes de trazado como ordenación de detalle.

4.1.5. No se establece un orden de prioridades obligatorio para la aprobación y ejecución de los distintos programas, pero deberán ejecutarse en cada caso las conexiones exteriores de infraestructura necesarias para garantizar el servicio de cada unidad de actuación. La descripción técnica de estas conexiones, incluyendo la justificación de sus calibres en función de la demanda prevista, se contendrá en la alternativa técnica de los programas a nivel de anteproyecto de urbanización.

4.1.6. El suelo correspondiente a los sistemas generales incluido en la delimitación de los sectores será de cesión gratuita, con independencia del que corresponda como consecuencia de la necesidad de cumplir los estándares de calidad de la LOTAU.

4.1.7. La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales se detallará en las propuestas jurídico-económicas. En principio, la obligación mínima del urbanizador

será la ejecución de las obras estrictamente necesarias para la conexión del suelo incluido en el programa con las infraestructuras territoriales o urbanas existentes, debiendo pactarse expresamente la posible contribución del Ayuntamiento, o de terceros afectados, cuando sea necesario ejecutar obras de calibre superior al mínimo requerido por la ejecución del programa.

5. NORMATIVA PARA EL SUELO RUSTICO

5.1. Suelo rústico de reserva.

5.1.1. Se considera suelo rústico de reserva el que no esté incluido en ninguno de los regímenes de protección señalados expresamente en los artículos siguientes.

En el suelo rústico de reserva se aplicará directamente el régimen legal definido en la LOTAU, completado con las siguientes disposiciones:

a) Con el fin de comprobar el cumplimiento del artículo 54.1.2.a), de la LOTAU, en todas las segregaciones en las que resulte algún lote inferior a la unidad mínima de cultivo se exigirá informe de la Consejería de Agricultura sobre el cumplimiento de la legislación agraria.

b) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros desde los ejes de los caminos rurales. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en el artículo 55 de la LOTAU.

c) Las vallas en suelo rústico deben permitir el paso de la fauna silvestre, en las condiciones reguladas en la legislación de caza.

5.1.2. No se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano, salvo los regulados mediante alguno de los instrumentos de clasificación del suelo previstos en la LOTAU. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

–Existencia de una parcelación de hecho con tres o más parcelas colindantes de tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo.

–Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

–Concentración de tres o más edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluíbles, total o parcialmente, en un círculo de 200 m de radio.

5.1.3. Cuando se proponga la ejecución de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico, en virtud de las posibilidades contempladas, tanto en la LOTAU, como en la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, se respetarán las limitaciones de volumen e intensidad siguientes:

a) En promociones residenciales, la parcela mínima será 800 metros cuadrados, la edificabilidad bruta máxima 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado, y el número de plantas igual o inferior a dos.

b) En promociones industriales o terciarias las condiciones de edificación serán las mismas que se señalan para los sectores industriales delimitados expresamente en el POM.

En cualquier caso, se justificarán expresamente las conexiones previstas con las infraestructuras territoriales de comunicaciones, energía y telecomunicaciones, la procedencia, calidad, y suficiencia del abastecimiento de agua y la solución prevista para la depuración y vertido de aguas residuales y recogida de basuras.

Cuando estos programas en suelo rústico linden con carreteras, se cederá como espacio libre la franja de suelo existente entre aquella y su línea de edificación. Esta cesión se entiende al margen de las dotaciones legales o reglamentarias.

5.2. Suelo rústico no urbanizable de especial protección por motivos arqueológicos.

5.2.1. Se considera que existen valores de carácter arqueológico en los lugares señalados como yacimientos en el anexo 1 y plano de ordenación del término municipal. En defecto de una definición más precisa del entorno por la consejería competente, se entenderá clasificado como suelo rústico protegido por razones arqueológicas un círculo de cien metros de radio con centro en las coordenadas citadas en la Memoria Informativa. En estos ámbitos se aplicará el procedimiento de control citado en el artículo 3.1.5. de esta Normativa.

5.3. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

Vías pecuarias.

5.3.1. Se entiende clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el ocupado por las vías pecuarias. En esta clase de suelo se prohíbe cualquier edificación o vallado.

Vega del Amarguillo y otros cauces públicos.

5.3.2. Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental la vega del Amarguillo delimitada como tal en los planos de ordenación. El motivo de la clasificación es la prevención de inundaciones en caso de avenidas, y la protección paisajística.

Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el resto del dominio público hidráulico y su zona de policía, definida como sendas franjas de 100 metros a partir del borde del cauce, cuya delimitación corresponde a la entidad responsable de la cuenca. En tanto ésta no manifieste expresamente lo contrario, se entenderán como cauces públicos a estos efectos los señalados en el plano de ordenación del término municipal, elaborado sobre la base topográfica 1:25.000 del C.N.I.G. El motivo de la protección, en este caso, es exclusivamente la prevención de inundaciones.

5.3.3. En el ámbito definido en el art. anterior, no se permitirá la ejecución de edificaciones u obras de cualquier tipo que puedan suponer un obstáculo para el curso de las aguas, y se tenderá a eliminar las existentes. En la zona de servidumbre, definida como las franjas de 5 metros de anchura a partir de los bordes de los cauces, no se permite ningún tipo de edificación o vallado.

Las obras a ejecutar en la zona de policía de cauces requieren informe previo vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Los vallados cumplirán, en cualquier caso, las condiciones de especial protección citadas en el artículo 20 del Decreto 1041 de 1996.

5.3.4. Se consideran protegidas por motivos paisajísticos y etnográficos las norias existentes en esta vega, incluido su arbolado. Los propietarios tendrán la obligación de conservarlas. Su demolición o tala se admitirá únicamente en situaciones excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico Artístico de Toledo.

5.3.5. Se consideran protegidas por motivos paisajísticos las galerías fluviales arbóreas fresnedas de la ribera. Su tala se admitirá únicamente en situaciones excepcionales, previo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

5.3.6. En el suelo protegido por motivos paisajísticos (vega del Amarguillo), se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) La extracción o explotación de recursos, y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias prima extraídas.

b) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

c) La implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, y en que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural.

d) La vivienda unifamiliar aislada.

ZEPA «Área Esteparia de la Mancha Norte».

5.3.7. Se clasifica como rústico no urbanizable de protección ambiental la zona de especial protección de las aves delimitada en el plano del término municipal. En este área, los vallados cumplirán las condiciones de especial protección citadas en el artículo 20 del Decreto 1041 de 1996, y se observarán las limitaciones de uso citadas en el artículo 5.3.6 de esta Normativa.

5.4. Suelo rústico no urbanizable de protección natural.

5.4.1. Se clasifica como rústico no urbanizable de protección natural el área de la sierra delimitada en el plano del término municipal, que comprende, entre otros, la parte del término municipal incluida en la propuesta LIC «Montes de Toledo». En este área, además de las del artículo 5.3.6 de la Normativa, se observarán las siguientes limitaciones:

- a) No se permiten actuaciones urbanizadoras de ningún tipo.
- b) No se permiten segregaciones, salvo que tengan por objeto la adquisición de parte de una finca por una entidad pública en el ejercicio de sus competencias, o que los lotes se agreguen a fincas colindantes.
- c) Los vallados cumplirán las condiciones de especial protección citadas en el artículo 20 del Decreto 1041 de 1996.
- d) La altura máxima de las edificaciones será una planta.
- e) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 25 metros de los linderos.

5.4.2. Se consideran fuera de ordenación los núcleos de vivienda existentes en este ámbito.

5.5. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

Cementerio.

5.5.1. Se considera suelo rústico no urbanizable de especial protección una banda de 250 metros de anchura entorno al cementerio. Las licencias de obra, además de cumplir las condiciones genéricas señaladas en la LOTAU para el suelo rústico no urbanizable de protección, se ajustarán, en este ámbito, a las previsiones del artículo 42 del Decreto 72 de 1999, de Sanidad Mortuoria.

Carreteras.

5.5.2. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras las carreteras y sus bandas de afección. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los caminos públicos. En este suelo, se aplicarán las medidas de defensa citadas en su legislación específica.

Tendidos eléctricos.

5.5.3. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los tendidos eléctricos, en la franja afectada por la servidumbre de paso legalmente constituida.

En este ámbito, se aplicarán las limitaciones citadas en el artículo 162 del Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y proceso de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

5.6. Captaciones de agua y vertidos autónomos.

5.6.1. En el caso de construcción de una vivienda u otro edificio que precise ejecutar una captación o vertido de agua autónomos, será requisito imprescindible solicitar y disponer de autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Toledo, abril de 2004.-El arquitecto redactor, Tomás Marín Rubio.

ANEXO 1. CATALOGOS DE EDIFICIOS, ELEMENTOS ARQUITECTONICOS O CONJUNTOS DE INTERES CULTURAL Y DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

En los edificios, elementos arquitectónicos o conjuntos de interés citados en el primer catálogo se aplicarán las condiciones urbanísticas del apartado 3.1 de la Normativa. En la mayoría de los casos, estos edificios se recogen simultáneamente en la Carta Arqueológica, y se ha respetado su numeración para evitar confusiones en la cartografía.

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea superior a cien años, se consideran bienes de interés cultural, en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico Español.

La plaza de toros está declarada B.I.C. Tanto en ésta, como en el entorno definido en su declaración, se aplican directamente las disposiciones de la legislación de patrimonio.

El segundo catálogo, recoge literalmente el de yacimientos de la Carta Arqueológica del municipio, redactada por encargo de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura. Su inclusión en el planeamiento urbanístico es consecuencia del requerimiento de la Delegación Provincial de esta Consejería, de fecha 15 de diciembre de 1998. En estos yacimientos se aplicará el procedimiento de control arqueológico citado en la normativa.

La ubicación de cada elemento de interés o yacimiento se señala en los planos de ordenación, indicando en cada caso el número de referencia.

En la memoria informativa se incluye copia de la documentación enviada por la Consejería de Cultura.

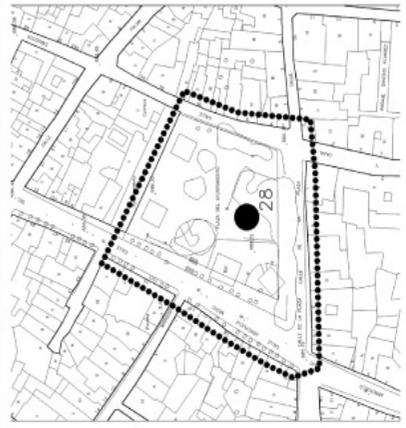
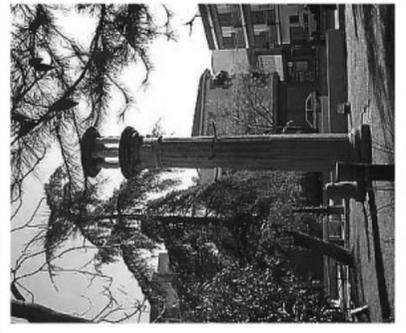
La ejecución de obras en los inmuebles incluidos en el catálogo de elementos de interés cultural, o sus áreas de protección, requiere informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

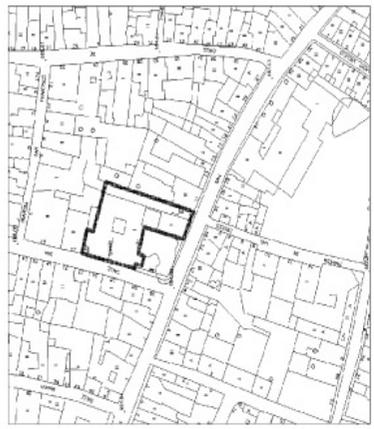
CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL

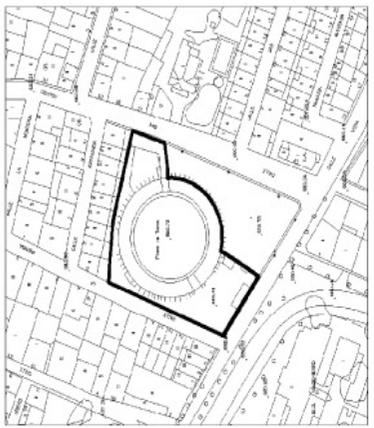
27. Parroquia del Salvador.
28. Rollo.
29. Convento de San Francisco.
30. Plaza de Toros.
31. Instituto Garcilaso de la Vega.
32. Convento de las Clarisas.
33. Atalaya.
34. Fuente.
35. Molino del Tío Genaro.
36. Casa Grande. Actual Casa de la Cultura.
37. Silo en Travesía del Cristo.
38. Hospital de la Asunción.
39. Ermita del Cristo del Prado.
40. Casa Señorial.
41. Ermita de la Caridad.
42. Cristo del Humilladero.
43. Ermita de la Virgen de Gracia.
44. Norias en la Vega del Amarguillo. Ver normativa específica en el suelo rústico protegido.
45. Cuevas en la calle de la Amargura.

CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

1. El Cuerno Cebrián.
2. La Ventilla.
3. Cabezo del Conde.
4. Cabezo del Conde II.
5. Pozo Conde.
6. Las Cañadas.
7. Próximo a Casa de Don Quintín I.
8. Próximo a Casa del Soldado II.
9. Casa del Soldado.
10. Perdiguera.
11. Próximo a Casa de Don Quintín II.
12. Cantos Trabajados I.
13. Caleras.
14. Palomar de Alejillo.
15. Junto a Palomar de Alejillo.
16. Valdehierro.
17. Casa de Ugena.
18. Molón I.
19. Mojón II.
20. Campillo.
21. La Vizcaína I.
22. La Vizcaína II.
23. Santana.
24. Vega Alta I
25. Vega Alta II.
26. Vega Alta III.
27. Parroquia del Salvador.
28. El Rollo.
29. Convento de San Francisco.
30. Plaza de Toros.
31. Instituto Garcilaso de la Vega.
32. Convento de Las Clarisas.
33. Atalaya.
34. Fuente.
35. Molino del Tío Genaro.
36. La Casa Grande.
37. Silo.
38. Hospital de la Asunción.
39. Ermita del Cristo del Prado.
40. Casa Señorial.

CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 27	PARROQUIA DEL SALVADOR
	
<p>Situación: Calle Cervantes s/n</p> <p>Siglo mas relevante: XVI</p> <p>Estilo relevante: Neoclásico</p> <p>Descripción:</p> <p>Planta rectangular de tres naves divididas en cinco tramos cubiertos por bóveda de arista. Tres ábsides al frente, el central cubierto por bóveda de horno con casetones y los laterales por bóvedas de horno. Capillas en los laterales. Portada a los pies. Torres de cuatro cuerpos a los pies. Nave y cabecero de fábrica de mampostería con ladrillo en esquina y recercado de huecos. A los pies zócalo de sillares. Tiene enormes grietas. Casa adosada al cabecero, inconvenientemente se debería de demoler. La instalación eléctrica en el piecero, horrible visión a la portada. Del siglo XVI, piecero del renacimiento. En el siglo XVIII hubo una reforma importante.</p>	
<p>Tipo de protección: Nivel 1 integral en la iglesia. Nivel 3 en salones parroquiales</p> <p>Observaciones:</p>	
Ficha nº 28	ROLLO
	
<p>Situación: Plaza del Ayuntamiento</p> <p>Siglo más relevante: XVIII</p> <p>Estilo relevante: Neoclásico</p> <p>Descripción:</p> <p>Columna con basa, fuste estriado y capitel de una moldura plana con cuatro escudos labrados. Un segundo cuerpo se apoya sobre la columna que se compone de una balaustrada circular con seis columnillas.</p>	
<p>Tipo de protección: Declaración genérica de Bien de Interés Cultural</p> <p>Observaciones: Se delimita un área de protección que incluye la plaza con sus fachadas. Las licencias de obra que afecten a otros bienes incluidos en este perímetro se sujetarán a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio como elementos de nivel ambiental.</p>	

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 29	CONVENTO DE SAN FRANCISCO
  	<p>Situación: Calle de San Francisco 21 y 23</p> <p>Siglo más relevante: XVII</p> <p>Estilo relevante: Barroco</p> <p>Descripción:</p> <p>Dentro de un recinto amurallado, fachada en “L” con dos alturas y una tercera sobre la esquina. Todo de mampostería y ladrillo con huecos irregulares con dintel en palmeta. Iglesia de planta rectangular de capilla con entrada independiente. Dada la complejidad de una sola nave con entrada y coro a los pies, bóveda de medio cañón y crucero con cúpula de media naranja. Convento de planta rectangular, se organiza alrededor de un claustro. El otro ala es hoy un gran salón de actos de planta rectangular pero que antiguamente era una descripción, pequeñas grietas en la iglesia. La iglesia se acabó en 1619. El convento, la parte principal, es anterior al otro ala. Está siendo esmeradamente restaurado para habilitarlo como club social.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 1 en iglesia. Nivel 2 en el convento.</p> <p>Observaciones:</p>

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 30	PLAZA DE TOROS
 	<p>Situación: Antigua carretera de Madrid a Cadiz, hoy paseo del Cristo del Prado</p> <p>Siglo más relevante: XX</p> <p>Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción:</p> <p>Exteriormente aparece como una gigantesca rueda dentada a causa de los contrafuertes de contrarresto de la estructura de las gradas. Su fábrica es de tapial encajado. En algunos sitios se halla reforzado con ladrillo, o cemento, especialmente los arcos y zona de jurados. Las primeras gradas están excavadas en la tierra. Conventría reparar la zona de faroles. Está cerrada por una tapia que impide su visibilidad. Habría que quitarla. Es un magnífico ejemplo de plaza de toros popular.</p> <p>Tipo de protección: Bien de Interés Cultural. Se aplica legislación de Patrimonio.</p> <p>Observaciones:</p> <p>Edificio y entorno deteriorado y frágil, debido a la técnica constructiva original de tapial. Son imprescindibles y urgentes inversiones de restauración. La propiedad actual es privada.</p> <p>Se incluye a continuación copia de la declaración de BIC y descripción del entorno.</p>

Decreto 145/2001, de 15-05-2001, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento el Inmueble correspondiente a la Plaza de Toros, localizado en Madridejos, Toledo.

Culminada la tramitación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural del inmueble correspondiente a "Plaza de Toros", localizado en Madridejos, Toledo, conforme a las prescripciones establecidas por la normativa vigente sobre Patrimonio Histórico, la Consejería de Educación y Cultura considera, vistos los informes, datos técnicos y alegaciones presentadas, que el inmueble estudiado reúne los valores históricos precisos para gozar de la protección que la legislación vigente dispensa a los Bienes de Interés Cultural; por lo que entiende procedente su declaración como tal, con la categoría de Monumento.

En consecuencia y de acuerdo con lo establecido en el art. 9 apartado 2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (interpretado conforme a la Sentencia 17/91, de 31 de enero, del Tribunal Constitucional), y con el artículo 11-2 del Real Decreto 11/86, de 10 de enero, de desarrollo reglamentario de la citada Ley (en la redacción dada a dicho precepto por el también Real Decreto 64/94, de 21 de enero), a propuesta de la Consejería de Educación y Cultura y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de mayo de 2001.

DISPONGO

Artículo 1.- Se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la "Plaza de Toros", localizado

en Madridejos (Toledo), cuya descripción figura como anexo al presente Decreto.

Artículo 2.- La zona afectada por la presente declaración es la que se delimita en el anexo al presente Decreto.

Contra este Decreto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Dado en Toledo, a 15 de mayo de 2001

El Vicepresidente
JOSE MARIA BARREDA FONTES

El Consejero de Educación y Cultura
JOSE VALVERDE SERRANO

Anexo

Descripción histórico-artística

La plaza de toros de Madridejos, es un claro ejemplo de coso taurino de arquitectura popular.

Tiene forma ovalada y está hecha horadando el terreno, aprovechando un desmonte. Su construcción se adapta al sistema de los anfiteatros romanos, ya que las gradas del Norte se hicieron excavando en la tierra; con lo que sacaban de allí se construyeron unos machones, y sobre ellos las gradas en el lado Sur.

Se trata de una construcción realizada íntegramente en tapial, con acabado enlucado y refuerzos de ladrillo en algunos sectores del interior. En las gradas inferiores, el material es el propio suelo, al estar esta zona del granero excavada.

Al exterior presenta paramento liso y cerrado, así como aspecto de una gran

rueda dentada, a causa de los contrafuertes que aseguran la estructura de las gradas.

Las distintas dependencias del edificio (poetas, corrales, etc.), presentan similares características constructivas.

(Cronológicamente, data de finales del siglo XIX, siendo inaugurada en 1879).

Objeto de la declaración:
Inmueble correspondiente a la Plaza de Toros, localizado en Madridejos, Toledo.

Área de protección

Vendrá definida por:

- Manzana: 47860, parcelas 01,03,04,05,06,07,08,09 y 10 completas.
- Manzana: 47880, parcelas 54,41,42,50,18,43,44,45,46,47 y 48 completas.
- Manzana: 46857, parcelas 01 y 02 completas.
- Manzana: 46850, parcela 04 completa.
- Manzana: 47843, parcela 01 completa.
- Manzana: 47857, parcela 03 completa.
- Manzana: 46850, parcela 01 completa.
- Manzana: 48860, parcelas 16 y 18 completas.

El área de protección afecta, asimismo, a todos los espacios públicos contiguos por la línea que bordea el perímetro exterior de las citadas manzanas y parcelas y las que entre sí.

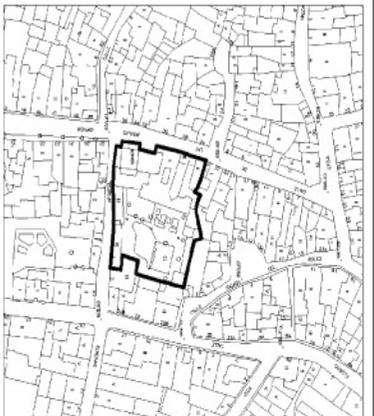
Se juzga necesario posibilitar el control administrativo establecido en la legislación de Patrimonio Histórico sobre el área de protección señalada, en razón de que cualquier intervención en ella se considera susceptible de afectar negativamente a la conservación o a la contemplación del bien objeto de la tutela.

Todo ello según plano adjunto.

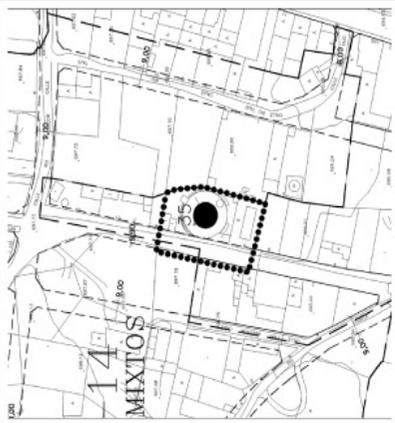


DENOMINACION	PLAZA DE TOROS
AREA DE PROTECCION	
OBJETO DE LA DECLARACION	
SITUACION	MADRIDEJOS (TOLEDO)
ESCALA	1/2000

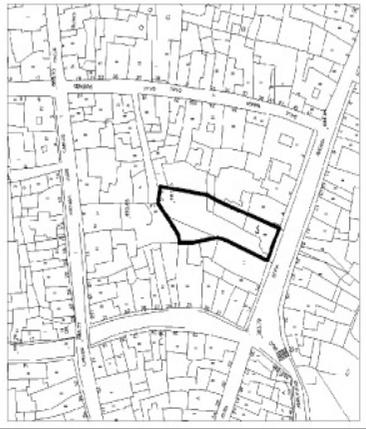
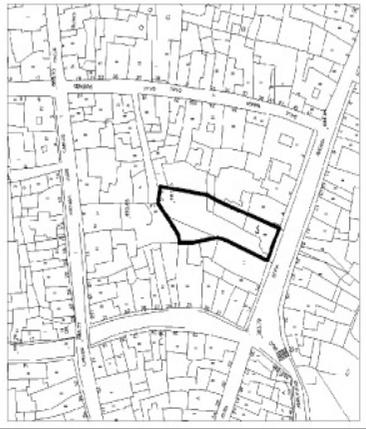
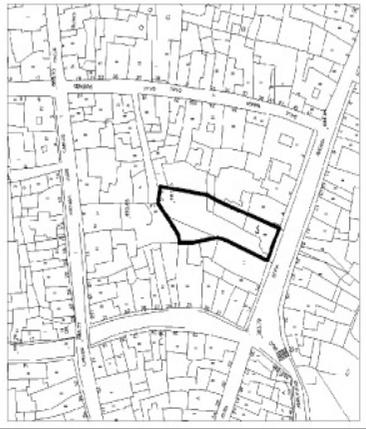
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
<p>Ficha nº 31</p>	<p>COLEGIO PÚBLICO GARCILASO DE LA VEGA</p>
	
<p>Situación: Plaza de Don Jesús Requejo 8</p>	
<p>Siglo más relevante: XX</p>	
<p>Estilo relevante: Historicista</p>	
<p>Descripción:</p> <p>Exento, de planta rectangular, de un cuerpo de dos alturas flanqueado por dos alturas y otra de las mismas características en su fachada posterior. Fábrica de mampostería y ladrillo. Zócalo general de sillares. Se construyó sobre el antiguo pósito. Pertenece a una tipología edificatoria muy típica en esta zona.</p>	
<p>Tipo de protección: Nivel 2</p>	
<p>Observaciones:</p>	

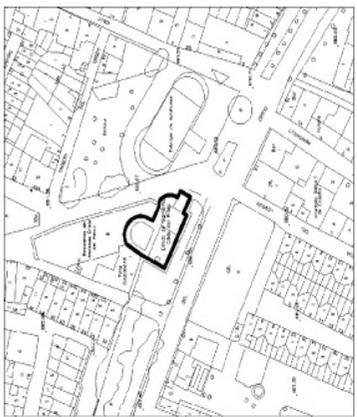
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
<p>Ficha nº 32</p>	<p>CONVENTO DE LAS CLARISAS</p>
	 
<p>Situación: Calle de las Monjas 23 y 25</p>	
<p>Siglo más relevante: XVII</p>	
<p>Estilo relevante: Barroco</p>	
<p>Descripción:</p> <p>Convento e iglesia. Convento revocado exteriormente con cemento. Iglesia de planta de cruz latina de una sola nave cubierta por bóveda de cañón con lunetos. Coro elevado tapado con celosía en su parte interior. Crucero cubierto por cúpula de media naranja. Fábrica de mampostería y ladrillo. Espadaña de dos ojos. Portada arco de medio punto de piedra adovelada con clave exornada.</p> <p>Iglesia y convento se ha ido reformando poco a poco. Está en buen estado excepto la cubrición que necesita un retejado. Detrás tiene un corral de grandes dimensiones que está en venta. Lo fundó D. Francisco Gallego en 1654.</p>	
<p>Tipo de protección: Nivel 1 en iglesia. Nivel 2 en convento.</p>	
<p>Observaciones:</p>	

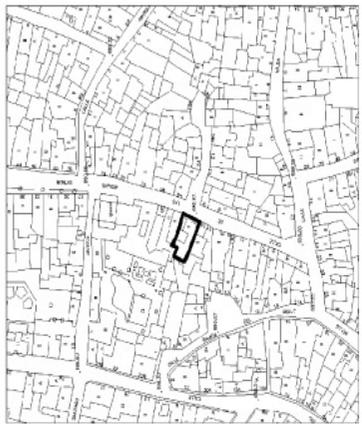
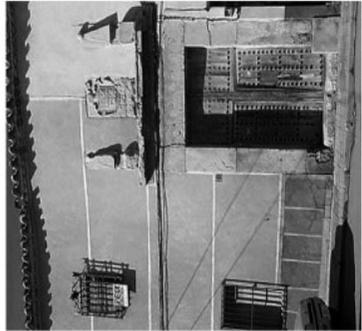
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 33	ATALAYA
	
<p>Situación: Plaza Don Jesús Requejo 4</p> <p>Siglo más relevante: IX otros: X</p> <p>Estilo relevante: Musulmán</p> <p>Descripción:</p> <p>Restos de un torreón árabe, entre medianerías: a un lado la ermita de la Caridad y al otro el matadero. Está formado por gruesos muros de sillarejo con alguna hilada de ladrillo. Zócalo de mampostería y ladrillo en las esquinas. Han roto parte del muro para construir la espadaña de la Caridad. Enfoscado en su mayor parte y retejado a dos aguas. Está en muy mal estado. Ruina en el interior. Hueco de entrada casi derruido. Ha sido descubierto hace poco, pues formaba parte del matadero. Está en el núcleo original del pueblo.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 2. Requiere intervención arqueológica.</p> <p>Observaciones:</p>	
Ficha nº 34	FUENTE
	
<p>Situación: Paseo del Cristo del Prado</p> <p>Siglo más relevante: XVIII</p> <p>Estilo relevante: Neoclásico</p> <p>Descripción:</p> <p>Cuerpo rectangular de ladrillo y sillares bordeando. Tiene frontón triangular con escudo en el tímpano y remate de florón. La fuente esta oculta por una tapia rematada por pináculos. Hecha en el reinado de Carlos III.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p> <p>Muy afectada por reformas.</p>	

CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 35	MOLINO DEL TIO GENARO
	
<p>Situación: Calle Dulcinea del Toboso</p> <p>Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción:</p> <p>Molino tradicional en el centro de un patio destinado a sala de fiestas. Se ha restaurado recientemente. También tiene interés el edificio situado en la parte sur de la misma finca, con muros encalados y un gran mirador orientado al norte.</p> <p>Fábrica de mampostería excepto la parte superior, renovada, que es de, puerta de arco de medio punto, aunque hoy en día está cegada en parte hasta quedar adintelada. Sobre la puerta, un pequeño hueco de ventana, cuadrado. En la parte superior, hilera de ventanas.</p>	
<p>Tipo de protección: Declaración genérica de Bien de Interés Cultural</p>	
<p>Observaciones: Se delimita un área de protección que incluye el resto de la parcela, y las fachadas situadas enfrente de la misma en la calle de acceso. Las licencias de obra que afecten a otros bienes incluidos en este perímetro se sujetarán a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio como elementos de nivel ambiental.</p>	

CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 36	CASA GRANDE. ACTUAL CASA DE LA CULTURA
	
<p>Situación: Calle Arcos nº 7</p> <p>Siglo más relevante: XVII</p> <p>Estilo relevante: Barroco</p> <p>Descripción:</p> <p>De planta rectangular, en esquina, de dos alturas y con cobertizo. Portada centrada adintelada, sobre la que hay escudo. Huecos enrejados. Torreón cobertizo de fábrica de ladrillo sobre arcos de medio punto que dan paso a la calle, con balcón y ventanas; en el resto fábrica de mampostería con revoco imitando grandes sillares. Interior se organiza alrededor de un patio con cúpula rebajada con lunetos. Se han llevado a cabo obras de restauración, por parte del municipio, que lo ha dedicado a casa de la cultura y museo etnográfico. La casa pertenece a la familia de los Pacheco.</p>	
<p>Tipo de protección: Nivel 2</p>	
<p>Observaciones:</p>	

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS											
<p>CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="191 1256 277 2246"> <p>Ficha nº 37</p> </td> <td data-bbox="277 1256 683 2246"> <p>SILOS EN LA TRAVESÍA DEL CRISTO</p>   </td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 216 277 1256"> <p>Ficha nº 38</p> </td> <td data-bbox="277 216 683 1256"> <p>HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN</p>   </td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1256 927 2246"> <p>Situación: Travesía del Cristo nº 11 y 17 Siglo más relevante: XX Estilo relevante: Popular Descripción: Viviendas subterráneas a las que se accede por una rampa excavada en el suelo. En el techo de algunas habitaciones se perforan unos pozos de luz que proporcionan iluminación y ventilación. Tanto el interior como el exterior se encala con mucha frecuencia. Pocos y aislados los ejemplos que quedan.</p> </td> <td data-bbox="683 216 927 1256"> <p>Situación: Avenida Reina Sofía 8 Siglo más relevante: XVI Estilo relevante: Renacentista Descripción: Fachada de tres cuerpos: 1) arco de medio punto, cegado, dejando solo una pequeña ventana. A cada lado, pilastra de ladrillo con hornacina y relieve dentro. 2) gran arco de medio punto cegado, dejando ventana y pilastra a los dos lados exornados por hornacinas con relieves y óculo encima. 3) que está comprendido dentro del vértice del hastial, en forma de frontón triangular con cinco hornacinas de arco semicircular en el tímpano; el central más grande disminuyendo gradualmente hasta los situados en las esquinas. Cornisa de separación de cuerpos. Alero de madera con canecillos de madera. Cubierta a dos aguas. Fábrica de ladrillo. Está en un estado deplorable, pues se encuentra abandonado. Si no se interviene rápidamente amenaza ruina</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="927 1256 1122 2246"> <p>Tipo de protección: Declaración genérica de Bien de Interés Cultural</p> <p>Observaciones: Se delimita un área de protección que incluye las parcelas colindantes según se indica en el croquis de situación y plano de alineaciones. Las licencias de obra que afecten a otros bienes incluidos en este perímetro se sujetarán a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio como elementos de nivel ambiental.</p> </td> <td data-bbox="927 216 1122 1256"> <p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1122 1256 1498 2246">  <p>Entrada nº 11</p>  <p>Entrada nº 17</p> </td> <td data-bbox="1122 216 1498 1256"> </td> </tr> </table>	<p>Ficha nº 37</p>	<p>SILOS EN LA TRAVESÍA DEL CRISTO</p>  	<p>Ficha nº 38</p>	<p>HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN</p>  	<p>Situación: Travesía del Cristo nº 11 y 17 Siglo más relevante: XX Estilo relevante: Popular Descripción: Viviendas subterráneas a las que se accede por una rampa excavada en el suelo. En el techo de algunas habitaciones se perforan unos pozos de luz que proporcionan iluminación y ventilación. Tanto el interior como el exterior se encala con mucha frecuencia. Pocos y aislados los ejemplos que quedan.</p>	<p>Situación: Avenida Reina Sofía 8 Siglo más relevante: XVI Estilo relevante: Renacentista Descripción: Fachada de tres cuerpos: 1) arco de medio punto, cegado, dejando solo una pequeña ventana. A cada lado, pilastra de ladrillo con hornacina y relieve dentro. 2) gran arco de medio punto cegado, dejando ventana y pilastra a los dos lados exornados por hornacinas con relieves y óculo encima. 3) que está comprendido dentro del vértice del hastial, en forma de frontón triangular con cinco hornacinas de arco semicircular en el tímpano; el central más grande disminuyendo gradualmente hasta los situados en las esquinas. Cornisa de separación de cuerpos. Alero de madera con canecillos de madera. Cubierta a dos aguas. Fábrica de ladrillo. Está en un estado deplorable, pues se encuentra abandonado. Si no se interviene rápidamente amenaza ruina</p>	<p>Tipo de protección: Declaración genérica de Bien de Interés Cultural</p> <p>Observaciones: Se delimita un área de protección que incluye las parcelas colindantes según se indica en el croquis de situación y plano de alineaciones. Las licencias de obra que afecten a otros bienes incluidos en este perímetro se sujetarán a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio como elementos de nivel ambiental.</p>	<p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p>	 <p>Entrada nº 11</p>  <p>Entrada nº 17</p>	
<p>Ficha nº 37</p>	<p>SILOS EN LA TRAVESÍA DEL CRISTO</p>  										
<p>Ficha nº 38</p>	<p>HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN</p>  										
<p>Situación: Travesía del Cristo nº 11 y 17 Siglo más relevante: XX Estilo relevante: Popular Descripción: Viviendas subterráneas a las que se accede por una rampa excavada en el suelo. En el techo de algunas habitaciones se perforan unos pozos de luz que proporcionan iluminación y ventilación. Tanto el interior como el exterior se encala con mucha frecuencia. Pocos y aislados los ejemplos que quedan.</p>	<p>Situación: Avenida Reina Sofía 8 Siglo más relevante: XVI Estilo relevante: Renacentista Descripción: Fachada de tres cuerpos: 1) arco de medio punto, cegado, dejando solo una pequeña ventana. A cada lado, pilastra de ladrillo con hornacina y relieve dentro. 2) gran arco de medio punto cegado, dejando ventana y pilastra a los dos lados exornados por hornacinas con relieves y óculo encima. 3) que está comprendido dentro del vértice del hastial, en forma de frontón triangular con cinco hornacinas de arco semicircular en el tímpano; el central más grande disminuyendo gradualmente hasta los situados en las esquinas. Cornisa de separación de cuerpos. Alero de madera con canecillos de madera. Cubierta a dos aguas. Fábrica de ladrillo. Está en un estado deplorable, pues se encuentra abandonado. Si no se interviene rápidamente amenaza ruina</p>										
<p>Tipo de protección: Declaración genérica de Bien de Interés Cultural</p> <p>Observaciones: Se delimita un área de protección que incluye las parcelas colindantes según se indica en el croquis de situación y plano de alineaciones. Las licencias de obra que afecten a otros bienes incluidos en este perímetro se sujetarán a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio como elementos de nivel ambiental.</p>	<p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p>										
 <p>Entrada nº 11</p>  <p>Entrada nº 17</p>											

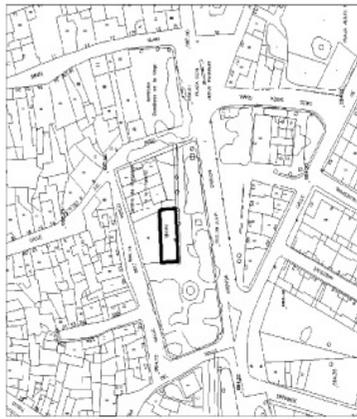
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 39	ERMITA DEL CRISTO DEL PRADO
	
<p>Situación: Paseo del Cristo s/n</p> <p>Siglo – Estilo.-</p> <p>Siglo más relevante: XVII</p> <p>Estilo relevante: Barroco</p> <p>Descripción:</p> <p>Planta rectangular de una sola nave con crucero, sin brazo, capilla mayor plana y entrada y coro elevado a los pies, crucero con cúpula de media naranja, separado de la nave por verja de hierro. Capilla cubierta por bóveda de medio cañón con lunetos. A la izquierda de la nave se abre una capilla. Portada y campanario de un cuerpo a los pies; otra portada meridional. Fabrica de mampostería y ladrillo. Profusamente decorada en su interior.</p> <p>Esta ermita fue costeada por los pastores, ya que existe la leyenda que un pastor fue abrazado por el Cristo. Son inconvenientes los que flanquean la portada oeste, así como el revoco de esa misma fachada. La torre afea el conjunto. Buen estado general. Delante de la ermita hay un paseo arbolado y tiene adosada en su fachada norte Una casa.</p> <p>Tipo de protección: Nivel I integral</p> <p>Observaciones:</p>	

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
Ficha nº 40	CASA SEÑORIAL
	
<p>Situación: Calle de las Monjas nº 21 y 23</p> <p>Siglo – Estilo.-</p> <p>Siglo más relevante: XVIII</p> <p>Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción:</p> <p>Edificio de planta rectangular, de dos alturas. Está bastante renovada y la propiedad dividida seguramente. Los huecos, los que se mantienen originales, están dispuestos a ejes; sin embargo se ha aumentado el número de huecos con algunos recientes. Portada adintelada de jambas y dintel de piedra. Sobre el dintel cornisa, también de piedra, rematada por pináculos y con escudo en el centro. Está en muy mal estado.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p>	

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS

Ficha nº **41**

ERMITA DE LA CARIDAD



Situación: Plaza de Don Jesús Requejo 4

Siglo más relevante: XVII

Estilo relevante: Popular

Descripción:

Planta rectangular de una sola nave con entrada a los pies y al mediodía, y coro elevado a los pies, sin capilla mayor. La nave está cubierta por artesonado plano con casetones. A la izquierda, se abre a través de un arco de medio punto de planta rectangular y techo plano. Posiblemente, antes tendría una cúpula. Exteriormente tiene una puerta a los pies de arco de medio punto enmarcada por pilastras que sujetan frontón triangular. A ambos lados, ocultos. Todo prácticamente oculto por el encalado. Puerta al mediodía muy alta de arco carpanel de ladrillo (completamente renovado). Fábrica de tapial zócalo general de mampostería. Alero de madera sujeto por canecillos de madera. Cubierta a tres aguas. Campanil de ladrillo, de un ojo. Le falta el coronamiento y está en mal estado. Está en muy mal estado y lo que no, está renovado. Lo mejor es el artesonado.

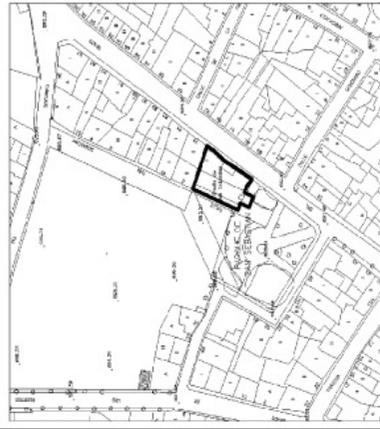
Tipo de protección: Nivel 2

Observaciones:

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS

Ficha nº **42**

CRISTO DEL HUMILLADERO Y ERMITA DE SAN SEBASTIAN



Situación: Parque de San Sebastián y Calle del Santo s/n

Estilo relevante: Popular

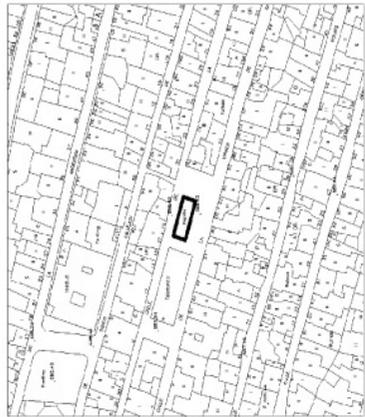
Descripción del Cristo del Humilladero:

Planta cuadrada, puerta adintelada a los pies y precedida por otra sujeta por dos columnas de piedra, dóricas y con alto plinto. Las esquinas del edificio están remarcadas por pilastras de piedra. El estado está revocado, aunque la fábrica es de ladrillo. Alero de madera sujeto por canecillos. Cubierta a cuatro aguas.

Tipo de protección: Cristo del Humilladero nivel 1. Ermita de San Sebastián nivel 2. La vivienda anexa nivel 3.

Detalle del Cristo del Humilladero:



CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
<p>Ficha nº 43</p>	<p>ERMITA DE LA VIRGEN DE GRACIA</p>
	
<p>Situación: Calle de la Virgen de Gracia</p> <p>Siglo más relevante: XVIII</p> <p>Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción:</p> <p>Planta rectangular de una sola nave sin capilla mayor y con entrada a los pies. Está cubierta la nave con bóveda esquinada plana, está muy renovada. Quedan decoraciones rococó. Exteriormente: puerta de arco rebajado. Fastigio con coronamiento semicircular con campanil encima de un ojo. Cubierta a tres aguas. Está toda revocada. La telefónica ha estropeado la volumetría de la plaza donde se halla situada. Los muros están combados.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 2</p> <p>Observaciones:</p>	

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS	
<p>Ficha nº 44</p>	<p>NORIAS EN LA VEGA DEL AMARGUILLO</p>
	
<p>Situación: Vega del Amarguillo</p> <p>Siglo más relevante: XX</p> <p>Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción:</p> <p>A los alrededores de Madridejos la propiedad se halla muy dividida por pequeñas fincas y dentro de cada una de esas fincas hay una noria formando un carácter ambiental muy apreciable, máxime tomando en cuenta la desaparición sistemática que está sufriendo este y otros tipos agrícolas antiguos.</p> <p>Tipo de protección: Nivel 3</p> <p>Observaciones:</p> <p>Tanto la fábrica, como los elementos mecánicos, casi siempre de hierro, están muy deteriorados después de muchos años de abandono. Lo más interesante es el impacto pasajístico de los grupos arbóreos asociados.</p>	

ANEXO 2. CONCEPTOS Y PARAMETROS URBANISTICOS

Altura máxima en metros.

La altura se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada, desde la rasante de la acera hasta el infradós del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable.

En edificios adosados retranqueados respecto a las alineaciones, se tomará como referencia el contacto del plano de fachada con la parcela una vez realizados los movimientos de tierra definitivos cuando se mantengan las cotas naturales del terreno, o se realicen desmontes en el frente considerado. En caso contrario, se mantendrá la cota de la acera como referencia.

En edificios aislados podrá considerarse una única fachada a efectos comprobación de la altura geométrica, considerando en este caso la media entre la altura medida en el punto mas favorable y mas desfavorable, aplicando los criterios citados en el párrafo anterior.

En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto mas desfavorable de cada tramo, no se supere en más de un metro. La altura permitida como media.

Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles que tengan señaladas distintas alturas máximas, la altura mayor podrá prolongarse una distancia igual al fondo edificable, o en su defecto 15 metros, a lo largo de la calle con menor altura. En el caso de que tengan señalada la misma altura, se considerará como una fachada continua a efectos de medir las alturas.

En parcelas con fachada a calles que no forman esquina podrá mantenerse la altura correspondiente a la calle mas alta en una distancia igual al fondo edificable, o en su defecto 15 metros. En cualquier caso, se respetará la altura máxima del resto de las calles en las fachadas correspondientes, escalonándose los distintos niveles bajo un plano a 45 grados a partir de estas alturas.

Altura máxima en número de plantas.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en el punto medio, o más de dos en el punto mas desfavorable de la fachada, medidos según las especificaciones del punto anterior hasta el infradós del primer forjado.

En edificios con varias fachadas, las comprobaciones anteriores se realizaran en cada una de ellas, y en una franja equivalente al fondo edificable definido para las plantas altas.

Se considerarán como planta las cubiertas que no respeten los límites geométricos de este POM, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no este expresamente admitido por la normativa.

Superficie construida. Edificabilidad.

La edificabilidad es el cociente de dividir la superficie máxima construida autorizada entre la superficie de la finca no urbanizada (edificabilidad bruta), o solar (edificabilidad neta).

Como superficie construida se considera en cada planta la delimitada por los cerramientos exteriores de la edificación, incluyendo estos. La superficie construida de un edificio es la suma de la de todas las plantas.

Las superficies cubiertas abiertas como porches, terrazas cubiertas, etc., se contabilizarán al 100 por 100 cuando estén cerradas en más de la mitad de su perímetro, y al 50 por 100 cuando los paramentos verticales del contorno no lleguen al porcentaje anterior.

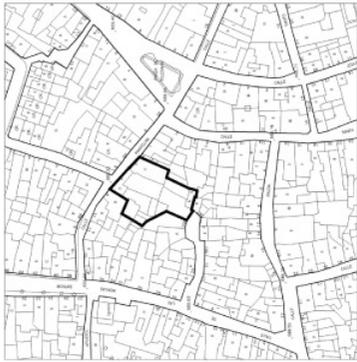
No se considerará como superficie construida los locales o parte de los mismos con altura libre inferior a 1,5 metros.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de las plantas de sótano.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de los semisótanos que no se contabilicen como planta según el punto anterior. En edificios con varias fachadas a calles con distinta cota, los semisótanos podrán contabilizarse parcialmente en función de las condiciones de altura y los usos previstos en cada fachada. La superficie a contabilizar en estos casos será una franja equivalente al fondo edificable, medida en las calles en las que el semisótano se considera planta.

Superficie ocupada. Ocupación.

Se entiende como ocupación de un edificio la envolvente de la superficie construida de todas sus plantas, considerando el 100 por 100 de la superficie cubierta sin aleros, con independencia de que se trate de construcción

<p>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS</p>	
<p>Ficha nº 45</p>	<p style="text-align: center;">CUEVAS EN CALLE DE LA AMARGURA</p>
	
<p>Situación: Calle de la Amargura nº 7 Siglo más relevante: Desconocido Estilo relevante: Popular</p> <p>Descripción: Desde el interior de la vivienda situada en la C/ Amargura nº 7 se accede a un tramo de sótano de planta rectangular y estructura abovedada, de medio punto, revestido con piezas cerámicas rectangulares. Desde esta sala se pasa a una sucesión de pequeñas oquedades en descenso, parcialmente hundidas como consecuencia de las obras iniciadas en la parcela contigua, con acceso desde el callejón sin salida nº 20B, que no se han visitado por existir peligro de nuevos hundimientos.</p> <p>Tipo de protección: Nivel II</p> <p>Observaciones: La protección afecta a las dos parcelas citadas. Existe documentación específica en la Comisión Provincial de Patrimonio, presentada por la propiedad.</p>	
 <p>Bóveda en el acceso a las cuevas</p>	

cerrada o abierta. La superficie ocupada en una finca es la suma de la de todas las edificaciones situadas sobre la misma.

Fondo edificable.

Se define como fondo edificable la distancia máxima admitida entre los planos verticales situados sobre la alineación oficial, o sobre la línea de retranqueo obligatorio, cuando exista, y los paralelos que pasen por los puntos de la edificación mas alejados de esta alineación, medida perpendicularmente a estos planos.

Patios de luces y ventilación.

Se entiende por patio de luces y ventilación todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad. Los patios podrán ser abiertos, cuando cuenten con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio público, o cerrados. Las condiciones que se dan en esta normativa para los patios se entienden referidas a los cerrados, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

Se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas que lo delimitan, incluyendo los vuelos.

ANEXO 3. CONDICIONES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACION Y AREAS DE REPARTO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Consideraciones sobre el contenido de las fichas resumen por unidades de actuación.

Las determinaciones específicas para cada unidad de ejecución se concretan en fichas individualizadas que incluyen:

- a) La delimitación, con una estimación de su superficie bruta, excluyendo el dominio público existente. Esta superficie, como todas las cifras absolutas, se considera orientativa, debiendo confirmarse en el momento de la ejecución definitiva del planeamiento mediante medición topográfica.
- b) Los usos e intensidades globales, por referencia a una ordenanza del suelo urbano. Los parámetros de intensidad absolutos dependerán de la medición definitiva de las fincas.
- c) La descripción gráfica de los viales, y en su caso la situación de los espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas. Estas determinaciones serán orientativas, salvo que se especifique expresamente lo contrario.
- d) El área de reparto en la que se incluye la unidad, y su aprovechamiento tipo.
- e) Previsiones, de carácter orientativo o vinculante, sobre las conexiones exteriores con las redes de agua y alcantarillado, la urbanización de las calles de borde, u otros condicionantes de las obras de urbanización.
- f) Determinaciones específicas respecto al contenido vinculante u orientativo de la ordenación propuesta. El contenido gráfico de las fichas es una copia de los planos de ordenación. En caso de contradicción, primarán éstos últimos.

Cálculo de aprovechamientos tipo de las áreas de reparto.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se utilizarán los siguientes coeficientes correctores de la edificabilidad en función del uso (zona) aplicable:

- Residencial mixto tres plantas: 1.
- Residencial mixto dos plantas: 1.
- Casco antiguo: 1.
- Ensanche residencial: 1.
- Industrial: 0,7.
- Usos mixtos: 1.
- Zonas verdes, espacios libres y dotaciones: 1.

Los coeficientes anteriores se aplicarán, siempre que sea posible, a las edificabilidades explícitas citadas en cada ordenanza, sin tener en cuenta las indirectas calculadas a partir de otros parámetros como alturas y fondo edificable.

En las zonas verdes y dotacionales que vayan a obtenerse por compensación de aprovechamiento o reparcelación, se considerará la edificabilidad citada en el artículo 70.4 de la LOTAU (1 metro cuadrado/metro cuadrado).

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: A
U.A. -1



REFERENCIA DE SITUACION

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
Densidad máxima: 35 viv/ha
Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
% cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
Superficie bruta de fincas: 31.944 m2
Ordenación vinculante :

- Ubicación de las cesiones dotacionales en la franja oeste, o sur, junto a las dotaciones públicas existentes.
- Conexión de 16 m. de anchura entre la C/ Constitución y la C/ Turleque.
- Conexión de 16 m. de anchura con el sector 1

Condiciones urbanización :

El vertido se dirigirá hacia el colector de la antigua N-IV , interceptando la Avenida de la Constitución, con el fin de no sobrecargar los colectores interiores del casco urbano.
La red de agua respetará el diámetro mínimo previsto en el plano de sistemas generales.

P.O.M. DE MADRIDEJOS - TOLEDO -
Area de Reparto: A U.A. -3



P.O.M. DE MADRIDEJOS - TOLEDO -
Area de Reparto: A U.A. -2



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :
Condiciones urbanización :

Ensanche residencial
35 viv/ha
0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
34.064,67 m2
Un mínimo de tres conexiones entre la C/ Constitución y la AV. Martín
Se procurará desviar vertidos hacia la antigua N-IV para no sobrecargar los colectores interiores del casco urbano

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :
Condiciones urbanización :

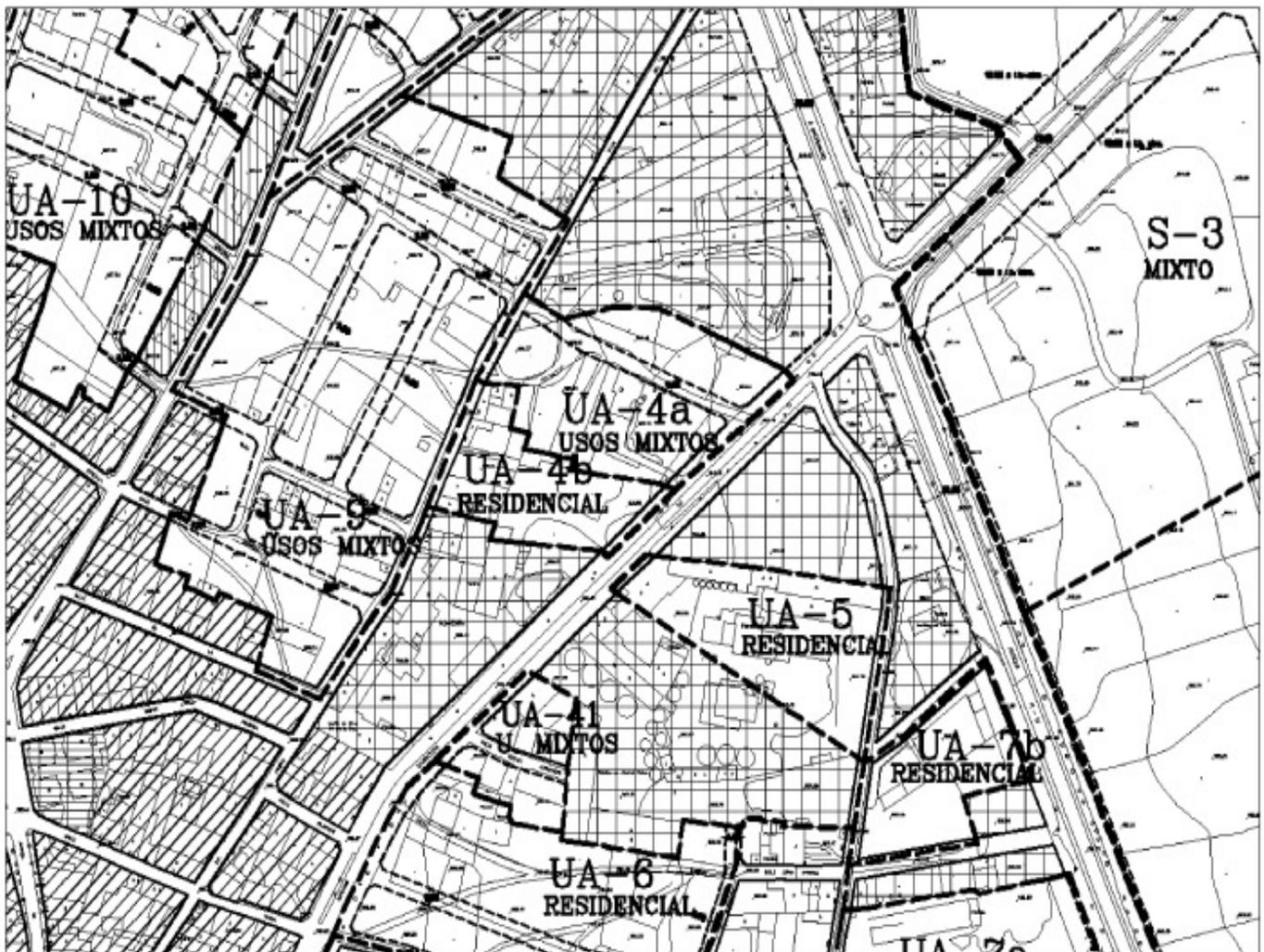
Ensanche residencial.
35 viv/ha
0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
12.044 m2
Una conexión entre la Av. Martín Descalzo y la C/ Ortega y Gasset.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MADRIDEJOS
NORMATIVA

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Area de Reparto: B

U.A. –4a



REFERENCIA DE SITUACION

Ordenanza de aplicación:	Usos mixtos.
Densidad máxima:	25 viv/ha
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
% cesiones sobre bruto	Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
Desarrollo urbanístico:	Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
Superficie bruta de fincas:	10.931,78 m2 + dotaciones en unidad discontinua.
Ordenación vinculante :	Una conexión entre la C/Reyes Católicos y la C/ del Triunfo
Condiciones urbanización :	Se procurará desviar vertidos hacia la antigua N-IV para no sobrecargar los colectores interiores del casco urbano

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: B	U.A. -5
-------------------------------	--------------------	---------



P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: B	U.A. -4b
-------------------------------	--------------------	----------



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles.
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 8.792 m2
 Ordenación vinculante: • Una conexión entre la C/Reyes Católicos y la C/ Juan XXIII
 • Una conexión con la U.A. 6
 Condiciones urbanización: .

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles.
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 5.746,54 m2
 Ordenación vinculante: • Una conexión entre la C/Reyes Católicos y la C/ del Triunfo
 Condiciones urbanización: .

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: C U.A. -6	P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: B U.A. -7a
	
<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p>	<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p>
<p>Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial. Densidad máxima: 35 viv/ha Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial. % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación. Superficie bruta de fincas: 21.584 m2 Ordenación vinculante : Una conexión entre la C/ Reyes Católicos y Juan XXIII Condiciones urbanización :</p>	<p>Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial. Se admite la ordenanza industrial en el frente de la antigua carretera nacional IV. En este caso, se procurará separar ambas zonas con una franja de espacios libres. Densidad máxima: 35 viv/ha Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles. La edificabilidad en las parcelas con ordenanza industrial se calculará de forma que no se supere el aprovechamiento tipo. Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza residencial extensiva. % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación. Superficie bruta de fincas: 12.874 m2 Ordenación vinculante : - Condiciones urbanización :</p>

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: C
U.A. –8a



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles.
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 5.444 m2
 Ordenación vinculante: Conexión entre las calles Delicias, Rubén Darío y Camino Hondo, mediante la prolongación de la C/ Azorín.
 Condiciones urbanización: -

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: B
U.A. –7b

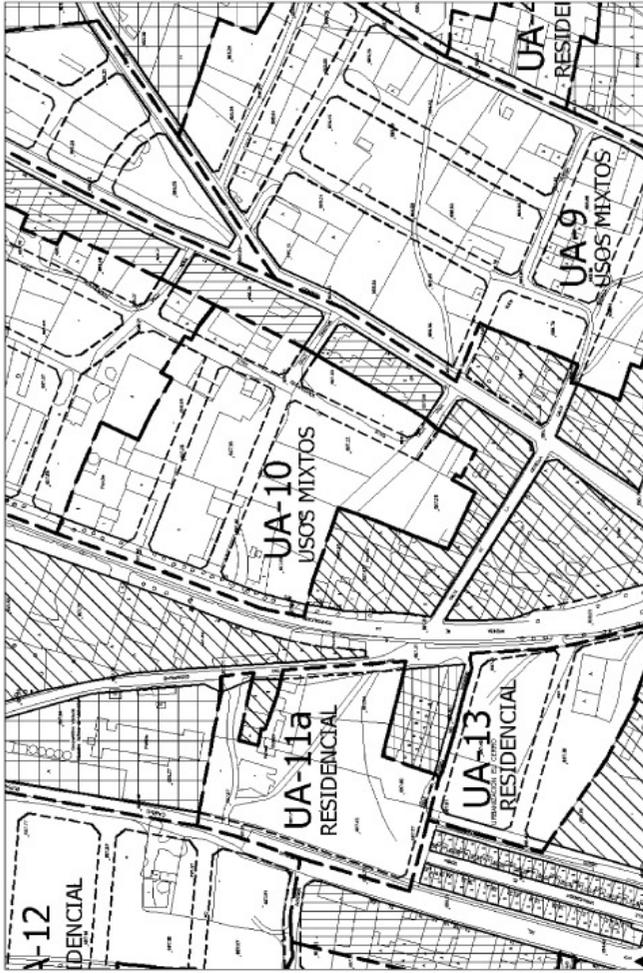


REFERENCIA DE SITUACIÓN

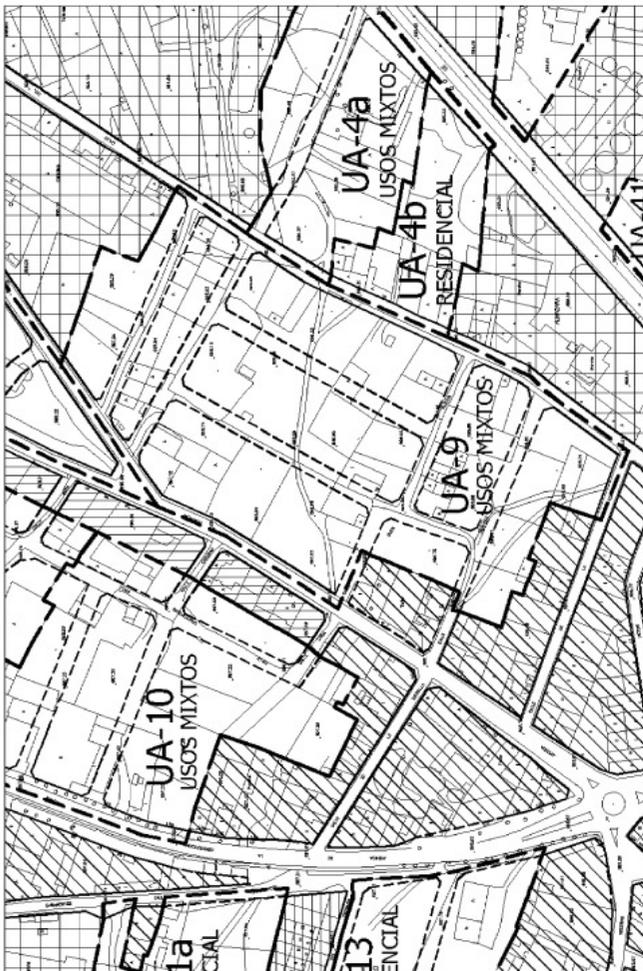
Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial. Se admite la ordenanza industrial en el frente de la antigua carretera nacional IV. En este caso, se procurará diseñar una franja de espacios libres entre ambas zonas.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles. La edificabilidad en las parcelas con ordenanza industrial se calculará de forma que no se supere el aprovechamiento tipo.
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza residencial extensiva.
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 5.578 m2
 Ordenación vinculante: -
 Condiciones urbanización: -

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: C	U.A. –8b
		<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p> <p>Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial. Densidad máxima: 35 viv/ha Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles. Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial. % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación. Superficie bruta de fincas: 3.188 m2 Ordenación vinculante: Conexión entre las calles Delicias, Rubén Darío y Camino Hondo, mediante la prolongación de la C/ Azorín. Condiciones urbanización: .</p>
	<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p> <p>Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial. Densidad máxima: 35 viv/ha Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles. Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial. % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación. Superficie bruta de fincas: 3.056 m2 Ordenación vinculante: Conexión entre las calles Delicias, Rubén Darío y Camino Hondo, mediante la prolongación de la C/ Azorín. Condiciones urbanización: .</p>	<p>Area de Reparto: C</p> <p>U.A. –8c</p>

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: B U.A. -10



P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: B U.A. -9



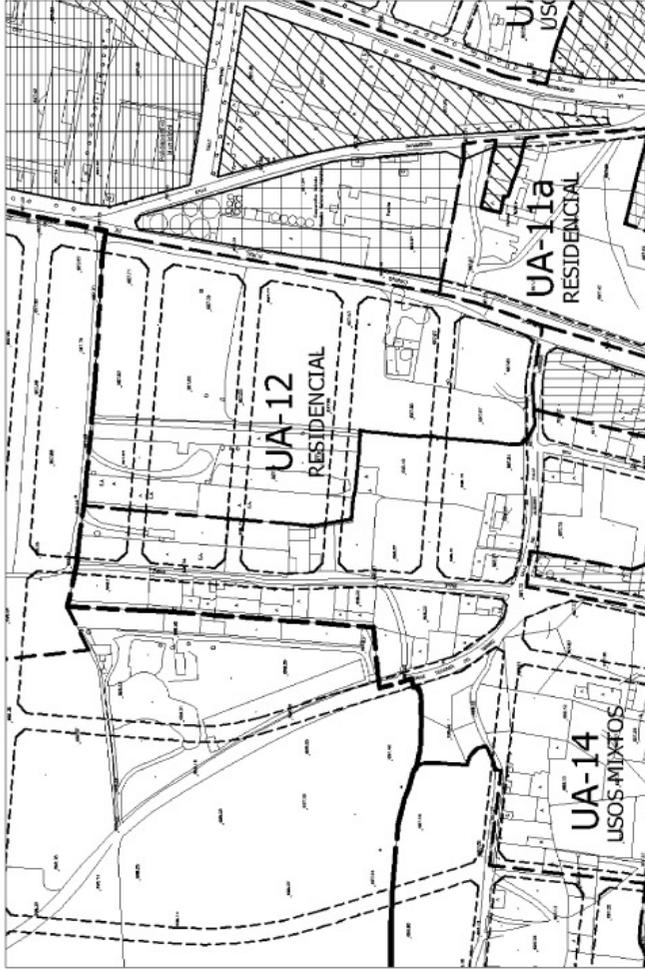
REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m2/m2
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 19.938 m2 + dotaciones en unidad discontinua
 Ordenación vinculante: Un mínimo de dos conexiones entre las avenidas de Martín Descalzo y Constitución
 Condiciones urbanización: -

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m2/m2
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 37.378 m2 + dotaciones en unidad discontinua
 Ordenación vinculante: Un mínimo de tres conexiones entre las avenidas de Martín Descalzo y del Triunfo
 Condiciones urbanización: -

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: D	U.A. -12
-------------------------------	--------------------	----------



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 27,857 m2
 Ordenación vinculante:

- Un mínimo de dos conexiones entre las calles Turleque y Orgaz
- Una conexión con el sector 9
- Dar continuidad a la zona dotacional de la calle Turleque con las cesiones locales.

 Condiciones urbanización: .

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: D	U.A. -11a
-------------------------------	--------------------	-----------



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 9,867 m2
 Ordenación vinculante:

- Conexión entre las calles Bahamontes y Turleque

 Condiciones urbanización: .

<p>P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-</p>		<p>Area de Reparto: E</p>	<p>U.A. -14</p>
--------------------------------------	--	---------------------------	-----------------

REFERENCIA DE SITUACIÓN

<p>Ordenanza de aplicación:</p>	<p>Usos mixtos.</p>
<p>Densidad máxima:</p>	<p>2,5 viv/ha</p>
<p>Edificabilidad bruta:</p>	<p>0,8 m2/m2</p>
<p>Aprovechamiento tipo:</p>	<p>0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.</p>
<p>% cesiones sobre bruto</p>	<p>Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento</p>
<p>Desarrollo urbanístico:</p>	<p>Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.</p>
<p>Superficie bruta de fincas:</p>	<p>52.682 m2 + dotaciones en unidad discontinua.</p>
<p>Ordenación vinculante :</p>	<p>Se respetarán las conexiones con otras unidades, salvo alternativas aceptadas por todos los afectados.</p>
<p>Condiciones urbanización :</p>	<p>-</p>

<p>P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-</p>		<p>Area de Reparto: D</p>	<p>U.A. -13</p>
--------------------------------------	--	---------------------------	-----------------

REFERENCIA DE SITUACIÓN

<p>Ordenanza de aplicación:</p>	<p>Ensanche residencial.</p>
<p>Densidad máxima:</p>	<p>35 viv/ha</p>
<p>Edificabilidad bruta:</p>	<p>0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles</p>
<p>Aprovechamiento tipo:</p>	<p>0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial</p>
<p>% cesiones sobre bruto</p>	<p>Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento</p>
<p>Desarrollo urbanístico:</p>	<p>PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.</p>
<p>Superficie bruta de fincas:</p>	<p>9.373,0 m2</p>
<p>Ordenación vinculante :</p>	<p>-</p>
<p>Condiciones urbanización :</p>	<p>-</p>

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-		Area de Reparto: F U.A. -15
-------------------------------	---	-----------------------------

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación:
 Densidad máxima:
 Edificabilidad bruta:
 Aprovechamiento tipo:
 % cesiones sobre bruto
 Desarrollo urbanístico:
 Superficie bruta de fincas:
 Ordenación vinculante :
 Condiciones urbanización :

Usos mixtos.
 25 viv/ha
 0,8 m2/m2.
 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 25.664,75 m2 + dotaciones en unidad discontinua.
 Se respetarán las conexiones con las unidades de actuación y sectores colindantes, salvo que exista una solución alternativa aceptada por todos los afectados.
 Se procurará que las aguas viertan hacia la carretera de Turleque, para descargar los colectores interiores del casco urbano.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-		Area de Reparto: F U.A. -16
-------------------------------	---	-----------------------------

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación:
 Densidad máxima:
 Edificabilidad bruta:
 Aprovechamiento tipo:
 % cesiones sobre bruto
 Desarrollo urbanístico:
 Superficie bruta de fincas:
 Ordenación vinculante :
 Condiciones urbanización :

Usos mixtos.
 25 viv/ha
 0,8 m2/m2
 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 21.174 m2 + dotaciones en unidad discontinua.
 Conexión entre la carretera de Turleque y la U.A.-17

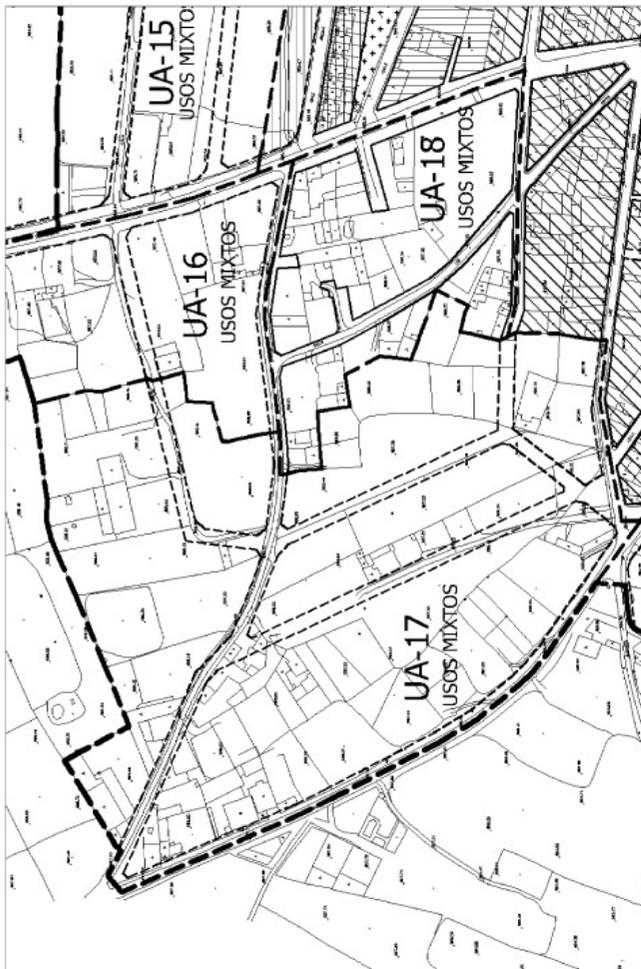
P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Area de Reparto: G

U.A. -17

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

U.A. -18



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 78.206 m² + dotaciones en unidad discontinua.
 Ordenación vinculante:

- Se respetarán las conexiones con otras unidades, salvo que existan alternativas aceptadas por todos los afectados.
- Se respetará el sistema general viario señalado en los planos de ordenación.

 El vertido se dirigirá hacia el oeste del casco, para no sobrecargar los colectores interiores.
 Condiciones urbanización: El tramo del sistema general de abastecimiento se ejecutará con un diámetro mínimo de 175 mm



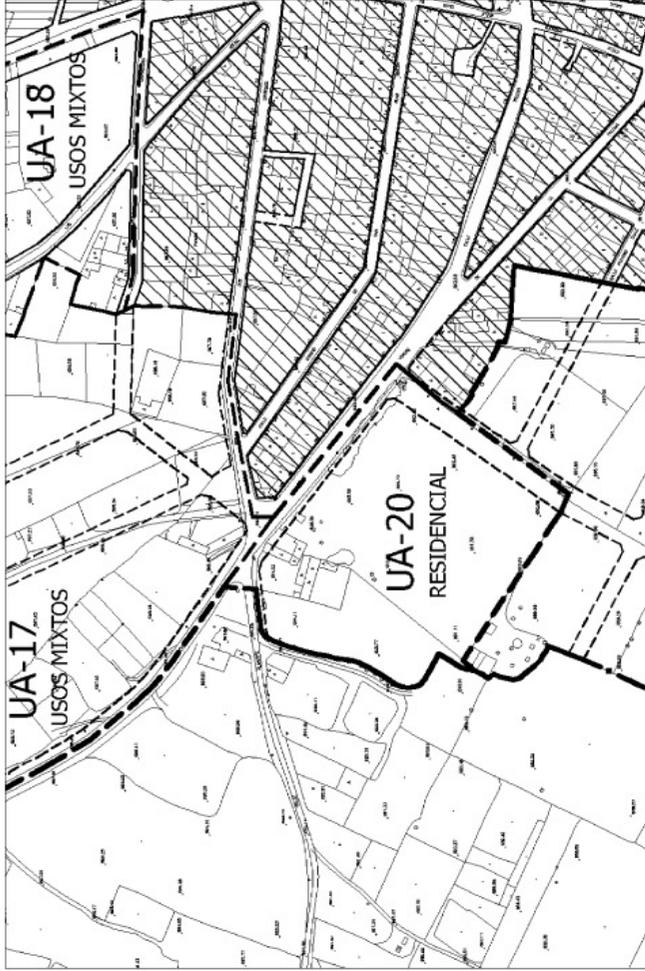
REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 18.741 m² + dotaciones en unidad discontinua.
 Ordenación vinculante:

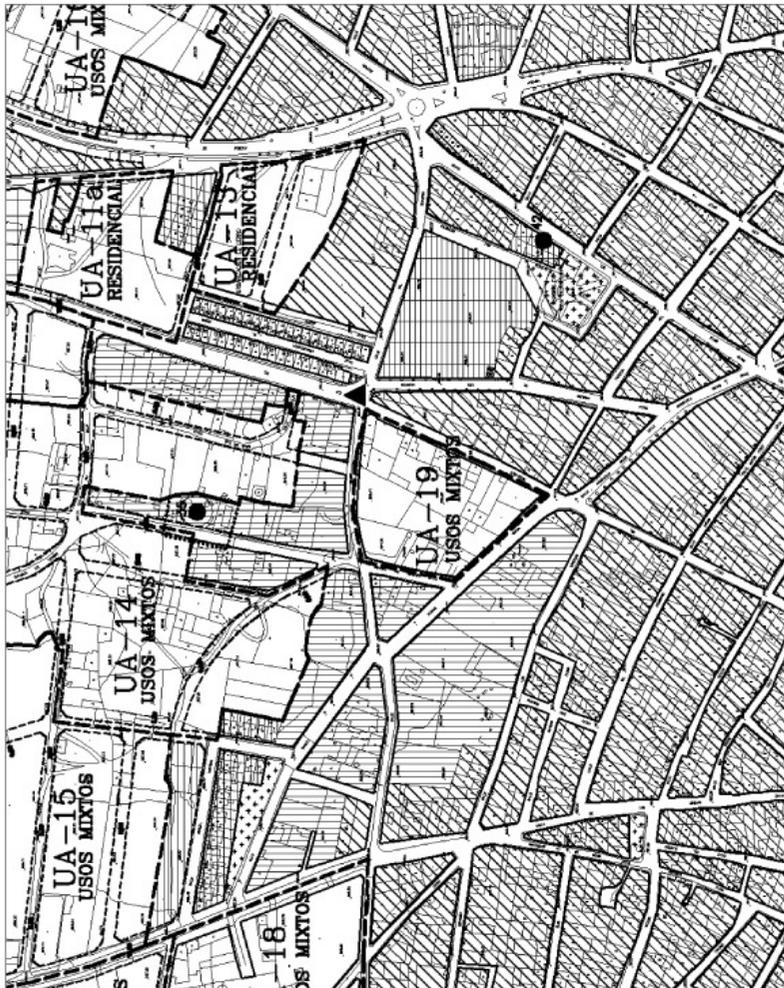
- Se respetarán las conexiones con otras unidades, salvo que existan otras alternativas aceptadas por todos los afectados.
- Se respetará el vial de 16 m. de anchura en la C/ Consuegra, admitiéndose únicamente ajustes de trazado.

 Condiciones urbanización: El tramo del sistema general de abastecimiento se ejecutará con un diámetro mínimo de 175 mm

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: I
U.A. -20



P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Z
U.A. -19



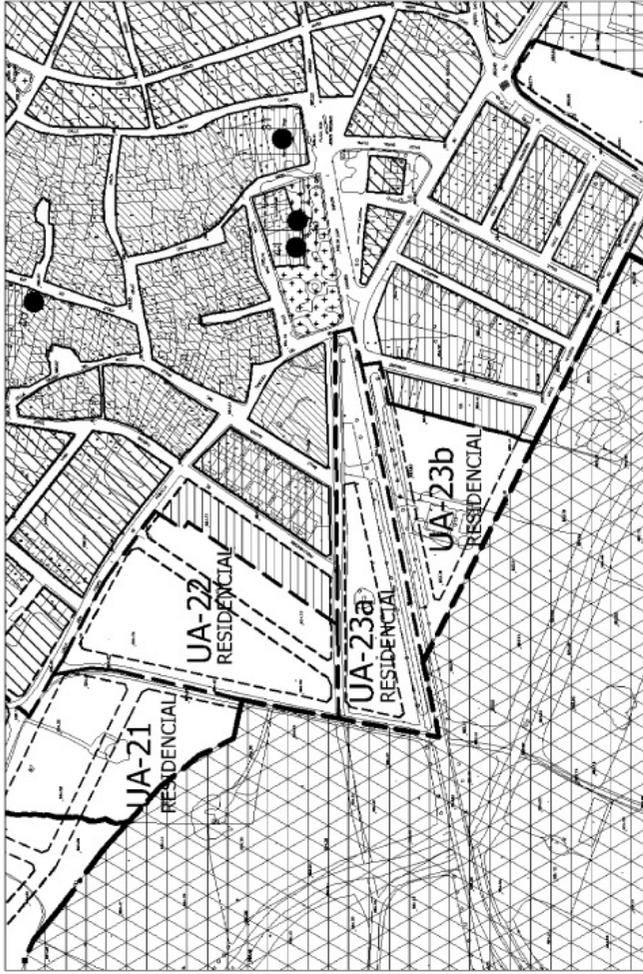
REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 17.885 m2
 Ordenación vinculante: Sistema general viario
 Condiciones urbanización: Al calcular el colector de alcantarillado, se incluirá la cuenca correspondiente a la U.A. 17. La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm.

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos
 Edificabilidad bruta: Se considera la neta de la ordenanza de corrales.
 Aprovechamiento tipo: La asignación de aprovechamientos se asigna a cada parcela individual
 % cesiones sobre bruto: Esta U.A. se delimita exclusivamente con el fin de resolver un acceso para las parcelas interiores de la manzana, mediante un vial de 9 m. de anchura. No se admiten licencias de parcelación o edificación en tanto no se resuelva este objetivo. No se consideraran otro tipo de cesiones obligatorias.
 Superficie bruta de fincas: 5.928 m2
 Ordenación vinculante: El diseño del acceso es libre.
 Condiciones urbanización: Una vez obtenido el suelo mediante reparcelación o convenio, las obras de urbanización se ejecutarán como obra pública ordinaria de iniciativa municipal.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: J
U.A. -22



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 12.516 m²
 Ordenación vinculante: Sistema general viario que une la calle de la Virgen de la Paloma con la antigua carretera de Toledo
 Condiciones urbanización: Al calcular el colector de alcantarillado, se incluirá la cuenca correspondiente a las U.A. 17, 20, 21 y sector 9 La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm

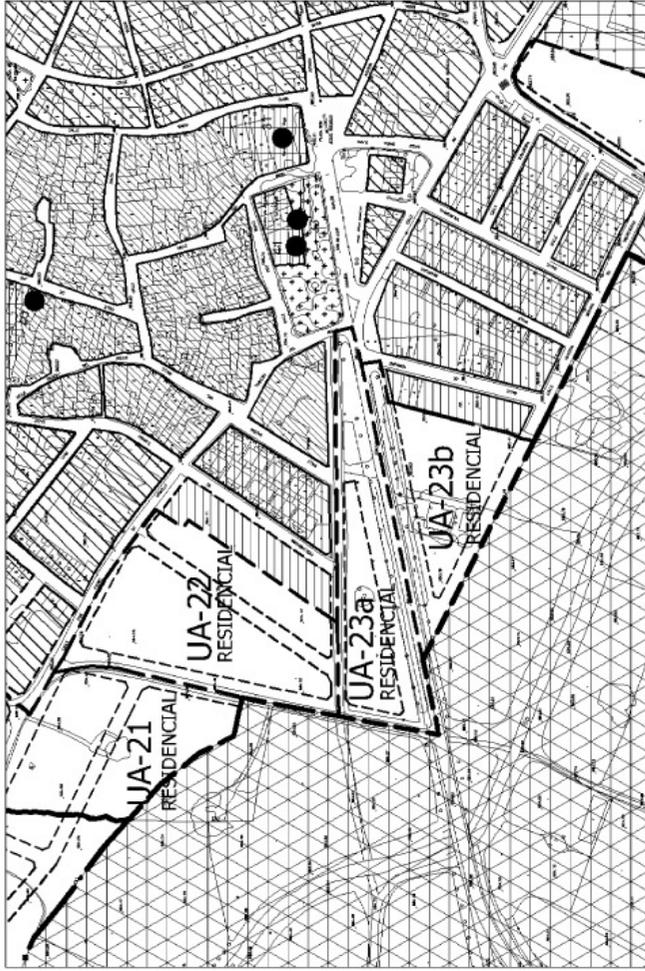
P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: J
U.A. -21



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 22.844 m²
 Ordenación vinculante: Sistema general viario que une la calle de la Virgen de la Paloma con la antigua carretera de Toledo
 Condiciones urbanización: Al calcular el colector de alcantarillado, se incluirá la cuenca correspondiente a las U.A. 17 y 20 y sector 9 La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: J	UA –23b
-------------------------------	--------------------	---------



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 6.599 m²
 Ordenación vinculante: Puntos de acceso desde la antigua carretera, y alineaciones en las vías de servicio.
 Condiciones urbanización: La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: J	UA –23a
-------------------------------	--------------------	---------



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 4.794 m²
 Ordenación vinculante:

- Puntos de acceso desde la antigua carretera, y alineaciones en las vías de servicio.
- Vial que une la travesía anterior con el camino de Los Yébenes.

 Condiciones urbanización: La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO–
Area de Reparto: K
U.A. -25



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 4.165,76 m²
 Ordenación vinculante: Conexión peatonal entre el ferrial y la calle de la Noria
 Condiciones urbanización:

- Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite la elevación artificial del terreno para facilitar el drenaje superficial.
- Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO–
Area de Reparto: K
U.A. -24



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m² referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 7.279 m²
 Ordenación vinculante:

- Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite la elevación artificial del terreno para facilitar el drenaje superficial.
- Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: K U.A. -27



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 9.804 m2
 Ordenación vinculante: Conexión entre las calles Rosa del Azafrán, Amarguillo, y antigua carretera a Cádiz.
 Condiciones urbanización:

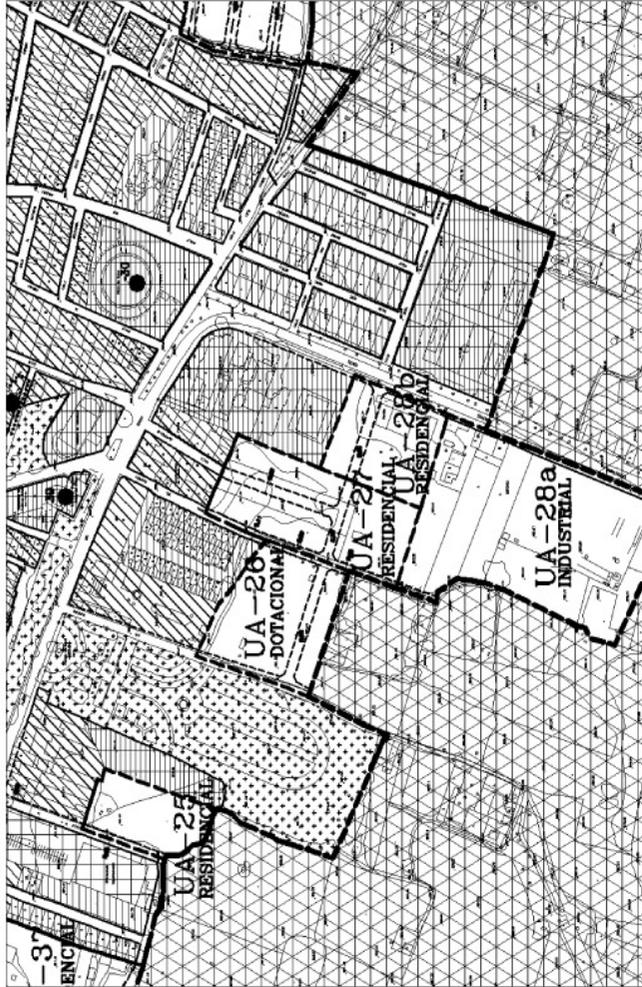
- Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite la elevación artificial del terreno para facilitar el drenaje superficial.
- Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
U.A. -26

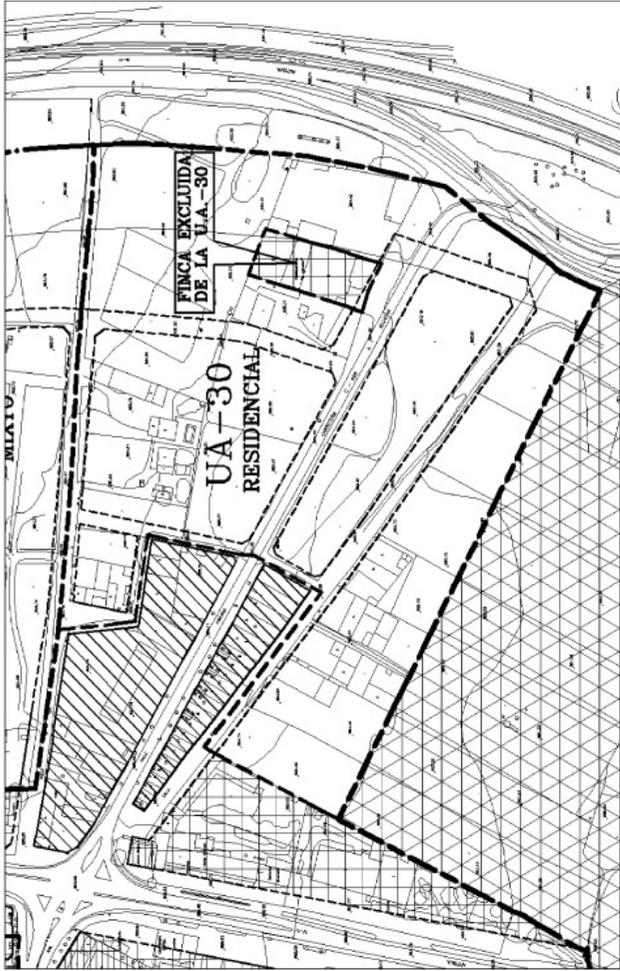


REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Espacios libres, zonas verdes y dotaciones.
 Superficie bruta de fincas: 8.619 m2
 Observaciones: Este suelo, destinado íntegramente a espacios libres y dotaciones públicas, se obtendrá mediante reparcelación discontinua con el resto de las unidades de actuación, y en particular con las calificadas como usos mixtos.
 Una vez obtenido el suelo, las obras de urbanización se ejecutarán como obras públicas ordinarias.
 En caso necesario, podrán redactarse Estudios de Detalle o Planes Especiales de iniciativa pública para precisar la ordenación de detalle.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-	Area de Reparto: K	U.A. –28b
		
<p>Ordenanza de aplicación: Densidad máxima: Edificabilidad bruta: Aprovechamiento tipo: % cesiones sobre bruto Desarrollo urbanístico:</p>	<p>Ensanche residencial. 35 viv/ha 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial. Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.</p>	<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p>
<p>Superficie bruta de fincas: Ordenación vinculante : Condiciones urbanización :</p>	<p>6.247,81 m2 Conexión entre la U.A. 27 y antigua carretera a Cádiz. • Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite la elevación artificial del terreno para facilitar el drenaje superficial. • Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.</p>	<p>Ordenanza de aplicación: Densidad máxima: Edificabilidad bruta: Aprovechamiento tipo: % cesiones sobre bruto Desarrollo urbanístico:</p>
<p>Superficie bruta de fincas: Ordenación vinculante : Condiciones urbanización :</p>	<p>20.929 m2 Se resolverá el acceso de camiones sin utilizar la calle Rosa del Azafrán, desde la antigua carretera de Cádiz. Se reservará espacio de aparcamiento suficiente en el interior de las parcelas para cubrir la dotación prevista en el art. 3.2.23 de la Normativa. No es edificable la franja de policía (100 m.) del río Amarguillo. Los vallados u otras obras a ejecutar en esta franja se someterán a informe previo vinculante de la Confederación de Aguas del Guadiana. • Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite una instalación de bombeo a mantener por los propietarios afectados. • Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal. • Tanto la pavimentación, como las protecciones de los servicios urbanos enterrados bajo espacios públicos, se calcularán para tráfico pesado.</p>	<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p>
<p>Ordenanza de aplicación: Edificabilidad bruta: Aprovechamiento tipo: % cesiones sobre bruto: Desarrollo urbanístico:</p>	<p>Industrial 0,7 m2/m2 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza industrial. Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.</p>	<p>REFERENCIA DE SITUACIÓN</p>

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: N U.A. -30



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ensanche residencial.
35 viv/ha
0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
72.204 m2

- Esquema viario de conexión hacia el sector seis
- Ubicación de las cesiones para espacios libres y zonas verdes junto a la autovía.

La viabilidad de esta U.A. requiere la ejecución del colector señalado en el plano de sistemas generales, que se realizará como obra pública ordinaria con reparto de costes entre los afectados mediante contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :

Condiciones urbanización :

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Area de Reparto: M U.A. -29



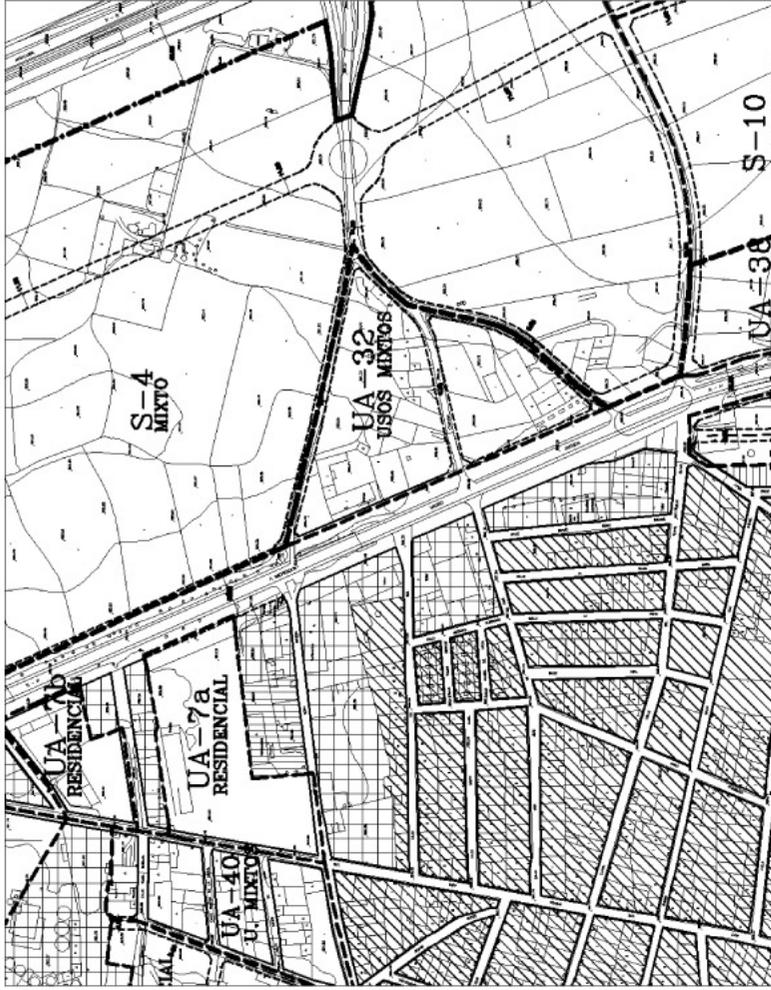
REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ensanche residencial.
35 viv/ha
0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial.
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
15.482 m2

- Conexión entre la calle Zurbarán y la antigua carretera de Madrid alcantarillado. Se admite la elevación topográfica de las cotas de salida del facilitar el drenaje superficial.
- Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.
- La arteria de la red de agua potable tendrá un diámetro mínimo de 175 mm.

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :
Condiciones urbanización :

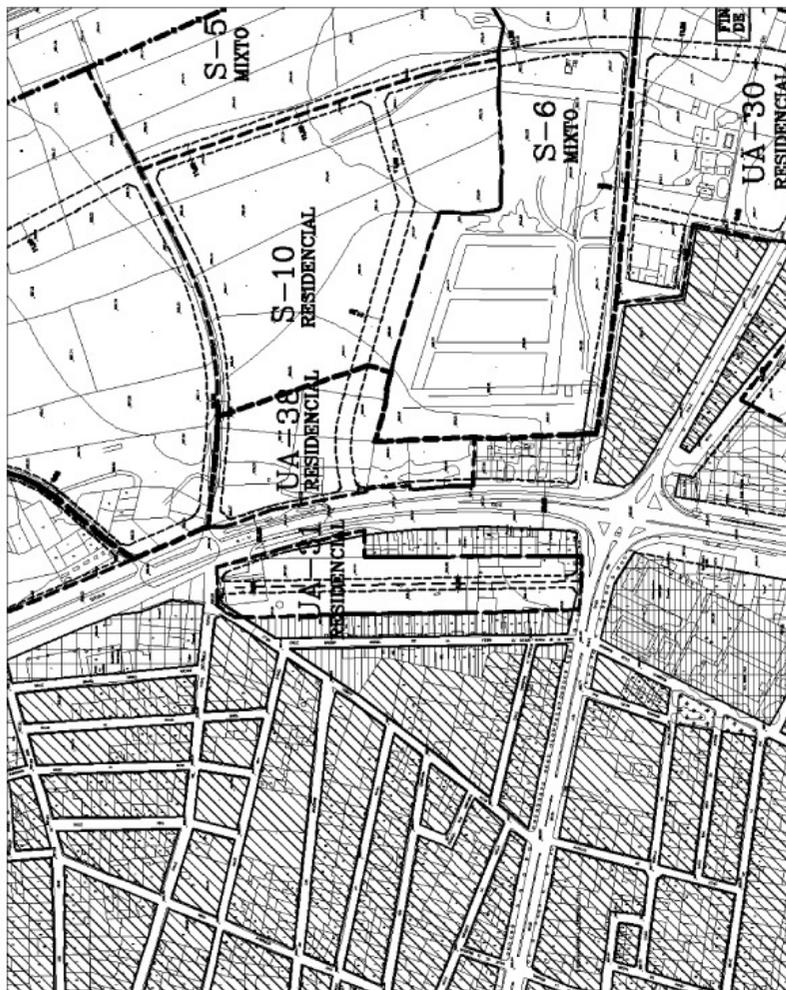
P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO– Area de Reparto: P U.A. -32



REFERENCIA DE SITUACIÓN

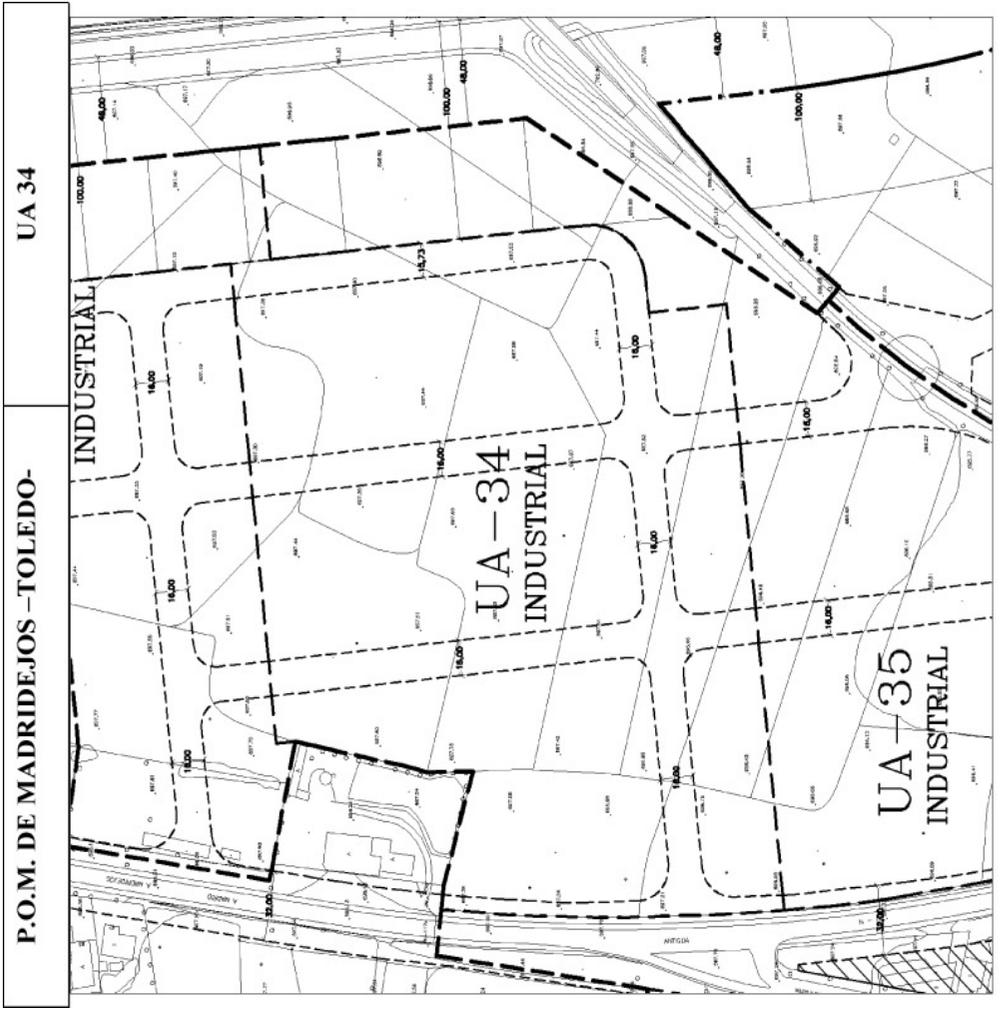
Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m2/m2.
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 22.066 m2 + dotaciones en unidades discontinuas.
 Ordenación vinculante: No se permite el acceso directo desde la antigua carretera.
 Condiciones urbanización: La viabilidad de esta U.A. requiere la ejecución del colector señalado en el plano de sistemas generales, que se realizará como obra pública ordinaria con reparto de costes entre los afectados mediante contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO– Area de Reparto: O U.A. -31



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
 % cesiones sobre bruto Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 11.859 m2
 Ordenación vinculante: -
 Condiciones urbanización: -



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Polígono industrial (P. Parcial vigente)
 Densidad máxima: Según P. Parcial vigente.
 Edificabilidad bruta: Según P. Parcial vigente, con el coeficiente de homogeneización del uso industrial en suelo urbano no consolidado (0,7)
 Aprovechamiento tipo: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento PAU con P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 % cesiones sobre bruto 75.681 m²
 Desarrollo urbanístico: Según P. Parcial vigente.
 Superficie bruta de fincas: Según P. Parcial vigente.
 Ordenación vinculante: Según P. Parcial vigente.
 Condiciones urbanización: Según P. Parcial vigente.

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Polígono industrial (P. Parcial vigente)
 Densidad máxima: Según P. Parcial vigente.
 Edificabilidad bruta: Según P. Parcial vigente, con el coeficiente de homogeneización del uso industrial en suelo urbano no consolidado (0,7)
 Aprovechamiento tipo: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento PAU con P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 % cesiones sobre bruto 46.122 m²
 Desarrollo urbanístico: Según P. Parcial vigente.
 Superficie bruta de fincas: Según P. Parcial vigente.
 Ordenación vinculante: Según P. Parcial vigente.
 Condiciones urbanización: Según P. Parcial vigente.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO–

Area de Reparto: K

U.A. -36



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Ensanche residencial.
 Densidad máxima: 35 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 residencial, mas 0,1 m2/m2 de otros usos compatibles
 Aprovechamiento tipo: 0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de ensanche residencial
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 18.285 m2
 Ordenación vinculante: Conexión con la U.A. 37
 Condiciones urbanización:

- Se requiere comprobación topográfica de las cotas de salida del alcantarillado. Se admite la elevación artificial del terreno para facilitar el drenaje superficial.
- Se prohíben los vertidos directos a la red desde cotas inferiores a la rasante de la calle, para evitar inundaciones en el interior de los edificios por entrada en carga de la red municipal.

UA 35

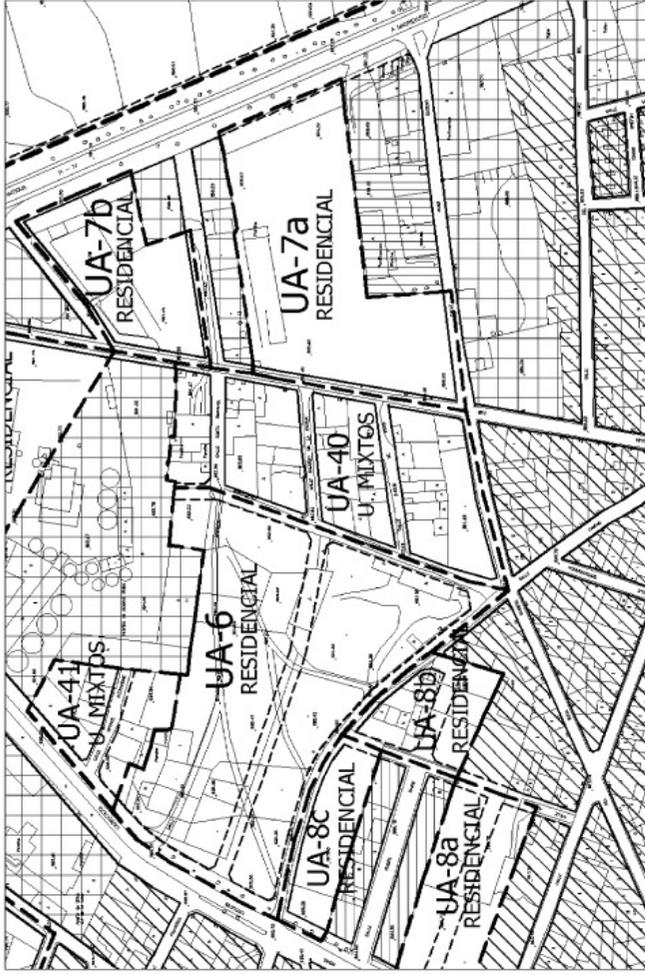
P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO–



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Polígono industrial (P. Parcial vigente)
 Densidad máxima: Según P. Parcial vigente.
 Aprovechamiento tipo: Según P. Parcial vigente, con el coeficiente de homogeneización del uso industrial en suelo urbano no consolidado (0,7)
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: PAU con P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
 Superficie bruta de fincas: 67.775 m2
 Ordenación vinculante: Según P. Parcial vigente.
 Condiciones urbanización: Según P. Parcial vigente.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: O U.A. -40



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Usos mixtos.
25 viv/ha
0,8 m2/m2.
0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
14.121 m2 + dotaciones en unidad discontinua.
Se respetarán las conexiones con las unidades de actuación y sectores colindantes, salvo que exista una solución alternativa aceptada por todos los afectados.

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :
Condiciones urbanización :

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: O U.A. -39



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Equipamiento
0,7 m2/m2
0,7 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de equipamiento
Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
PAU con E. de Detalle o Plan Especial, P. de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
18.556 m2
Viario indicado en la ficha.

Ordenanza de aplicación:
Densidad máxima:
Edificabilidad bruta:
Aprovechamiento tipo:
% cesiones sobre bruto
Desarrollo urbanístico:
Superficie bruta de fincas:
Ordenación vinculante :
Condiciones urbanización :

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: O U.A. -42



P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-
Area de Reparto: O U.A. -41



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Usos mixtos.
 Densidad máxima: 25 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,8 m2/m2.
 Aprovechamiento tipo: 0,8 m2/m2 referido al uso característico definido en la ordenanza de usos mixtos.
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 Ley 2/98 y 10% de aprovechamiento
 Desarrollo urbanístico: Criterios específicos de corrales: Reparcelación discontinua, Obra pública ordinaria, y en su caso Plan Especial o Estudio de Detalle.
 Superficie bruta de fincas: 4.110 m2 + dotaciones en unidad discontinua.
 Ordenación vinculante: Se respetarán las conexiones con las unidades de actuación y sectores colindantes, salvo que exista una solución alternativa aceptada por todos los afectados.
 Condiciones urbanización: -

REFERENCIA DE SITUACIÓN

Ordenanza de aplicación: Espacios libres, zonas verdes y dotaciones.
 Superficie bruta de fincas: 64.815 m2
 Observaciones: Este suelo, destinado íntegramente a espacios libres y dotaciones públicas, se obtendrá mediante reparcelación discontinua con el resto de las unidades de actuación, y en particular con las calificadas como usos mixtos.
 Una vez obtenido el suelo, las obras de urbanización se ejecutarán como obras públicas ordinarias.
 En caso necesario, podrán redactarse Estudios de Detalle o Planes Especiales de iniciativa pública para precisar la ordenación de detalle.

ANEXO 4. CONDICIONES PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Consideraciones sobre el contenido de las fichas resumen.

Las determinaciones específicas para cada sector se concretan en fichas individualizadas que incluyen:

- La delimitación, con una estimación de su superficie bruta, excluyendo el dominio público existente. Esta superficie, como todas las cifras absolutas, se considera orientativa, debiendo confirmarse en el momento de la ejecución definitiva del planeamiento mediante medición topográfica.
 - Los usos e intensidades globales relativos. Los parámetros de intensidad absolutos dependerán de la medición definitiva de las fincas.
 - La descripción gráfica de algunos viales, y en su caso de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas. Estas determinaciones serán orientativas, salvo que se especifique expresamente lo contrario en la propia ficha.
 - El aprovechamiento tipo.
 - Previsiones, de carácter orientativo o vinculante, sobre las conexiones exteriores con las redes de agua y alcantarillado, la urbanización de las calles de borde, u otros condicionantes de las obras de urbanización.
 - Determinaciones específicas respecto al contenido vinculante u orientativo de la ordenación propuesta.
- El contenido gráfico de las fichas es una copia de los planos de ordenación. En caso de contradicción, primarán estos últimos.

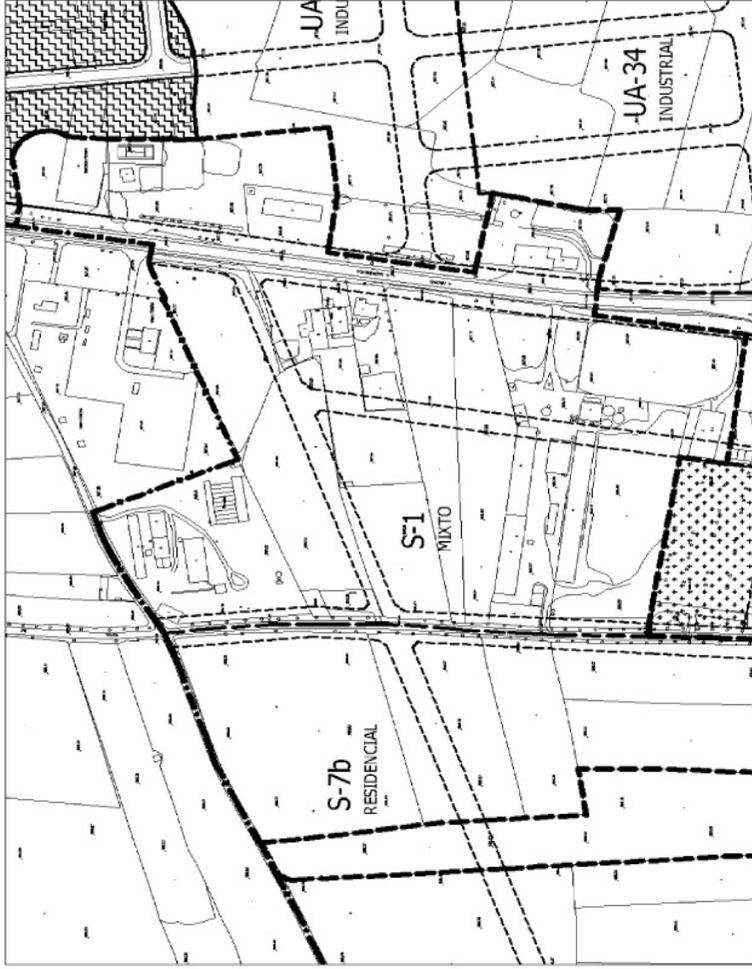
Cálculo de aprovechamientos tipo.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se utilizarán los siguientes coeficientes correctores de la edificabilidad en función del uso (zona) aplicable:

- Residencial, 1.
- Industrial, 0,7.
- Terciario, 0,7.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

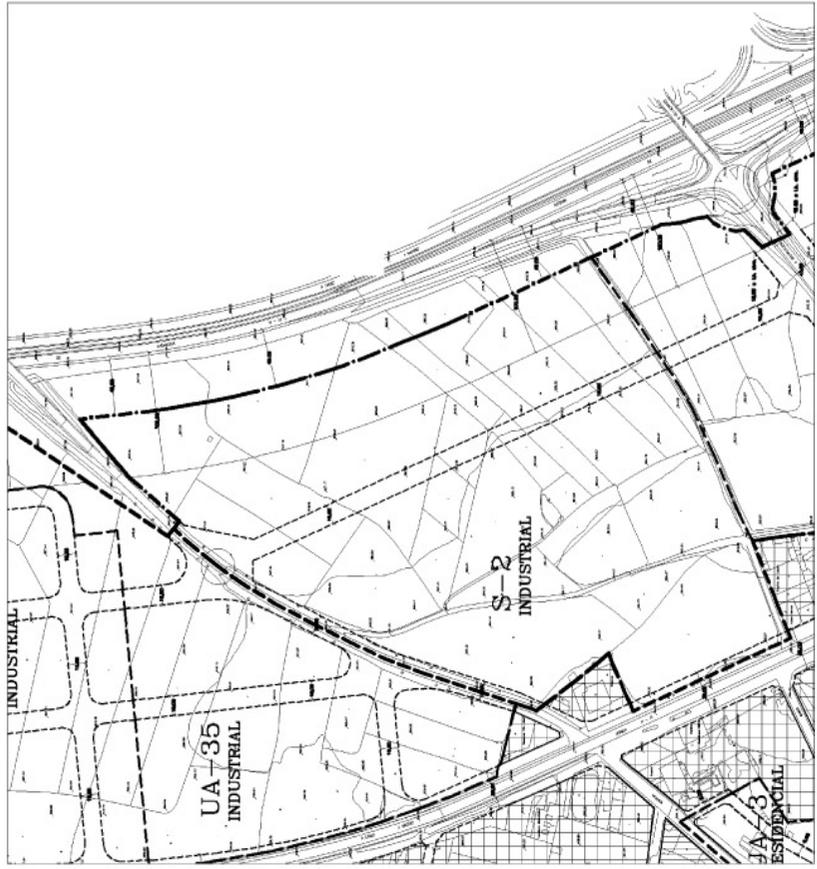
Sector 1



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso:	Residencial aislada con parcela mínima de 400 m ² . Se admite el uso industrial o terciario en las parcelas con fachada a la antigua N-IV.
Densidad máxima:	10 viv/ha
Edificabilidad bruta:	0,4 m ² /m ² en la parte residencial. Alternativamente 0,6 m ² /m ² en la parte industrial
Aprovechamiento tipo:	0,4 m ² /m ² referido al uso residencial
% cesiones sobre bruto	Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento
Superficie bruta de fincas:	119.897 m ²
Ordenación vinculante :	Esquema viario
Desarrollo urbanístico	PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación
Condiciones urbanización :	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.
Observaciones	Se procurará separar la zona industrial de la residencial con un espacio libre de protección acústica.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Sector 2



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Industrial

Densidad máxima: 0,6 m2/m2

Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 referido al uso industrial

Aprovechamiento tipo: Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

% cesiones sobre bruto 129,482 m2

Superficie bruta de fincas: Esquema viario. Espacios libres públicos paralelos a la autovía, en la franja no edificable (100 m. desde borde exterior de la calzada).

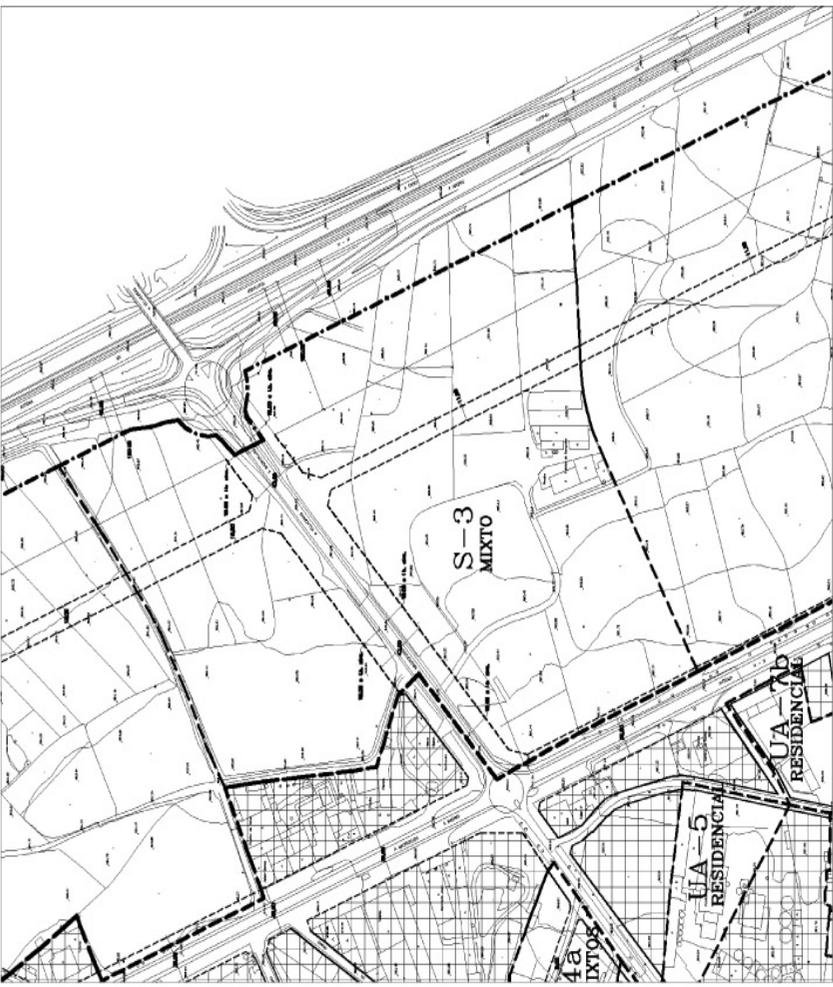
Ordenación vinculante : P.A.U., Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Desarrollo urbanístico Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

Condiciones urbanización : El limite del sector en la autovía es la línea de expropiación. La línea de edificación se situa a 100 m. del borde de la calzada (línea blanca).

Observaciones

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO- Sector 3



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Industrial al norte de la carretera de Villacañas. Residencial aislado con parcela mínima de 400 m2 al sur de la carretera de Villacañas.

Densidad máxima: 10 viv/ha en el subsector residencial (al sur de la carretera de Villacañas)

Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2 en la parte industrial. 0,4 m2/m2 en la parte residencial.

Aprovechamiento tipo: 0,6 m2/m2 referido al uso industrial

% cesiones sobre bruto Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

Superficie bruta de fincas: 129,069 m2

Ordenación vinculante : Esquema viario. Espacios libres públicos paralelos a la autovía, en la franja no edificable (100 m. desde borde exterior de la calzada).

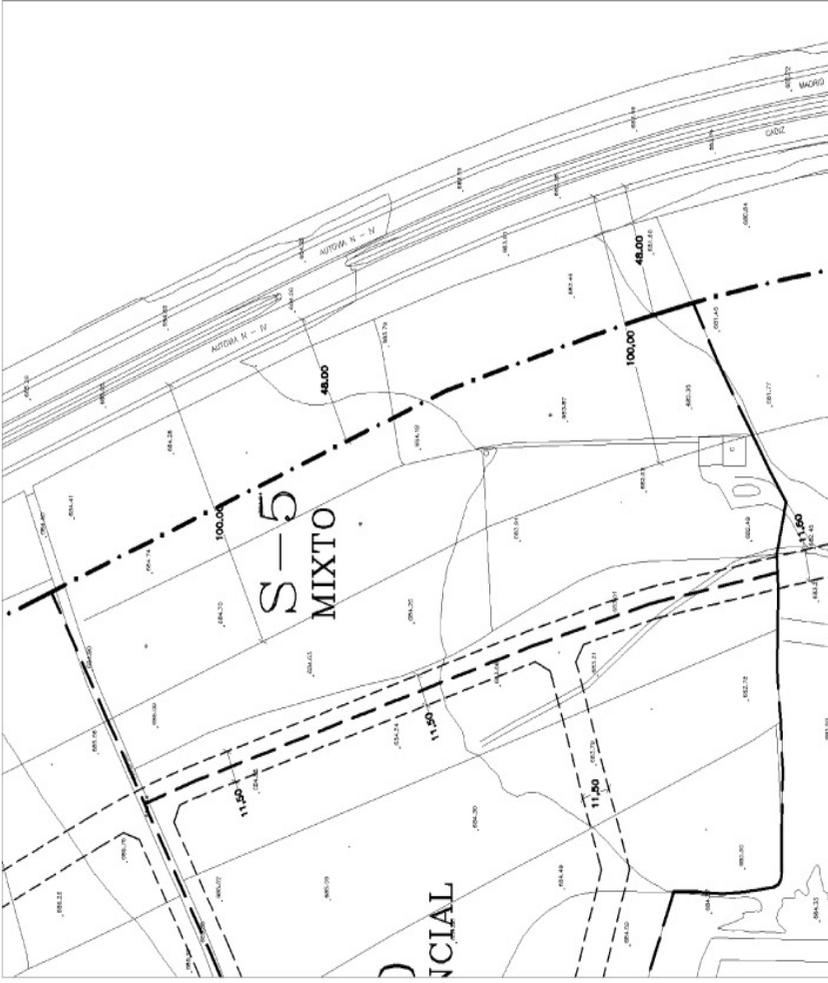
Desarrollo urbanístico P.A.U., Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Condiciones urbanización : Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

Observaciones El limite del sector en la autovía es la línea de expropiación. La línea de edificación se situa a 100 m. del borde de la calzada (línea blanca). Se procurará separar la zona industrial de la residencial con un espacio libre de protección acústica.

Sector 5

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Residencial aislada con parcela mínima de 400 m². Se admite el uso terciario en las parcelas con fachada a la autovía.
 10 viv/ha en el subsector residencial
 0,4 m²/m² en la parte residencial. Alternativamente 0,6 m²/m² en la franja destinada a usos terciarios.
 Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento 32.394 m²
 Esquema viario. Espacios libres públicos paralelos a la autovía, en la franja no edificable. (100 m. desde borde exterior de la calzada).
 PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación
 Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.
 El limite del sector en la autovía es la línea de expropiación. La línea de edificación se sitúa a 100 m. del borde de la calzada (línea blanca).

Uso:
 Densidad máxima:
 Edificabilidad bruta:
 Aprovechamiento tipo:
 % cesiones sobre bruto
 Superficie bruta de fincas:
 Ordenación vinculante :
 Desarrollo urbanístico
 Condiciones urbanización :
 Observaciones

Sector 4

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-



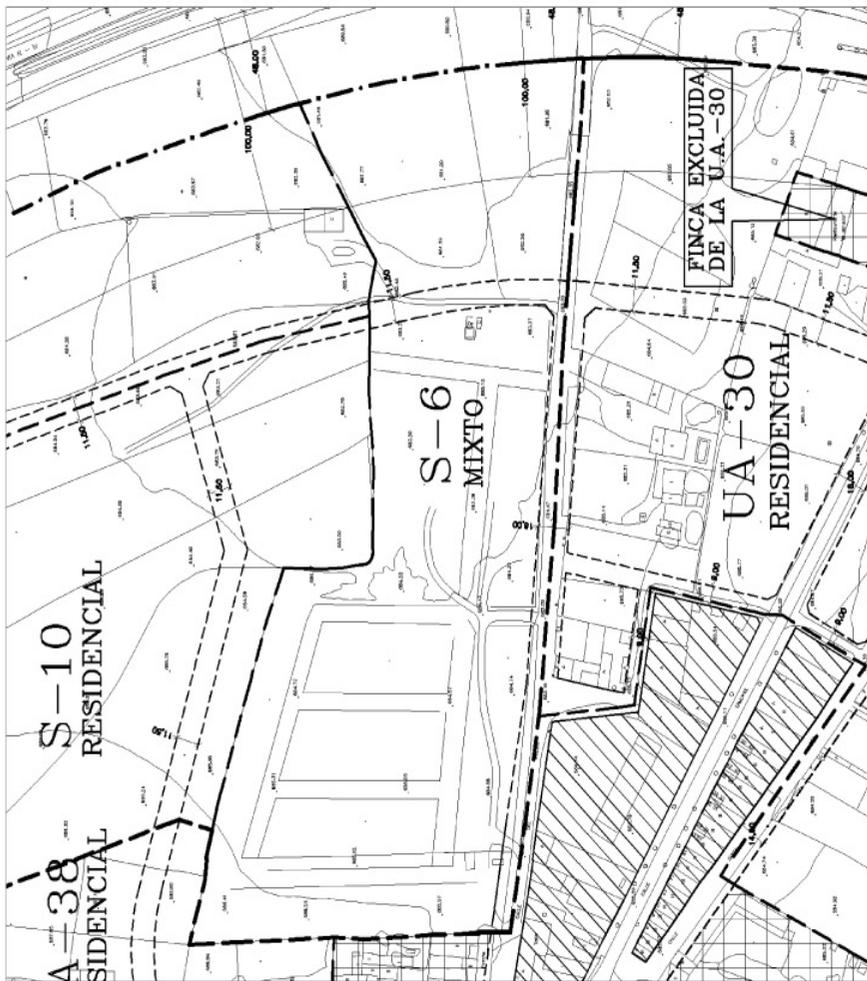
REFERENCIA DE SITUACIÓN

Residencial aislada con parcela mínima de 400 m². Se admiten usos terciarios en las parcelas con fachada a la autovía.
 10 viv/ha
 0,4 m²/m² en el subsector residencial. 0,6 m²/m² en el terciario
 0,4 m²/m² referido al uso residencial
 Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento 200.446 m²
 Esquema viario. Espacios libres públicos paralelos a la autovía, en la franja no edificable. (100 m. desde borde exterior de la calzada).
 PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación
 Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.
 El limite del sector en la autovía es la línea de expropiación. La línea de edificación se sitúa a 100 m. del borde de la calzada (línea blanca).

Uso:
 Densidad máxima:
 Edificabilidad bruta:
 Aprovechamiento tipo:
 % cesiones sobre bruto
 Superficie bruta de fincas:
 Ordenación vinculante :
 Desarrollo urbanístico
 Condiciones urbanización :
 Observaciones

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Sector 6



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Residencial aislada con parcela mínima de 400 m2. Se admiten usos terciarios en las parcelas con fachada a la autovía.

Densidad máxima: 10 viv/ha en la parte residencial

Edificabilidad bruta: 0,4 m2/m2 en el subsector residencial. 0,6 m2/m2 en el terciario

Aprovechamiento tipo: 0,4 m2/m2 referido al uso residencial

% cesiones sobre bruto: Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

Superficie bruta de fincas: 50.547 m2

Ordenación vinculante: Esquema viario. Espacios libres públicos paralelos a la autovía, en la franja no edificable. (100 m. desde borde exterior de la calzada). PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Desarrollo urbanístico: Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

Condiciones urbanización: El limite del sector en la autovía es la línea de expropiación. La línea de edificación se sitúa a 100 m. del borde de la calzada (línea blanca).

Observaciones

Sector 7a



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Residencial aislada con parcela mínima de 400 m2

Densidad máxima: 10 viv/ha

Edificabilidad bruta: 0,4 m2/m2

Aprovechamiento tipo: 0,4 m2/m2 referido al uso residencial

% cesiones sobre bruto: Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

Superficie bruta de fincas: 128.178 m2

Ordenación vinculante: Esquema viario. Las cesiones se localizarán junto a las dotaciones públicas existentes. PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Desarrollo urbanístico: Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

Condiciones urbanización:

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Sector 8

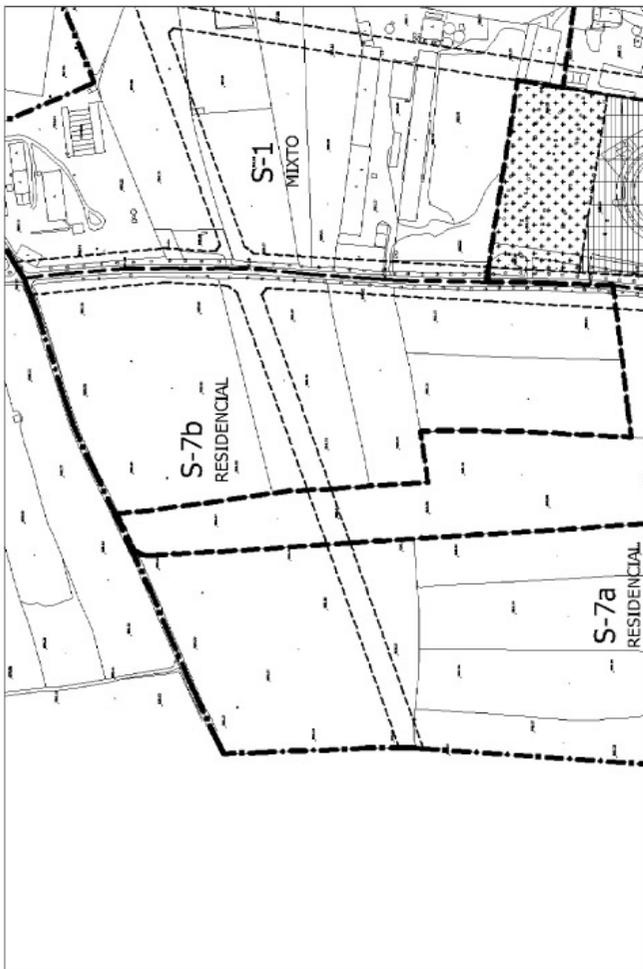


REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Residencial aislada con parcela mínima de 400 m²
 Densidad máxima: 10 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,4 m²/m²
 Aprovechamiento tipo: 0,4 m²/m² referido al uso residencial
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento
 Superficie bruta de fincas: 139,646 m²
 Ordenación vinculante: Esquema viario (calle 16 m.)
 Desarrollo urbanístico: PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación
 Condiciones urbanización: Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Sector 7b

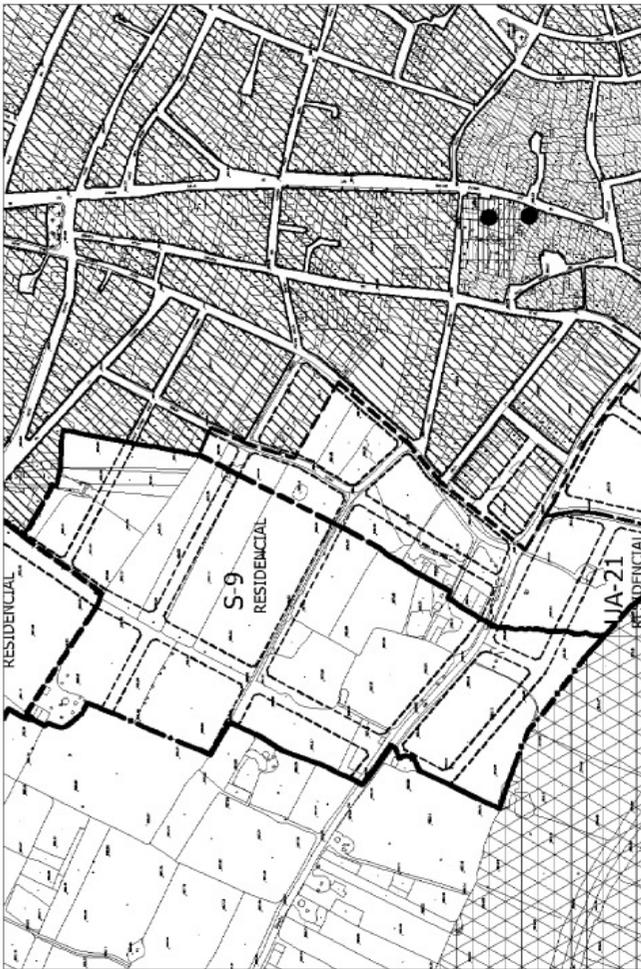


REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso: Residencial aislada con parcela mínima de 400 m²
 Densidad máxima: 10 viv/ha
 Edificabilidad bruta: 0,4 m²/m²
 Aprovechamiento tipo: 0,4 m²/m² referido al uso residencial
 % cesiones sobre bruto: Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento
 Superficie bruta de fincas: 55.504 m²
 Ordenación vinculante: Esquema viario. Las cesiones se localizarán junto a las dotaciones existentes
 Desarrollo urbanístico: PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación
 Condiciones urbanización: Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Sector 9



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso:
Residencial aislada con parcela mínima de 400 m²

Densidad máxima:
10 viv/ha

Edificabilidad bruta:
0,4 m²/m²

Aprovechamiento tipo:
0,4 m²/m² referido al uso residencial

% cesiones sobre bruto
Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

Superficie bruta de fincas:
70.489 m²

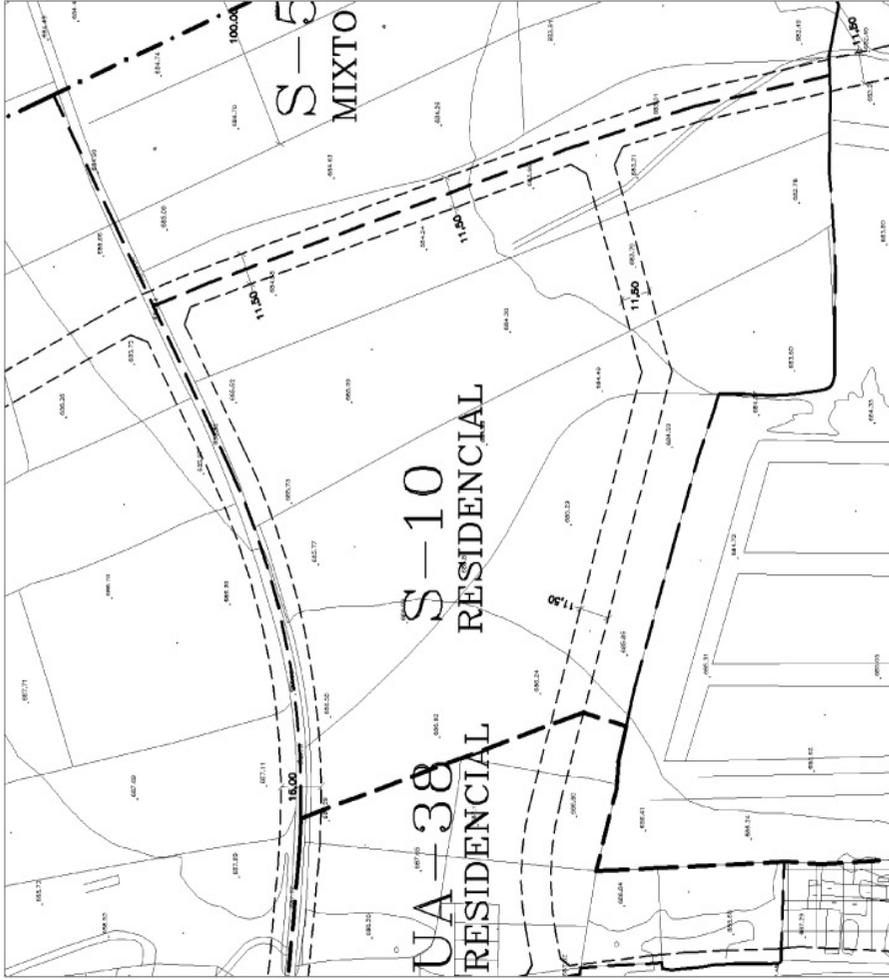
Ordenación vinculante :
Esquema viario (calle 16 m.)

Desarrollo urbanístico
PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Condiciones urbanización :
Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

P.O.M. DE MADRIDEJOS –TOLEDO-

Sector 10



REFERENCIA DE SITUACIÓN

Uso:
Residencial. Ordenanza de referencia: Ensanche residencial

Densidad máxima:
35 viv/ha

Edificabilidad bruta:
0,6 m²/m² residencial, mas 0,1 m²/m² de otros usos compatibles

Aprovechamiento tipo:
0,7 m²/m² referido al uso característico de la ordenanza de ensanche residencial

% cesiones sobre bruto
Art. 31 de la LOTAU y 10% aprovechamiento

Superficie bruta de fincas:
41.730 m²

Ordenación vinculante :
Esquema viario

Desarrollo urbanístico
PAU, Plan Parcial, P. Urbanización P. Reparcelación

Condiciones urbanización :
Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado respetarán los esquemas y diámetros mínimos previstos en los planos de ordenación (sistemas generales), salvo que se justifique la conveniencia de otra solución mas ventajosa para el municipio.

ANEXO V
ORDENANZA INDUSTRIAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL MUNICIPAL

CAPITULO II. ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL

Art. 50. Aplicación y contenido de la Ordenanza.

La Ordenanza de zona industrial es aplicable a todas las parcelas del Plan que no se destinan específicamente a otro uso. Se rige por las normas urbanísticas generales a todo el sector objeto de ordenación, y específicamente por las siguientes:

1. Usos permitidos.

Todo tipo de industrias (incluidos almacenes y actividades de distribución y venta al por mayor), talleres artesanales y uso auxiliar del automóvil. Estos usos deben establecerse en parcela exclusiva.

2. Usos prohibidos.

Industrias o establecimientos peligrosos.

3. Usos posibles.

Industrias o establecimientos insalubres, en los términos establecidos en el art. 31.4 de este Plan Parcial.

Actividades de formación profesional o artesanal relacionadas con las industrias establecidas.

Vivienda sólo para personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso, se toleran 300 m2 de vivienda por cada hectárea de parcelas industriales, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2 ni superior a 150 m2. En industrias grandes (superficie de parcela superior a 7.000 m2), las viviendas se considerarán como accesorias a cada industria.

4. Usos compatibles.

Venta al por menor de productos de la industria establecida en la parcela correspondiente y oficinas complementarias de la actividad. En conjunto, no podrán superar el 50 por 100 del espacio edificado destinado a industria.

5. Ocupación máxima de parcela.

La superficie de suelo ocupada por la edificación no podrá exceder del 80 por 100 de la total de la parcela.

6. Altura máxima.

8,5 metros, incluido semisótano en su caso. Dos plantas completas sobre rasante.

7. Volumen edificable por parcela.

1 m2 de superficie construida/m2 de superficie de suelo.

8. Composición de las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves con destino a los usos permitidos.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, salvo las generales de volumen, altura y ocupación máxima de parcela.

b) Bloques representativos.

Comprenden los espacios edificados destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios, y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos propios de la actividad industrial.

Tendrán como máximo, 10 mts. de profundidad en el caso de que se adosen a otros edificios, y 15 mts. en el caso de que sean exentos.

Deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

No se admite su construcción en el interior de las parcelas en tanto no se complete en base a ellos el frente principal.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: "El Plan", "previamente"]

[Handwritten notes: "26-56"]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: "El Plan", "previamente"]

[Handwritten notes: "27-6-56"]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: "El Plan", "previamente"]

[Handwritten notes: "27-6-56"]

[Handwritten signature]

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre de edificación dentro de las parcelas con destino a aparcamiento de vehículos no podrá ser inferior al 10 por 100 de la superficie de parcela ocupada por la edificación, aunque con ello se superare el porcentaje mínimo de plazas necesarias establecido en el art. 33.2 de estas normas. Las industrias ligeras (superficie de parcela entre 250 y 3.000 m2) quedan excluidas de esta norma, siempre que en todo caso se cumpla ese porcentaje.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño racional. Las chimeneas se ajustarán a lo dispuesto en el art. 22 de estas normas.

9. Retranqueos.

Son de aplicación las siguientes reglas:

- a) Retranqueo mínimo general con respecto a todas las calles con las que linda la parcela: 4 mts.
- b) Retranqueo con respecto a lindero interior de parcela: No se establece con respecto a industrias ligeras (parcelas inferiores a 3.000 m2), que pueden construirse adosadas. En parcelas superiores, o siempre que la edificación no llegue hasta lindero (en este último caso, salvo que el lindero limite con calle interior de manzana), el retranqueo mínimo será de 3 mts.
- c) Los bloques representativos se retranquearán con respecto al frente de la parcela: 4 mts como mínimo, contados a partir del límite de la parcela.

Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a ellos se haya cubierto más de los 2/3 de su frente. El retranqueo permitido no podrá exceder de 5 mts con respecto a salientes, y la edificación será continua.

10. Edificación parcial de parcelas.

Quando con arreglo a los programas de desarrollo no sea necesario a una actividad industrial la materialización completa del volumen edificable correspondiente a la parcela, podrá edificarse parcialmente, pero en cualquier caso deberá cubrirse el 30 por 100 en planta de la superficie de la parcela, deducidas las zonas correspondientes a retranqueos. La edificación parcial deberá emplazarse en el límite edificable del frente de la parcela.

11. Cuerpos volados cerrados.

No serán superiores a 1 metros, y estarán a una altura mínima de 3 mts medidos sobre la rasante del terreno.

12. Marquesinas.

Se permitirán siempre que superen 2,50 mts de altura, y dentro de la parcela edificable.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

27-6-96
[Handwritten signature]

DILIGENCIA PARA HACER SABER
que el Sr. *[Handwritten name]*
el 27-6-96
Madr. 15 de marzo de 2010

[Handwritten signature]

