

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 64

FASCICULO UNICO

18 DE MARZO DE 2011

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 competa.

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

TOLEDO

En cumplimiento del acuerdo plenario de fecha 24 de febrero de 2011, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector PP-18 San Bernardo de suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN PARCIAL PP-18 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO

NORMATIVA

1. GENERALIDADES

1.1. Alcance de la normativa.

Este documento corresponde con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector PP.18, y tiene por objeto definir las normas

urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1 establece que:

1. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De igual forma en el punto 4 del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

1.2. Definición de conceptos.

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del Plan Parcial, que son los mismos de los artículos 252 a 277 del Plan de Ordenación Municipal.

Solar. Es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Alineaciones oficiales. Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Parcial del sector PP.07 de suelo urbanizable y las definidas como tales en los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

–Alineaciones exteriores: Son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.

–Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior

–Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este Plan Parcial se refleja la Alineación Exterior.

Se denomina finca fuera de alineación: aquella en la que la alineación del plan o planeamiento de desarrollo corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial es exterior a la de la finca.

Distancia mínima. Se entiende por tal la dimensión más pequeña de separación que deberán guardar entre sí dos elementos que se definan en el correspondiente artículo. Normalmente se refiere a la distancia entre el edificio a edificar respecto de otro elemento constructivo o de cerramiento.

Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales

Retranqueo. Es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Podrá también fijarse para los demás linderos de la parcela.

Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos del Plan de Ordenación Municipal y en los planes de desarrollo correspondientes a los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo completan.

Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y cuerpos volados cerrados. La superficie ocupada bajo rasante se atenderá sólo a los cálculos y consumos de edificabilidad incluidos en el artículo siguiente con esta denominación.

Construcciones en espacios libres. En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos.

Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previa la aprobación del correspondiente proyecto municipal o previa la concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Superficie edificada por planta. Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la UA o del Sector respectivamente, en m^2/m^2 .

Edificabilidad. Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad.

En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso sí computarán edificabilidad.

Superficie total edificada sobre rasante. Es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

La superficie total edificada bajo rasante corresponden con las construcciones subterráneas.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos,

formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50 por 100 si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

Espacios libres. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable

Patio inglés. Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y tendedores.

Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Sótano y semisótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación.

Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas normas urbanísticas.

Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas Normas Urbanísticas.

Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

–Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

–Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como aquellas solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

La aprobación de los Planes o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Código Técnico de la Edificación (CTE). Con carácter general los edificios deberán tener en cuenta lo relacionado en el código técnico de la edificación de acuerdo al Real Decreto 314 de 2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el citado código.

2. ORDENACION ESTRUCTURAL

2.1. Usos mayoritario y compatible.

El Uso Global mayoritario en el sector PP.18 es el residencial, que, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU. Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

–Uso Residencial Unifamiliar (RU): Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

–Uso Residencial Plurifamiliar (RP): Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

–Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

En el Plan Parcial es compatible el uso Terciario. Dentro de este uso terciario hay que distinguir los siguientes:

–Uso Comercial (TC): Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

–Uso Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

–Uso de Oficinas (TO): Aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

–Uso Recreativo (TR): Aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Los usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del Planeamiento la superficie construida del uso mayoritario establecida en el planeamiento. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en este Plan Parcial, a través de la ordenación detallada del mismo y su aplicación corresponde a estas normas urbanísticas.

En el Plan Parcial es compatible el uso Dotacional Privado. Dentro de este uso dotacional hay que distinguir los siguientes:

–Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2.2. Intensidades y densidades del Plan Parcial.

En los apartados 1 y 2 de la memoria justificativa de este Plan Parcial se detallaban los aspectos referentes a la ordenación estructural y a la ordenación detallada. Dentro de estos se efectúa el siguiente resumen:

	Superficie construida m ²	Coefficiente de uso	Unidades de aprovechamiento ua
RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	160.556,04	1,92	308.267,60
RP. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	32.686,31	1,81	59.162,22
RP-VP. PROTECCION OFICIAL	128.828,32	1,00	128.828,32
TC. TERCIARIO	80.517,67	1,39	111.919,56
TOTAL	402.588,34		608.177,70

El aprovechamiento tipo asciende a:

$$608.177,70 / 1.723.948,68 = 0,352781.$$

Este valor es inferior al marcado en la ficha particularizada del sector en el POM, y que ascendía a 0,53.

La edificabilidad sin sistemas generales asciende a:

$$402.588,34 / 1.341.961,12 = 0,30.$$

Este valor es igual al marcado en la ficha particularizada del sector en el POM, y que ascendía a 0,30.

La superficie construida destinada a usos residenciales en viviendas de protección debe ser el 40 por 100 de la superficie residencial construida total:

	Superficie construida residencial m ²
RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	160.556,04
RP. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	32.686,31
RP-VP. PROTECCION OFICIAL	128.828,32
TOTAL	322.070,67

La superficie destinada a viviendas de protección asciende a 128.828,32 m², que es prácticamente la misma que resulta de aplicar el porcentaje citado:

$$322.070,67 \times 0,40 = 128.828,26 \text{ m}^2.$$

Se permite el trasvase de edificabilidad entre las manzanas correspondientes a viviendas unifamiliares.

2.3. Sistemas generales.

En el Plan Parcial se han mantenido los viales interiores y exteriores que con carácter de sistema general establecía el POM, así como sus anchuras, y que son:

Sistemas generales	Situación SSGG	Superficies m ²
V-45. C-502 NAVALPINO	Interior al sector	166.392,71
V-47. VIA DE BORDE PERALEDA-PARAPLEJ	Interior al sector	
V-53. PERALEDA – CAMPO DE GOLF	Interior al sector	
V-95. EJE INTERIOR SAN BERNARDO	Interior al sector	
V-96. VIA DE BORDE SAN BERNARDO	Interior al sector	
V-1. CARRETERA ALBARREAL DE TAJO	Exterior al sector	13.534,00
EL-28. PARQUE FLUVIAL LOS LAVADEROS	Interior al sector	215.594,85

Todos los sistemas generales viarios cumplirán con las determinaciones de las normas de urbanización previstas en el POM y que se han citado con anterioridad. Los viales seguirán las calidades previstas en las citadas normas. Las zonas verdes se ajardinarán con las determinaciones propias de las normas de urbanización del POM.

Todos los sistemas generales, por estar en el interior del sector se obtienen directamente en el desarrollo de la propia urbanización.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Las normas de urbanización se han recogido en el anexo 2 de la memoria del Plan Parcial, por lo que no se reiteran en este capítulo al estar incluidas dentro de ese documento.

Estas normas corresponden con las existentes en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo que van del artículo 353 al 511, y han sido suministradas por los servicios técnicos de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Las citadas normas de urbanización deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

El sector PP.18 se comprende por sí mismo una única unidad de actuación, por lo que se desarrolla por un único Programa de Actuación Urbanizadora, del que el Plan Parcial presente es uno de los documentos de su alternativa técnica. Esta alternativa técnica se completa con el anteproyecto de urbanización.

Posteriormente a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se deberá aportar el correspondiente proyecto de urbanización que complete el anteproyecto anterior.

Este proyecto de urbanización tendrá toda la documentación prevista en el Reglamento de planeamiento de la LOTAU y en la normativa del POM de Toledo, que figura en el anexo 2 de la memoria de este Plan Parcial.

Al mismo tiempo se aportará el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado. El Plan Parcial tiene una parcelación orientativa, que se podrá modificar o concretar exactamente en el dicho proyecto de reparcelación.

Con la aprobación del Plan Parcial quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del mismo, ya que su uso es incompatible con el previsto en el planeamiento. Dentro del ámbito del sector PP.18 existen construcciones en las parcelas siguientes:

–Construcciones agrarias en la parcela 45900A0720001.
–Construcción residencial en la parcela 45900A0730001, exterior al sector PP.18.

–Antena de telecomunicaciones en la parcela 45900A0730005.

–Construcción agraria en la parcela 45900A0730013.

En la parcela 720001 existen diversas construcciones que corresponden con la antigua explotación agrícola de la finca. El número de las mismas es de tres y son las siguientes:

–Construcción 1. Está dentro de la subparcela f, cuenta con una planta de altura y de 510 m² construidos. Se trata de una construcción auxiliar en mal estado.

–Construcción 2. Está dentro de la subparcela i, cuenta con una planta de altura y de 2.105 m² construidos. Corresponde con la antigua casa de labor.

–Construcción 3. Corresponde con un centro de transformación ubicado en el centro de la finca.

En la parcela 730001 existe una construcción residencial pero es exterior al sector 18.

En la parcela 730005 existe una antena de radio propiedad de Radio Nacional de España. Esta antena es de elevada altura y cuenta a su vez con vientos para su sujeción, y diversas tomas de tierra subterránea.

En la parcela 730013 existe una única construcción agrícola de la finca, cuenta con una planta de altura y de 340 m² construidos.

5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

5.1. Condiciones de parcelas, ocupación, aprovechamiento y habitabilidad.

5.1.1. Condiciones de parcela.

Patios de manzana:

En aquellas manzanas de edificación cerrada, que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores, habrán de señalarse previa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El fondo de la parcela edificable será inferior a 20 m con los necesarios patios interiores de ventilación de las estancias interiores.

b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo interior igual a la altura máxima que, de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada la alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a 15 metros, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcelas establecen estas normas urbanísticas.

En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo, o el que resulte de aplicar las condiciones del artículo del POM que regula las condiciones de exterioridad de las viviendas.

En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas normas urbanísticas.

Patios de parcela.

Se clasifican en dos grandes tipos: patios cerrados y patios abiertos. Asimismo los patios podrán ser mancomunados.

a) Patios cerrados. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sea como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, que siempre será en cualquier caso superior a tres metros.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros. La forma de la planta del patio será tal permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se

entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

En el caso de contar con viviendas interiores se deberá aplicar el artículo del POM que regula condiciones de exterioridad de las viviendas, así como las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

b) Patios abiertos. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana y a espacios libres tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su anchura. En casas cuyas alturas no excedan cinco plantas podrá reducirse este ancho a seis metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y fondo no superior a tres veces su ancho.

En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su anchura.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

c) Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes determinaciones:

–La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

–No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

–Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros a tres metros de la altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder de dos metros de la rasante del patio más alto.

Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. En caso de cubrición de patio, se deberá garantizar la ventilación natural del mismo.

Acceso a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso tanto en los de manzana como en los patios de parcela, desde el nivel de suelo más próximo.

5.1.2. Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad, higiénicas y servicios mínimos a las que han de someterse.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en cada ordenanza.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante. La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de superficie total edificada de La definición de conceptos anterior de estas normas urbanísticas.

La edificabilidad bruta de Plan Parcial o del correspondiente instrumento de desarrollo en suelo urbano se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o, en su caso de cada Unidad de Actuación.

Rasante de planta baja.

Para el establecimiento de la cota de la planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) En caso de que la parcela estuviera edificada, la citada cota será la de la planta baja existentes.

b) Se podrá ajustar en la primera crujía en +0.6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.

c) Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.

d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.

e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a al a calle de +-1.5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5m, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros.

f) De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.

g) Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso (si bien en este caso deberá garantizarse el acceso al edificio mediante un itinerario accesible desde la vía pública en alguno de los puntos del perímetro).

h) En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

Alturas.

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

–Por número de plantas.

–Por distancia vertical máxima.

En estos dos últimos casos cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos.

La altura total de la planta baja se limita a cuatro 4,00 metros. Para el resto de la altura del edificio deberá sujetarse a la fórmula $4+3(n-1)$ metros, medida a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso residencial mayoritario. Esto supone la siguiente altura:

–Una planta: 4,00 metros.

–Dos plantas: 7,00 metros.

–Tres plantas: 10,00 metros.

–Cuatro plantas: 13,00 metros.

–Cinco plantas: 16,00 metros.

En edificios terciarios o dotacionales la medición se podrá ampliar hasta $4+3,60(n-1)$ metros. Esto supone la siguiente altura:

–Una planta: 4,00 metros.

–Dos plantas: 7,60 metros.

–Tres plantas: 11,20 metros.

–Cuatro plantas: 14,80 metros.

–Cinco plantas: 18,40 metros.

En este sentido se recomienda que las alturas netas máximas de las plantas de vivienda u oficina sean de 2,50 metros y de 3,20 metros en locales de planta baja.

Alturas señaladas en los planos.

Cuando en los planos de ordenación detallada del presente Plan venga determinada la altura máxima, normalmente en número de plantas, ésta es la que debe cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes planos, o en la normativa particular.

La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota de la topografía original del terreno.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al 6 por 100 la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros.

Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Alturas en patios de parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y

ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si los hubiere.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:

- Maquinaria de ascensores.
- Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
- Cuartos de instalaciones.
- Paneles solares o fotovoltaicos.

Se prohíben los huecos verticales por encima del forjado horizontal de la cubierta, salvo los necesarios en los cuartos de instalaciones y de maquinaria.

Todas aquellas deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto de la cubierta y estarán inscritas, caso de cubrirse con tejado, dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 metros sobre la permitida.

Se permitirá en las edificaciones la instalación en cubiertas de paneles solares.

En el caso de edificaciones de varias crujías en paralelo se formarán sendos faldones desde cada fachada formando una cumbre común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de 3,50 metros de altura en su punto más elevado. Dicha distancia se medirá desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.

No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

En escalonamientos entre edificios con banqueros, para absorber las diferencias de cota del terreno, se evitará la formación de muros medianeros planos vistos en el encuentro superior de ambos.

Deberá resolverse la diferencia de cotas por banqueo con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios.

Los paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos al del resto de las fachadas.

La superficie construida de los espacios bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida a partir de una altura de 1,50 metros libre.

5.1.3. Condiciones de volumen y habitabilidad.

Sótanos y semisótanos.

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tengan condiciones de exterioridad, y en su caso, computen de acuerdo a la ordenanza de aplicación.

La altura libre no podrá ser inferior a 2,00 metros en piezas no habitables.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar sótanos que no cumplan las limitaciones en el mismo previstas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad, por acuerdo expreso al respecto.

Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas, computando su superficie como aprovechamiento pero no como planta. La entreplanta no podrá ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local al que esté vinculada, y en ningún caso debe manifestarse en la fachada de la edificación.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrollan. Las entreplantas deberán tener puntos de parada del ascensor con objeto de garantizar la accesibilidad a las mismas.

Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como la de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con una altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de un quinto (1/5) de la superficie y ancho no inferior a 10 centímetros.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Se deberá exigir que todas las conducciones de humos y gases y las chimeneas de calderas colectivas deberán canalizarse por conducto hasta la cubierta, no pudiendo acometer directamente a la fachada. En este caso las conducciones deberán contemplarse desde el principio en las plantas bajas con el fin de evitar afecciones en el futuro a dichos locales.

Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Portales.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal del ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz hasta el ascensor.

Deberá garantizarse la existencia de un itinerario accesible entre el portal y las dependencias y servicios comunitarios en la planta de acceso, así como al menos un itinerario practicable hasta el ascensor en caso de existir éste.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

En los edificios que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas sin afectar a los espacios libres de uso público.

Escaleras.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Deberá tenerse en cuenta el apartado 2.3.2 del anexo 2 del código de accesibilidad para las escaleras de uso público

Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego acústico.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 425 litros por habitante y día. En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa que se ha establecido en el POM.

Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Red de desagües.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señalen la documentación de los planes parciales e instrumentos de desarrollo de planeamiento que habrán de atenderse a lo especificado en el capítulo de la memoria de Infraestructuras de saneamiento y depuración, así como en los planos del mismo nombre de información y propuesta del POM.

Tratamientos de basuras y cuartos de contadores.

Se exigirá la necesaria reserva para cuartos de basuras, de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones en todas las edificaciones plurifamiliares y terciarias.

Quedan eximidos de esta obligación las viviendas unifamiliares.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con lo dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa.

El número de elevadores será al menos de uno por cada treinta viviendas o fracción.

Los ascensores en los edificios tipificados como de uso público deben cumplir con las dimensiones mínimas de cabina establecidas en la normativa de accesibilidad para que sean considerados accesibles.

Los ascensores que se dispongan en edificios de viviendas que no tengan que tener ascensor en aplicación de la normativa municipal, deben cumplir con el tamaño mínimo de cabina y el resto de las determinaciones de ascensor practicable.

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua, gas, telecomunicaciones.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia. Deberán incluir obligatoriamente en las edificaciones plurifamiliares y terciarias las siguientes instalaciones:

- Cuartos de basura.
- Cuarto de contadores de agua.
- Cuarto de contadores eléctricos.
- Cuarto de telecomunicaciones.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32 de 2003, General de Telecomunicaciones, y los Reales Decretos 1066 de 2001 y 424 de 2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a instalaciones en fachada En instalaciones interiores de telecomunicaciones se cumplirá lo establecido en la Ley 10 de 2005 y en el Real Decreto 1 de 1998, sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 401 de 2003.

Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse preferentemente en patios interiores, fachadas traseras. En caso de imposibilidad de instalación en los casos anteriores, cuando la instalación se realice en fachada principal deberá hacerse de manera que su visión desde la calle sea lo más oculta posible o en su defecto mediante rejilla de cubrición que deberá ser común a todo el edificio, previo acuerdo de junta de comunidad de propietarios, sin que desentone con el color y materiales de fachada.

Las instalaciones de antenas de televisión y parabólicas deberán ser colectivas y situarse en la azotea en edificios de nueva construcción y en rehabilitaciones. Se procurará en edificios no incluidos en los dos supuestos anteriores la progresiva sustitución

de antenas parabólicas individuales por colectivas en cubierta, no autorizándose nuevas instalaciones en fachada.

Las chimeneas de calderas individuales sólo podrán instalarse en tendedores y cocinas de acuerdo a la normativa vigente no autorizándose la salida del tubo de ventilación en fachada más de diez centímetros del plano de fachada.

Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

5.2. Condiciones estéticas.

5.2.1. Condiciones generales estéticas.

Generalidades.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviera situado.

En las zonas de vivienda unifamiliar los espacios no edificados visibles desde la vía pública deberán destinarse a jardín

Áticos, sobre áticos y buhardillas.

No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en los ámbitos definidos en las distintas ordenanzas particulares.

Se autorizarán trasteros o almacenes en el espacio bajo cubierta que deberán ser independientes de las viviendas a las que se vinculan, aspecto que se deberá recoger en el proyecto de construcción para su inscripción registral. La ventilación en este caso deberá ser forzada a través de conductos verticales.

En los aprovechamientos bajo cubierta autorizados para usos residenciales se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más del octavo de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

Fachadas y cubiertas:

En el tratamiento de fachadas y cubiertas se exigirá un respecto absoluto en las tipologías locales.

Se prohíbe de forma específica:

a) Las imitaciones y materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimientos de colores discordantes, etc.).

b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente de las tipologías existentes salvo en el caso de edificaciones de tipología específica de carácter singular.

c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas de edificios no industriales. En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.

d) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.

e) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

Cuerpos volados miradores y balcones.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de 60 centímetros en los extremos, y sobresalir con una altura mínima de 3,50 metros sobre el nivel de la acera en el punto más desfavorable.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5 por 100 de la anchura de la calle, con un máximo de 120 centímetros, debiendo tener una zona libre mínima de 1 metro entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado.

La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable.

Los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:

-El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.

–Se consenten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de fachada.

Terrazas, lavaderos y tendedores.

Será obligatorio la colocación de terrazas para el lavado de ropa o tendedores en las viviendas. En este deberán cubrirse con materiales permanentes, que impidan totalmente la visión desde la vía pública.

Fachadas.

Los cerramientos de fachada de todas las construcciones deberán armonizar con el entorno.

En general las fachadas serán de mampostería, sillería, hormigón o ladrillo, y podrán autorizarse fachadas con aplacado de granito, caliza o cerámica en edificios de nueva construcción. Los muros podrán tratarse total o parcialmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

En los edificios terciarios o de equipamientos se permitirá, además de los acabados anteriores, el uso de los materiales diferentes, que de acuerdo a las características técnicas y constructivas sean adecuados para su destino, se procurará una adecuada inserción de estos materiales por color y acabados en el entorno urbano circundante.

Medianerías.

Las medianerías se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas, en cuanto a la calidad y textura de los materiales empleados.

Los proyectos de las edificaciones que contengan medianerías, deberán justificarse y diseñar el tratamiento de las mismas.

No podrán concederse licencia de construcción para la edificación que no trate adecuadamente las medianerías que en cualquier momento puedan quedar al descubierto.

Movimiento de tierras.

En las zonas de vivienda unifamiliar y dentro de cada parcela, sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales los taludes deberán tratarse de manera que no queden al descubierto zonas erosionables.

En las zonas de retranqueo obras que supongan movimientos de tierras, salvo acuerdo entre los propietarios colindantes o en proyecto de construcción común. Se permiten en estas zonas la colocación de piscinas cuando no alteren las rasantes naturales existentes.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a zonas colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

Depósitos.

No se construir depósitos elevados separados de los edificios. Los depósitos, si existiesen, estarán ocultos e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de éstas.

Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

Quedan prohibidas las marquesinas en el conjunto monumental y en todos los edificios catalogados.

Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros, pudiendo admitirse colgante, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Cerramientos de solares.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la

licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes finalizado el derribo de la finca.

5.2.2. Condiciones específicas para la captación de energía solar para usos térmicos.

Objeto.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

El objeto de estas condiciones es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas.

Edificaciones y construcciones afectadas.

Las determinaciones de estas condiciones son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

–Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

–Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

–Las determinaciones de estas condiciones serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Usos afectados.

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

–Residencial, tanto en régimen libre como de vivienda de protección.

–Terciario Hotelero.

–Terciario Comercial.

–Dotacional Educativo, Sanitario y Deportivo.

–Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.

Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo de 60 por 100. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

–Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.

–Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.

–Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

–Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21 de 1992, de Industria, en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios (RITE) aprobado por Real Decreto 1751 de 1998, de 31 de julio, así como el Código Técnico de la Edificación.

Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

Protección del paisaje.

A las instalaciones de energía solar reguladas en estas condiciones les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.

El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Empresas instaladoras.

Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el artículo 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Obligaciones de comprobación y mantenimiento.

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

5.3. Condiciones tipológicas.

Se establecen las siguientes tipologías de edificación en el marco del actual Plan de Ordenación Municipal:

- Edificación alineada a vial (EAV).
- Edificación en manzana cerrada (EMC).
- Edificación en manzana abierta (EMA).
- Edificación aislada (EA).
- Edificación aislada exenta (EAE).
- Edificación aislada adosada (EAA).
- Edificación en tipología específica (ETE).

Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Su edificabilidad, la altura y las distancias, tanto a los linderos, a los viales se definen de acuerdo con las establecidas en el correspondiente plano de alineaciones y de ordenación detallada del Plan.

Edificación en Manzana Abierta (EMA). Se corresponde con los siguientes tipos:

- Edificaciones de bloques aislados, sin patios cerrados.
- Edificaciones de bloques aislados-pareados, sin patios cerrados.
- Edificaciones de bloques en H.
- Edificaciones de bloques aislados con patios cerrados.

Condiciones estéticas: El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 metros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos el 80 por 100 de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

Edificación Aislada (EA), que puede ser de dos tipos:

-Edificación aislada exenta (EAE): Se entiende por tal la edificación que se sitúa totalmente separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

-Edificación aislada adosada (EAA): Se entiende por tal la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

-Edificación Aislada en Viviendas Unifamiliares (EA-RU): Exenta o adosada

En las viviendas unifamiliares se establecen nueve grados en razón a sus condiciones de volumen y posibilidades de edificación. La definición de estos grados es la que se recoge en el capítulo de normas generales reguladoras de usos del suelo, en el apartado del uso residencial unifamiliar, de estas Normas Urbanísticas.

Podrán ser aislada exenta en los grados primero, segundo e indistintamente aislada o adosada en los restantes grados tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno de acuerdo a la definición de cada uno de los grados recogidos en el capítulo de

normas particulares de usos de estas Normas urbanísticas. En los casos en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

Edificación Tipológica Específica (ETE). Se incluyen en esta categoría las edificaciones con carácter específico. En cada caso se establecerán los usos de acuerdo con las ordenanzas de cada una de las zonas. Se incluyen en este apartado los restantes usos terciarios y dotacionales.

5.4. Condiciones de uso.

5.4.1. Uso residencial.

Uso Residencial.

A los efectos de las presentes normas urbanísticas se permiten los usos:

-Residencial Unifamiliar (RU), que es el localizado en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso con acceso exclusivo desde vía pública, pudiendo ser aislada o adosada.

-Residencial Plurifamiliar (RP), que es el edificio constituido por viviendas con accesos comunes. Se describen las siguientes categorías:

- Residencial Plurifamiliar en bloque abierto.
- Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada sin patio de manzana.
- Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.

La vivienda unifamiliar puede ser aislada o adosada. La ordenanza particular de este uso señala los grados de vivienda unifamiliar permitida. En los grados en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

Condiciones generales a todas las viviendas.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas Normas en el muro opuesto.

-La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

-En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 3 metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global residencial se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, de forma que se ubiquen las siguientes:

-En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

-Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Programa mínimo de vivienda.

El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos:

- Cocina con tendedero.
- Comedor.
- Un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama.
- Lavabo con retrete, y ducha.

Deberán colocarse tendederos en las viviendas, o de la solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en el capítulo de normas urbanísticas generales reguladoras de las edificaciones.

Las dimensiones de estas piezas deberán ser, como mínimo, las siguientes:

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- b) El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 metros cuadrados.
- c) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
- d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
- e) El Aseo con lavabo retrete con ducha habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha 1 metro cuadrado.
- f) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, la cual tendrá como mínimo un metro.
- g) El tendedero deberá tener como mínimo un metro cuadrado, a excepción de las viviendas unifamiliares en las que no será necesario.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, de 0,90 metros en casas de hasta diez viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta treinta viviendas. En casas de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros. Estos anchos estarán supeditados lo marcado en el Código Técnico de la Edificación.

5.4.2. Uso Terciario Comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre, en la que predomine la parte la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria, la artesanía que rijan en la zona de ordenanza correspondiente.

Clasificación y emplazamiento.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Mercado de abastos.
- 2) Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de la vivienda.
- 3) Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
- 4) Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- 5) Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- 6) Locales comerciales en pasajes.
- 7) Grandes superficies comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m² (incluidos hipermercados, centros comerciales y grandes superficies comerciales temáticas o especializadas).

Será prioritaria la localización de las categorías primera, segunda y séptima en parcelas que linden con viarios definidos en el Plan Parcial, en desarrollo del POM, como viarios de sistemas generales estructurantes de los niveles A y B.

Las restantes categorías tercera, cuarta, quinta y sexta se recomienda su localización en bajos comerciales con salida a viarios estructurantes de nivel A, B y C formando agrupaciones,

en zócalos comerciales de parcela, que completen la oferta comercial de las categorías contempladas en el artículo anterior.

No obstante estas tres categorías podrán también localizarse junto a los viarios interiores de las ordenaciones de los planes parciales y del resto del suelo urbano, así como en parcelas aisladas de la ordenación.

Accesos.

Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Deberán tenerse en cuenta las particularidades correspondientes al Código de Accesibilidad.

Condiciones de los locales.

Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o un paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, según el Código Técnico de la Edificación.

d) La altura libre de los locales será como mínimo de 3,20 metros. Solo los sótanos y semisótanos deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m. Los locales destinados a espectáculos públicos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señores y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los mercados de Abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. La ventilación vertical prevista habrá de ser como mínimo de una unidad cada 50 m² de superficie. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura de local y en cualquier momento.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo a la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios según la normativa vigente contra incendios.

j) Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego de acuerdo a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, según las Ordenanza Municipal Ambiental.

l) En categorías primera, segunda, tercera, sexta y séptima dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de

suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios. Del mismo modo se actuará en las categorías cuarta y quinta, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados.

m) En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

n) También deberá incorporarse la previsión de una zona de carga y descarga en todo tipo de viarios donde se concentren próximos más de diez locales comerciales de menor tamaño (menos de 50 m² de superficie de venta). En este caso estas áreas estarán reguladas con este fin solamente para las horas punta de carga y descarga del día a regular por el Ayuntamiento.

Condiciones de carácter específico:

a) Los de primera categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

b) Los de la categoría séptima también constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

c) Los de segunda, tercera, cuarta y quinta categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. La superficie de la planta baja deberá tener una zona de contacto igual o mayor que el 25 por 100 de la superficie del sótano. El hueco común deberá contar:

- Con una escalera si la planta baja tiene menos de 100 m².
- Con escalera doble si la planta baja tiene más de 100 m².
- Con tres escaleras en locales de más de 500 m² de superficie de venta.

d) Los locales comerciales de categoría sexta, en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7 por 100 de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de 4 metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

e) En las categorías donde existan varios locales comerciales de menos de 50 m² de superficie se permitirán, siempre que existan zonas compartidas entre los locales, la localización de los aseos en estas zonas comunes. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que en cualquier caso observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

5.4.3. Uso Terciario Hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc, que están dentro de la nueva actividad.

Clasificación.

Se consideran los siguientes grupos:

- Establecimientos con más de cien dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.
- Establecimientos de cincuenta y uno a cien dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.
- Establecimientos de veintiseis a cincuenta dormitorios a superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.
- Establecimientos de once a veinticinco dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.
- Establecimientos hasta diez dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

-Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4 de 1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4 de 1989, de 16 de enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros y en la normativa sectorial vigente.

Condiciones.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Accesos.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento. Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.4.4. Uso Terciario de Oficinas.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y bolsa, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

- Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- Oficinas profesionales.

Dimensiones y condiciones de los locales.

Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc, según la Ordenanza municipal.

Se podrán prever la posibilidad de ubicar aseos comunes en edificios donde exista la agrupación de oficinas.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

En edificios de oficinas de categorìa primera cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el p3blico, tendràn un ancho mìnimo de 1,30 metros. En las oficinas de categorìa tercera, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el p3blico, tendràn un ancho mìnimo de un metro.

En las oficinas profesionales de categorìa cuarta se cumpliràn ademàs las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicaci3n.

5.4.5. Uso Terciario Recreativo.

Corresponde este uso a los locales destinados al p3blico con fines de cultura y recreo

Clasificaci3n.

Se establecen las siguientes categorìas:

- 1) Espectàculos de màs de 5.000 espectadores.
- 2) Espectàculos de 1.501 a 5.000 espectadores.
- 3) Espectàculos de 501 a 1.500 espectadores.
- 4) Espectàculos de menos de 500 espectadores.
- 5) Restaurantes y locales de ocio.
- 6) Parque de atracciones, teatros, cinemàtografos al aire libre, verbenas, parques zool3gicos y pabellones de exposiciones.

Accesos.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderà a lo fijado en los artìculos 21 y 22 del reglamento de planeamiento de la LOTAU.

Se prohìbe, en particular, el acceso directo a las vìas, cuando se prevea que va a suponer interrupci3n continua del tráfico o suponga supresi3n de plazas de aparcamiento. Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

Condiciones.

Cumpliràn las condiciones que fijen las disposiciones vigentes Reglamento de policìa de espectàculos p3blicos y actividades recreativas.

5.4.6. Uso Dotacional de Zonas Verdes.

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad p3blica, segùn establezca el planeamiento

Se clasifican las siguientes categorìas:

a) Areas de juego (AJ): Las que teniendo una superficie mìnima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un cìrculo de 12 metros de diàmetro. En todo caso tendràn la consideraci3n de sistema local.

b) Jardines (J): Las que teniendo una superficie mìnima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un cìrculo de 30 metros de diàmetro. Podràn tener la consideraci3n tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): Las que teniendo una superficie mìnima de una hectàrea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un cìrculo de 100 metros de diàmetro. Podràn tener la consideraci3n tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

En materia de urbanizaci3n de las zonas verdes deberàn cumplirse las determinaciones de estas normas urbanìsticas contenidas en los proyectos de urbanizaci3n. Habrà de tenerse en cuenta en las pendientes de los parques el cumplimiento del C3digo de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

5.4.7. Uso Dotacional de Comunicaciones.

Este uso comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehìculos, tanto p3blicos como privados.

En materia de red viaria se deberàn cumplir las determinaciones especìficas de estas normas urbanìsticas contenidas en los proyectos de urbanizaci3n y en el anexo de Normas de Urbanizaci3n de estas Normas Urbanìsticas. Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

En materia de aparcamientos para IOs distintos usos se atenderà a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En particular para este uso de garaje aparcamiento se tendràn en cuenta las siguientes consideraciones:

-En todas las zonas de estacionamiento de vehìculos ligeros el Ayuntamiento reservarà, permanentemente y tan cerca como

sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente seàalizadas para vehìculos que transporten personas con movilidad reducida.

-El n3mero de plazas a reservar, con las caracterìsticas citadas, serà como mìnimo de una plaza cada cincuenta o fracci3n.

-Se reservarn plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:

-Aparcamientos en vìas p3blicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanìstico como zonas de aparcamiento.

-Garajes y aparcamientos p3blicos, que no est3n al servicio de un edificio de uso p3blico.

-Las dimensiones mìnimas de las plazas de aparcamiento seràn:

Tipo de vehìculo	Longitud metros	Anchura metros
Autom3vil	4,50	2,20
Autom3vil discapacitados	5,00	3,60
Vehìculos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehìculos industriales pesados	9,00	3,00
Vehìculos de dos ruedas	2,50	1,50

-En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirà una reducci3n màmima en la anchura, por existencia de pilares u obstàculos de un 10 por 100 en, como màmimo, el 20 por 100 de la longitud de la plaza.

-El n3mero de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrà exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se seàalaràn en los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehìculos, seàalizaci3n que figurarà en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesi3n de las licencias de construcci3n, instalaci3n funcionamiento y apertura.

-En las viviendas de protecci3n p3blica se deberà cumplir con las dimensiones marcadas en la legislaci3n especìfica de las mismas.

-Las anchuras de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso seràn:

Tipo de banda	Banda aparcamiento	Vial acceso
En lìnnea	2,00	3,00
En àngulo	4,00	3,00
En baterìa	4,50	4,75

-Las bandas de plazas de estacionamiento situadas sobre las calzadas adosadas a las aceras deberàn dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones.

-Respecto a la disposici3n de plazas de estacionamiento en vìas p3blicas, los Proyectos de urbanizaci3n seàalaràn espacios reservados para carga y descarga:

-Una plaza de vehìculo industrial ligero cada 10.000 m² de edificaci3n.

-Una plaza de vehìculo industrial ligero cada 500 m² de superficie comercial.

-Respecto a la disposici3n de plazas de estacionamiento dentro de las parcelas de los edificios segùn su uso se recogeràn como mìnimo los siguientes:

-Una plaza de autom3vil cada 50 m² de edificaci3n terciaria comercial.

-Una plaza de autom3vil cada 100 m² de edificaci3n terciaria de oficinas.

-Una plaza de autom3vil cada habitaci3n de edificaci3n terciario hotelera.

-Una plaza de autom3vil cada 200 m² de edificaci3n industrial.

-Una plaza de autom3vil cada 100 m² de edificaci3n dotacional.

5.4.8. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Comprende las instalaciones relacionadas con el ciclo del agua (depuradoras, dep3sitos de agua, etc), Instalaciones de energìa (subestaciones de suministro el3ctrico, etc) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

5.4.9. Uso Dotacional de Equipamiento Educativo.

Comprende las actividades destinadas a la formaci3n escolar, universitaria y acad3mica de las personas, pudiendo tener titularidad p3blica o privada. Corresponde a centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

Se diferenciarán en este caso entre las categorías que sean p3blicas y las que sean privadas. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

5.4.10. Uso Dotacional de Equipamiento Cultural.

Corresponde al uso y a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigaci3n en todos sus grados o especialidades.

Se clasifican las siguientes categorías:

1) Centros de estudio especiales de caràcter oficial, museos o bibliotecas.

2) Academias oficiales, centros de investigaci3n y formaci3n profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudio con caràcter privado (colegios y academias de mäs de cincuenta alumnos).

3) Centros de estudios con caràcter privado (colegios y academias con menos de cincuenta alumnos).

Accesos.

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la Red Arterial reflejadas en el plano 3.2 de ordenaci3n del POM.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las oficinas, que le fueren de aplicaci3n.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda s3lo podrà ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando est3 unida al local de planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.4.11. Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la pràctica y enseñanza de los ejercicios de cultura fısica y deportes.

Se establecen las siguientes categorías:

1) Deportes en general, con mäs de 25.000 espectadores.

2) Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.

3) Deportes en general, de 500 a 10.000 espectadores.

4) Deportes hasta 500 espectadores.

5) Deportes sin espectadores.

Accesos.

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupci3n continua del tráfico o suponga la supresi3n de plazas de aparcamiento.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda s3lo podrà ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando est3 unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.4.12. Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Se establecen las siguientes categorías:

1) Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.

2) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a cien camas, en edificio exclusivo.

3) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre veinte y cien camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.

4) Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de veinte camas, en edificio exclusivo.

5) Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalizaci3n de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

6) Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Accesos.

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupci3n continua del tráfico o suponga la supresi3n de plazas de aparcamiento.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda s3lo podrà ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando est3 unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 metros cuadrados.

5.4.13. Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial-Social.

Edificaciones destinadas exclusivamente a satisfacer la demanda relacionada con grupos sociales específicos (infancia, juventud, tercera edad, minusválidos, drogadictos, etc.) o funciones de exigencia local.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del C3digo de accesibilidad.

5.5. CONDICIONES DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

Dentro del sector existen varias zonas que se encuentran dentro de la Carta Arqueol3gica del POM de Toledo. Estas zonas corresponden tanto a zonas de protecci3n como a zonas de prevenci3n.

Las citadas zonas aparecen definidas expresamente en el plano de afecciones del plan parcial.

Tanto en las zonas de protecci3n como en las zonas de prevenci3n, se debe cumplir con los artculos 20 y 21 de la Ley 4 de 1990, del Patrimonio Hist3rico de Castilla-La Mancha.

En estas zonas se deberà cumplir con así como Resoluci3n de la Direcci3n General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura por la que se aprueba la Cata Arqueol3gica de Toledo. En dicha resoluci3n se establece un procedimiento que se deberà seguir para la aprobaci3n del PAU o del proyecto de urbanizaci3n. Se establece que previo del proyecto de obras «el propietario o promotor de las obras deberà aportar un estudio referente al valor arqueol3gico del solar o edificaci3n y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras», según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4 de 1990, del Patrimonio Hist3rico de Castilla-La Mancha.

Como anexo de este Plan Parcial figura el informe y estudio arqueol3gico que se aportará ante la Consejería de Cultura para su aprobaci3n.

5.6. Condiciones de Protecci3n Ambiental.

En el apartado 7 de la memoria descriptiva del plan parcial se incluían las Medidas Correctoras que figuraban en el Estudio de Impacto Ambiental en las distintas fases del proceso urbanizador.

6. ORDENANZAS PARTICULARES

6.1. ORDENANZA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	200 m2.
Ocupación máxima	75 %
Altura máxima	7,00 metros.
Número de plantas	2 plantas
Superficie construida	Ver cuadro adjunto
Retranqueo alineación	3 metros. Los aparcamientos una longitud inferior a 4 metros de anchura, podrán alinearse a fachada.
Retranqueo fondo	3 metros.
Retranqueos laterales	En edificaciones aisladas 3 metros a cada lindero. En edificaciones adosadas no se establece retranqueo a los testeros laterales en soluciones de proyecto conjunto.
Frente de fachada	7 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,50 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2.
USO MAYORITARIO	
RU. Uso Residencial Unifamiliar.	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	
EAE. Edificación Aislada Exenta.	
EAA. Edificación Aislada Adosada.	
USOS COMPATIBLE	
TO. Oficinas	Despachos profesionales.
DC. Garaje	En planta sótano o en planta baja.
DEDU. Educativo	En planta baja, o en edificio completo.
D-CU-DE.Cultural	En planta baja, o en edificio completo.
D-CU-DE. Deportivo	En planta baja, o en edificio completo.
CONDICIONES ESTETICAS	
1. Las condiciones generales del Plan Parcial.	
2. Se permite cubierta plana.	
3. Se permite el espacio bajo cubierta, si bien computa a efectos de superficie construida.	
4. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.	

RU. PARCELAS DE APLICACIÓN				
	M2 parcela	M2 construidos	Nº viviendas	
RU.01	7.800,00	8.654,08	38	
RU.02	7.800,00	8.654,08	38	
RU.03	7.800,00	8.654,08	38	
RU.04	7.800,00	8.654,08	38	
RU.05	7.835,06	8.654,08	38	
RU.06	10.920,00	8.654,08	38	
RU.07	6.279,60	4.782,52	21	
RU.08	5.460,00	4.327,05	19	
RU.09	7.241,50	5.238,00	23	
RU.10	8.203,39	6.148,96	27	
RU.11	5.460,00	4.317,05	19	
RU.12	11.040,57	8.654,08	38	
RU.13	9.270,65	7.059,91	31	
RU.14	9.360,00	8.654,08	38	
RU.15	8.641,71	7.743,13	34	
RU.16	9.001,58	8.426,35	37	
RU.17	10.596,11	8.426,35	37	
RU.18	10.701,87	8.654,08	38	
RU.19	13.880,07	11.159,23	49	
RU.20	9.180,33	7.059,91	31	
RU.21	10.229,06	7.970,86	35	

6.2.- ORDENANZA RP: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima	500 m2.
Ocupación máxima	70 % sobre rasante 100 % bajo rasante
Altura máxima	16,00 metros.
Número de plantas	4 plantas más ático
Superficie construida	Ver cuadro adjunto
Retranqueo alineación	No se establece, exceptuando áticos que tendrán un retranqueo mínimo de 1,00 metro, permitiéndose pilares vistos en fachada.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,50 plazas por cada 100 m2 residenciales dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 residenciales dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2. 1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

USO MAYORITARIO

RP. Uso Residencial Plurifamiliar

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

EMC. MANZANA CERRADA

EMA. MANZANA ABIERTA

USOS COMPATIBLES

TC. Comercial	En planta baja en las edificaciones con este uso.
TH. Hotelero	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso.
TR. Recreativo	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso.
TO. Oficinas	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso. Despachos profesionales en cualquier planta.
DC. Garaje	En planta sótano o en planta baja.
DEDU. Educativo	En planta baja y primera.
D-CU-DE. Cultural	En planta baja, o en edificio completo.
D-CU-DE. Deportivo	En planta baja, o en edificio completo.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Las condiciones generales del Plan Parcial.
2. Se permite cubierta plana.
3. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

RP. PARCELAS DE APLICACIÓN

	M2 parcela	M2 construidos	Nº viviendas
RP.01	2.026,50	6.330,00	47
RP.02	2.026,50	6.330,00	47
RP.03	2.100,00	6.465,71	48
RP.04	1.050,00	4.520,20	33
RP.05	1.050,00	4.520,20	33
RP.06	1.050,00	4.520,20	33

6.3. ORDENANZA RU-VP: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VIVIENDA PROTEGIDA**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima	500 m2.
Ocupación máxima	70 % sobre rasante 100 % bajo rasante
Altura máxima	16,00 metros.
Número de plantas	4 plantas más ático
Superficie construida	Ver cuadro adjunto
Retranqueo alineación	No se establece, exceptuando áticos que tendrán un retranqueo mínimo de 1,00 metro, permitiéndose pilares vistos en fachada.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,50 plazas por cada 100 m2 residenciales dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 residenciales dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2. 1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

USO MAYORITARIO

RP. Uso Residencial Plurifamiliar de vivienda protegida

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

EMC. Manzana cerrada.

EMA. Manzana abierta.

USOS COMPATIBLES

TC. Comercial	En planta baja en las edificaciones con este uso.
TH. Hotelero	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso.
TR. Recreativo	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso.
TO. Oficinas	En planta baja y primera en las edificaciones con este uso. Despachos profesionales en cualquier planta.
DC. Garaje	En planta sótano o en planta baja.
DEDU. Educativo	En planta baja y primera.
D-CU-DE.Cultural	En planta baja, o en edificio completo.
D-CU-DE. Deportivo	En planta baja, o en edificio completo.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Las condiciones generales del Plan Parcial.
2. Se permite cubierta plana.
3. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

RP-VP. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA

	M2 parcela	M2 construido residencial	M2 construido comercial	Nº viviendas
RP-VP.01	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.02	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.03	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.04	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.05	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.06	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.07	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.08	2.774,80	8.946,74	0	74
RP-VP.09	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.10	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.11	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.12	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.13	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.14	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.15	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60
RP-VP.16	2.774,80	7.156,80	1.789,20	60

6.4. ORDENANZA TC: TERCIARIO

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	500 m2.
Ocupación máxima	100 % sobre rasante 100 % bajo rasante
Altura máxima	14,80 metros.
Número de plantas	3 plantas más atico
Superficie construida	Ver cuadro adjunto
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

USO MAYORITARIO

TC. Uso Terciario Comercial

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

EMC. Manzana cerrada.

EMA. Manzana abierta.

USOS COMPATIBLES

TC. Comercial	En todas sus categorías.
TH. Hotelero	En todas sus categorías.
TR. Recreativo	En categorías 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º.
TO. Oficinas	En todas sus categorías.
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEDU. Educativo	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Cultural	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Deportivo	En todas sus categorías.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Las condiciones generales del Plan Parcial.
2. Se permite cubierta plana.
3. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

TC. TERCIARIO			
	M2 parcela	M2 construidos	Nº viviendas
TC.01	5.926,74	11.853,48	0
TC.02	5.307,55	10.615,10	0
	11.234,29	22.468,58	

6.5. ORDENANZA DPD. DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	5.000 m2.
Ocupación máxima	No se establece
Altura máxima	11,20 metros.
Número de plantas	2 plantas más atico
Superficie construida	Ver cuadro adjunto
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

USO MAYORITARIO

D. Uso Dotacional deportivo

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

EMA. Manzana abierta.

EAE. Edificación Aislada Exenta.

EAA. Edificación Aislada Adosada.

USOS COMPATIBLES	
TH. Hotelero	En todas sus categorías.
TC. Comercial	En planta baja.
TR. Recreativo	En categorías 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º.
TO. Oficinas	En todas sus categorías.
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEDU. Educativo	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Cultural	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Deportivo	En todas sus categorías.
CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS	
1. La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional deportivo privado en el presente Plan Parcial.	
2. Las condiciones estéticas serán las generales del Plan Parcial.	
3. Se permite cubierta plana.	
4. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.	

DPD. DOTACIONAL PRIVADO		
	M2 parcela	M2 construidos
DPD.01	709.280,58	25.000,00
DPD.02		18.737,15
		43.737,15

6.6. ORDENANZA DE. DOTACIONAL PUBLICO

CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	1.000 m2.
Ocupación máxima	No se establece
Altura máxima	14,80 metros.
Número de plantas	4 plantas más ático.
Superficie construida	No se establece
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	3 metros a parcelas residenciales.
Retranqueos laterales	3 metros a parcelas residenciales.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.
USO MAYORITARIO	
D. Uso Dotacional de equipamiento de uso público	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	
EMA. Manzana abierta.	
EAE. Edificación Aislada Exenta.	
EAA. Edificación Aislada Adosada.	
ETE. Específica	
USOS COMPATIBLES	
TC. Comercial	En planta baja vinculado al uso dotacional.
TR. Recreativo	En planta baja vinculado al uso dotacional.
TO. Oficinas	En todas sus categorías.
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEDU. Educativo	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Cultural	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Deportivo	En todas sus categorías.
DAI. Administrativo	En todas sus categorías.
DSA. Sanitario	En todas sus categorías.
DEIS. Infraestructuras	En todas sus categorías.
CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS	
1. La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional público en el presente Plan Parcial.	
2. Las condiciones estéticas serán las generales del Plan Parcial.	
3. Se permite cubierta plana.	
4. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.	

6.7. ORDENANZA DV. DOTACIONAL ZONAS VERDES

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	1.000 m2.
Ocupación máxima	No se establece.
Altura máxima	No se establece.
Número de plantas	No se establece.
Edificabilidad	0,05 m2/m2
Superficie construida	Se permiten edificaciones de equipamiento público o construcciones auxiliares que se ajustarán a las características físicas y funcionales del espacio libre o la zona verde. Se permiten las ocupaciones bajo rasante.
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	3 metros a parcelas residenciales.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	No se establece.

USO MAYORITARIO

DV. Uso Dotacional de zonas verdes

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

ETE. Específica

USOS COMPATIBLES

TC. Comercial	En planta baja vinculado al uso de zona verde.
TR. Recreativo	En planta baja vinculado al uso de zona verde.
TO. Oficinas	En todas sus categorías.
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEDU. Educativo	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Cultural	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Deportivo	En todas sus categorías.
DAI. Administrativo	En todas sus categorías.
DSA. Sanitario	En todas sus categorías.
DEIS. Infraestructuras	En todas sus categorías.

CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS

1. La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional de espacios libres y zonas verdes en el presente Plan Parcial.
2. Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y que sirvan de apoyo a las zonas verdes y espacios libres.
3. Composición libre.
4. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

6.8. ORDENANZA DC. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: VIARIO

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima	No se establece.
Ocupación máxima	No se establece.
Altura máxima	No se establece.
Número de plantas	No se establece.
Edificabilidad	No se establece.
Superficie construida	En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias. Se permiten las ocupaciones bajo rasante.
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	No se establece.

USO MAYORITARIO	
DC. Uso Dotacional de comunicaciones. Viario público	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	
ETE. Específica	
USOS COMPATIBLES	
Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento. Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcela	
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEIS. Infraestructuras	En todas sus categorías.
CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS	
1. La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Parcial.	
2. Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.	
3. Se autorizan los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y que sirvan de apoyo al viario.	
4. Composición libre.	
5. Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuadas, y con un mantenimiento y uso decoroso.	

Se permite una estación de servicio en la parcela ED con una superficie de 5.229,12 m2.

6.9. ORDENANZA DEIS. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCURAS	
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	No se establece.
Ocupación máxima	No se establece.
Altura máxima	No se establece.
Número de plantas	No se establece.
Edificabilidad	No se establece.
Superficie construida	En estas zonas se permite cualquier edificación, construcción o instalación de infraestructuras. Se permiten las ocupaciones bajo rasante.
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	No se establece.
Retranqueos laterales	No se establece.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece.
Aparcamientos	No se establece.
USO MAYORITARIO	
DEIS. Uso Dotacional de Infraestructuras	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	
ETE. Específica	
CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS	
1. La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Parcial. Tales zonas están destinadas a ubicar cualquier tipo de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los servicios previstos en el plan parcial o de los que pudieran existir en un futuro.	
2. Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, Movilidad y Tráfico del Ayuntamiento de Toledo.	
3. Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuadas, y con un mantenimiento y uso decoroso.	

Toledo 7 de marzo de 2011.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Javier Nicolás Gómez.

N.º I.-2618