



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

En ejecución de la Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden 26/03/2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprueba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias sentencias de la Sección 1.<sup>a</sup> de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, documento aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (DOCM 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (DOCM 4 de agosto de 1987).

Toledo 22 de marzo de 2018.–El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO NORMAS URBANÍSTICAS DOCUMENTO 1986

#### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO I: AMBITO ESPACIAL Y TEMPORAL.

**Artículo 1.** Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, serán de aplicación a la totalidad del término municipal de Toledo.

**Artículo 2.** El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Toledo tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de que deba procederse a su revisión una vez cumplidas el conjunto de sus previsiones, o cuando concurra cualquiera de las circunstancias que se especifican en el apartado 1.7 de su Memoria.

##### CAPÍTULO II: ALCANCE NORMATIVO.

**Artículo 3.** Los documentos que con carácter normativo componen el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo son los siguientes:

- 1.- Memoria.
- 2.- Planos.
- 3.- Normas Urbanísticas.
- 4.- Programa de Actuación.
- 5.- Estudio Económico Financiero.

**Artículo 4.** A efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas sólo son válidos los documentos auténticos del Plan General que se custodia en el Órgano que otorgue la aprobación definitiva de los que un ejemplar legalizado se conserva en el Ayuntamiento de Toledo.

**Artículo 5.** Estas Normas Urbanísticas tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo para el suelo clasificado como urbano, en el presente Plan General.

**Artículo 6.** Para el suelo clasificado como urbanizable programado, urbanizable no programada y no urbanizable, las presentes Normas Urbanísticas, tendrán carácter de necesarias y por lo tanto de aplicación directa en aquellos extremos establecidos en los artículos 12 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 40 y concordantes del Reglamento de Planeamiento; en el resto de los extremos, estas Normas Urbanísticas tendrán carácter de supletorias para todas las Ordenanzas vigentes o que se aprueben en el término municipal de Toledo.

**Artículo 7.** Cuantas veces se hace alusión en las presentes Normas Urbanísticas, en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposición, que, asimismo, se expresan:

- Ley del Suelo, a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril.
- Reglamento de Planeamiento, al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión, al Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina, al Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Solares, al Reglamento de Edificación Forzosa y registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de marzo.
- Reglamento de Actividades, al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1967, de 30 de noviembre.



- Ley del Tesoro Artístico, Ley de 13 de mayo de 1933 por la que se regula el patrimonio Artístico Nacional.
- Reglamento del Tesoro Artístico, al Reglamento de la Ley Reguladora del patrimonio Histórico-Artístico Nacional, aprobado por Decreto de 16 de abril de 1936.
- Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, a las Instrucciones aprobadas por orden de 5 de mayo de 1965 (B.O. del Estado de 18 de mayo de 1968).

### CAPÍTULO III: ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

**Artículo 8.** La competencia para la ejecución del presente Plan General, la tiene atribuida el Ayuntamiento de Toledo. Igual competencia le corresponde al Ayuntamiento de Toledo en la tramitación y ejecución de los distintos Planes Parciales y Especiales y en los Programas de Actuación Urbanística.

No obstante, quedan a salvo como determinaciones legales sustantivas de Ordenación las competencias atribuidas al Estado, en relación con el Patrimonio Artístico Nacional, con las normas e instalaciones para la Defensa Nacional y con las carreteras de carácter nacional y comarcal.

### CAPÍTULO IV: EDIFICIOS E INSTALACIONES ANTERIORES AL PLAN.

**Artículo 9.** Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, de los Planes Parciales o Especiales que se dicten en su desarrollo, y que resultaren disconformes con su normativa, se entenderán fuera de ordenación y sujetos al régimen establecido por los Artículo 60 y 62 de la Ley del Suelo, cuando alteren las condiciones de volumen, estética y las alineaciones marcadas.

Igualmente, se entenderá, a los efectos previstos en el párrafo anterior, que existe disconformidad con la normativa de este Plan General cuando las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor no cumplan sus determinaciones sobre uso y aprovechamiento del suelo.

### CAPÍTULO V: MODIFICACIONES DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

**Artículo 10.** La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan General se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación.

**Artículo 11.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no será necesario proceder a la modificación del presente Plan General, cuando se pretenda cumplir los siguientes objetivos:

- Las actuaciones en el Casco Histórico y en Los Cigarrales que impliquen la revitalización del primero y la conservación de los Cigarrales-
- Las actuaciones en suelo no urbanizable, siempre que no tenga la calificación de protegido en el presente Plan General y pretendan el establecimiento de edificios exclusivamente destinados a servicios de carácter estatal, de la Comunidad Autónoma, Provincial o Municipal, servicios singulares y únicos destinados a hostelería o deportes. Estas actuaciones conllevarán la afección registral en el Registro de la Propiedad al uso que se pretenda instalar y comprenderán una actuación mínima de 10 Has.

**Artículo 12.** En ningún caso, podrán realizarse las actuaciones establecidas en la letra b) del artículo anterior, contrarias al presente Plan General, en las zonas comprendidas por la declaración de conjunto Histórico Artísticos y en la zona de la Vega del Tajo declarada protegida por el presente Plan General y afecta al Plan Especial.

### CAPÍTULO VI: LICENCIAS.

#### SECCIÓN 1.º ACTOS SUJETOS A LICENCIAS.

**Artículo 13.** Están sujetos a previa licencia, los siguientes actos:

- Las obras de urbanización y sus modificaciones.
- Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
- Alineaciones, rasantes y señalamiento de trazados.
- Vaciados, derribos, apeos y demoliciones.
- Obras, instalaciones e industrias de nueva planta y ampliación de las existentes.
- Modificación o reforma que afecte tanto al aspecto exterior, cubiertas y estructura de los edificios, instalaciones o industrias.
- Las obras de instalación de los servicios públicos, modificación de los existentes y conexiones, en su caso, con los mismos.
- Los movimientos de tierras, construcción de pozos y aljibes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
- La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
- El acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de acondicionadores de aire y antenas e instalación de grúas.
- El vallado desolares y fincas o terrenos.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.
- En general, toda obra o construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.



## SECCIÓN 2.<sup>a</sup> NORMAS GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS.

**Artículo 14.** Todas las obras que se realicen dentro del perímetro del Conjunto Histórico Artístico, se atenderán a las instrucciones de presentación de Proyecto de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas.

Si las obras a realizar supusiesen modificación de algún elemento de sus fachadas o medianerías, deberán presentarse además, fotografías del estado actual.

En todo caso, se presentarán proyecto y dirección facultativa que comprendan la fachada antigua y la proyectada en los edificios comprendidos en el Conjunto Histórico Artístico cuando se pretenda realizar reformas en viviendas y locales aunque no afecten a elementos estructurales o resistentes.

**Artículo 15.** El número de ejemplares de proyectos que deben presentarse para solicitar cada tipo de licencia, será el que en cada caso señale el Ayuntamiento de Toledo.

**Artículo 16.** La competencia para el otorgamiento de licencias, la tiene atribuida el Alcalde Presidente, quien podrá efectuar delegaciones.

**Artículo 17.** Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de licencia de apertura, si fuera procedente.

En tal supuesto, el Alcalde suspenderá el otorgamiento de la licencia en tanto no se acredite la obtención de la licencia de instalación.

**Artículo 18.** Se producirá la caducidad de las licencias:

- Transcurridos seis meses desde el inicio de su efectividad si antes del plazo no han sido comenzados los trabajos amparados por la misma.

- Cuando, iniciadas las obras, se paralizan por tiempo superior a seis meses.

- Cuando transcurra el plazo de ejecución de la obra marcado en el correspondiente proyecto sin que la misma haya finalizado. Si el proyecto no señalara plazo, éste será de dos años para obras de nueva planta y seis meses para las restantes.

- Cuando el establecimiento o industria permaneciese cerrado por tiempo superior a seis meses.

Podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos lo solicitase el interesado y, concedida la prórroga, no podrá exceder ésta de dos años cuando la caducidad hubiera de declararse conforme a lo dispuesto en el apartado c), ni de seis meses en lo referente a los apartados a), b) y d).

**Artículo 19.** Todos los documentos y planos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así esté preceptivamente establecido.

## SECCIÓN 3.<sup>a</sup> NORMAS SOBRE TRAMITACIÓN.

**Artículo 20.** Las peticiones que se formulen para el otorgamiento de licencias, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su representante.

Los escritos se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, deberá consignarse el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio oficial como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

Todos los documentos y planos que se presenten, deberán sujetarse a las Normas UNE y al formato A4. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias y otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

## SECCIÓN 4.<sup>a</sup> LICENCIAS DE PARCELAS O SEGREGACIÓN.

**Artículo 21.** Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé como resultado parcelas inferiores a la parcela mínima.

**Artículo 22.** Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan General o en los Planes Parciales que lo desarrollen, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación a su área, cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 23.** El Proyecto de Parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

A) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala adecuada para que puedan considerarse suficientemente aproximadas las mediciones (normalmente a escala 1:1000), en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, pozos, etc. También podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel de metro a metro.

B) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.



C) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas en la que justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

D) Cédula Urbanística de la finca existente que irá acompañada de tantas solicitudes de cédulas urbanísticas como parcelas que resulten de la parcelación

E) Certificación literal de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 24.** Los anteriores preceptos sobre parcelación urbanística serán aplicables a las licencias de segregación que se solicitan.

#### SECCIÓN 5.º LICENCIAS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

**Artículo 25.** Al amparo de lo dispuesto en el Artículo 67 número 3, del Reglamento de Planeamiento, podrán solicitarse licencias para la ejecución de obras ordinarias que tenga por objeto la urbanización de terrenos, siempre que no desarrolle íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

Los proyectos de obras ordinarias, cuando suponga urbanización de zonas anexas a terrenos donde vayan a edificarse edificios de nueva planta, podrán incluirse junto a la documentación de licencias de obra de nueva planta.

**Artículo 26.** Los proyectos de obras ordinarias comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva.
- Plano de información y de situación.
- Planos de Proyecto y Detalle.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Presupuesto.

Las obras a incluir en el Proyecto, deberán desarrollar los siguientes apartados:

- Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

**Artículo 27.** En la redacción de los proyectos de obras ordinarias se aplicaran los criterios establecidos para la redacción de proyectos de obras municipales.

#### SECCIÓN 6.ª ALINEACIONES Y RASANTES.

**Artículo 28.** La solicitud de licencia de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación.

Deberá acompañarse plano de situación, con orientación, a escala no menor de 1:1000, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Sin perjuicio de ser tenida en cuenta la propuesta formulada por el interesado, el Ayuntamiento podrá también marcar las alineaciones y rasantes sobre el propio terreno. En tal caso, se señalará al efecto día y hora, con notificación al interesado a fin de que, acompañado por técnico competente, se persone en el lugar de que se trate para suscribir el plano correspondiente.

#### SECCIÓN 7.ª LICENCIAS DE OBRAS.

**Artículo 29.** Vaciados:

Solamente podrá concederse licencia de obras de vaciados cuando la parcela tenga la condición de solar. A la solicitud, se acompañaran los documentos siguientes:

- a) Plano de alineación oficial.
- b) Oficios de Dirección de Técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.
- c) Memoria.
- d) Presupuesto.
- e) Colección de planos a escala 1:100.

**Artículo 30.** Derribos:

1. No se concederán licencias de derribo, si la solicitud no es acompañada del proyecto de obra nueva que sustituya a la construcción cuya demolición se pretenda.

2. A la solicitud, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dentro del recinto del Casco Histórico Artístico, se estará a lo dispuesto en las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, acompañando además fotografías del estado actual.

b) En todos los casos, se presentará proyecto y direcciones facultativas debidamente visadas.

**Artículo 31.** Apeos y apuntalamientos:

1) A la solicitud se acompañarán direcciones facultativas visadas por el Colegio correspondiente. En el recinto del Casco Histórico Artístico, se deberán acompañar fotografías del edificio.

2) Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia conjuntamente por todos los propietarios afectados.



3) En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

**Artículo 32.** Vallados.

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección de solar donde se pretenda edificar una obra de nueva planta o realizar un derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada.

Las vallas de protección tendrán una altura mínima de dos metros, serán de materiales que ofrezcan seguridad y su conservación en forma decorosa. Estarán situadas a distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial y en todo caso deberá dejar en la acera un paso libre de un metro de ancho para peatones.

Dentro del recinto del Casco Histórico Artístico se estará a lo que disponga las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas y el Plan especial que se redacte al efecto.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

**Artículo 33.** Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierra, tales como desbroces, desmontes, explanación, excavación, terraplenado y vertederos, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

Dichas licencias se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

**Artículo 34.** Licencias de obras de nueva planta. Ampliación o Reforma.

Solamente podrá concederse licencia para obras de nueva planta, ampliación o reforma, cuando la parcela correspondiente tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Instancia modelo oficial.

b) Cuestionarios oficiales.

c) Alineaciones oficiales en obras de nueva planta y planos de situación, en relación con las vías circundantes a la manzana en el caso de ampliación o reforma.

d) Direcciones facultativas.

e) Proyecto completo con suficiente número de ejemplares.

Todos los documentos deberán presentarse firmados y visados por el Colegio correspondiente.

Todo proyecto cualquiera que sea su objeto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1) Una memoria que considerará las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta. Se sistematizará en la parte siguiente: composición, programa de necesidades, ordenanzas de aplicación y estudio técnico.

2) Anexo de normativa vigente.

3) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y pueda ser ejecutada y dirigida por personas distintas a las autoras del proyecto.

4) Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución.

5) Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estados de cubicaciones o mediciones y los detalles precisos para su valoración.

En los casos de viviendas de Protección Oficial, los proyectos deberán atenerse además a las disposiciones específicas dictadas al efecto.

En el caso de obras de ampliación y/o reforma, se presentarán debidamente separados los planos correspondientes al estado actual de la edificación y el proyecto de la ampliación y/o reforma que se pretenda introducir en la misma.

También podrá solicitarse licencia de edificación antes de que la parcela adquiera condición de solar, siempre que concurran los requisitos establecidos en el Artículo 41 del reglamento de Gestión Urbanística y que se garantice la ejecución de la urbanización mediante hipoteca, aval u otra forma admitida en derecho, del 100 por 100 del importe y costo de la urbanización.

En el recinto del Casco Histórico Artístico se cumplirán en todo caso las normas reguladoras de la Legislación protectora del Patrimonio Histórico Artístico y la documentación, además de atenerse a lo expuesto anteriormente, deberá contener las precisiones establecidas en las instrucciones de presentación de proyectos para actuaciones que afecten a Conjuntos Históricos Artísticos, dictadas por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, incluso en lo relativo a las documentación gráfica.

**Artículo 35.** Licencias de obras menores o de tramitación abreviada.

Las licencias de obras menores o de tramitación abreviada, son aquellas cuyo otorgamiento corresponde a la Alcaldía Presidencia o Concejal delegado conforme a lo dispuesto en el Artículo 16 de las presentes Normas Urbanísticas.



A la instancia, se acompañaran los documentos siguientes:

- a) Presupuesto.
- b) Croquis de la obra, con la expresión exacta de sus dimensiones.

En caso y supuesto de reformas interiores en viviendas y locales comerciales que afecten a edificios del Recinto Histórico Artístico, se presentará proyecto y dirección facultativa de la fachada antigua y nueva, acompañado de fotografías.

En el caso de colocación de andamios y reparación de repisas, balcones y elementos de la fachada, deberán presentarse direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo.

#### **Artículo 36.** Licencia de grúas.

La instalación de grúas de construcción que vuelen fuera del solar donde se va a ejercer el trabajo de las mismas, será objeto de licencia previa a su instalación y funcionamiento.

Cuando las grúas se instalen en la vía pública, deberán obtener previamente licencia de ocupación de la vía pública y haber abonado las tasas correspondientes.

A la solicitud deberán acompañar:

Antes de instalarse la grúa:

- Plano de instalación y barrido del suelo con especificación de la propiedad del mismo y con indicación exacta de las líneas eléctricas que puedan quedar afectadas por el barrido de las grúa.

- Dictamen de la casa instaladora.

Antes de poner en funcionamiento las grúa:

- Informe del Director facultativo responsable de su instalación, conservación y desmontaje.
- Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

#### **Artículo 37.** Licencia de primera utilización u ocupación.

La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificio e instalaciones en general, están sujetos a previa licencia que se solicitará del Ayuntamiento, presentando junto a la solicitud los siguientes documentos:

- 1) Variaciones realizadas respecto al proyecto de ejecución.
- 2) Liquidación final de obra.
- 3) Fotografías de la edificación y/o instalaciones.
- 4) Certificado final de obra.

Si las variaciones realizadas con respecto al proyecto de ejecución fuesen sustanciales, no se otorgará licencia de primera utilización u ocupación en tanto no se legalice, si procede, la obra realmente ejecutada. En todo caso, necesitarán aprobación previa por parte del Ayuntamiento, cuando las modificaciones supongan:

- a) Variación en el número de viviendas o variación en la superficie destinada a locales comerciales.
- b) Cambio en la estructura.
- c) Modificación en cualquiera de sus fachadas.
- d) Modificación en un 25% del presupuesto de ejecución.

#### **SECCIÓN 8.º INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

**Artículo 38.** Examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial.

Se efectuará en las oficinas del Ayuntamiento en el mismo acto de petición.

#### **Artículo 39.** Obtención de copias.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento y serán facilitadas en el plazo máximo de diez días.

#### **Artículo 40.** Obtención de cédula urbanística.

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias que concurren en una finca en relación con los Planes Vigentes de Ordenación.

Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Parciales.

Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de que esté dotada, exigirá, también la obtención del citado documento.

La solicitud de la cédula urbanística se verificará en los impresos destinados al efecto, en los que se dibujará un croquis firmado por el interesado, de la parcela o finca con indicación de su posición en relación con las calle oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud, se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados.

La expedición de este documento, se hará previo pago de los derechos correspondientes de Ordenanzas.

**Artículo 41.** Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los Planes, Actuaciones Urbanísticas y Ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

Las dudas que surjan en la aplicación de las Ordenanzas, se resolverán por el Ayuntamiento previa la tramitación interna reglamentaria.

#### **SECCIÓN 9.ª LICENCIAS DE ACTIVIDADES.**

**Artículo 42.** Quien solicite licencia de actividades, instalaciones, establecimientos, industrias, comercios y almacenes, deberá acreditar el cumplimiento de cuantos requisitos son exigidos por las disposiciones legales y reglamentarias que afecten a la actividad de que se trate.

**Artículo 43. Actividades inocua.**

Son actividades inocuas las definidas por el artículo 269 de las presentes Normas Urbanística y las clasificadas como tales por la Comisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales.

En todo caso, cuando en desarrollo de la actividad de que se trate pudiera concurrir cualquiera de las características señaladas en el Artículo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se tramitará la concesión de la pertinente licencia de acuerdo con el procedimiento previsto en dicho Reglamento.

**Artículo 44.** Las solicitudes de licencias para actividades inocuas deberán ser acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Croquis de situación del local donde se ejercerá la actividad.
- c) Recibo acreditativo de Alta de la Licencia Fiscal.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local en que se quiera ejercer la actividad. Supuesto de que en función de lazos familiares o de amistad, el peticionario de la licencia poseyere en prerecio el local, a la escritura de propiedad, deberá acompañarse autorización firmada por el propietario.
- e) Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuere persona física.
- f) Fotocopia de la licencia de construcción del local o de las obras de adaptación del inmueble, y en caso de cambio de nombre de la licencia la del anterior ocupante. Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiese de licencia de construcción, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación.
- g) Plano de planta del local y memoria sucinta de las instalaciones.

**Artículo 45.** Para la concesión de la licencia de las actividades inocuas, se requerirá informe favorable del jefe Local de Sanidad y de los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 46. Actividades calificadas.**

Las solicitudes de licencias para actividades calificadas deberán ser acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Impreso de instancia, por triplicado, en modelo oficial.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción o de obras de adaptación del local. Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiera de licencia de construcción, deberá acompañarse certificación expedida por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación.
- c) Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiera ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
- d) Certificado de dirección facultativa.
- e) Tres ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio respectivo.
- f) Recibos acreditativos del Alta de la Licencia Fiscal.
- g) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del inmueble en que se haya de ejercer la actividad. Supuesto de que en función de lazos familiares o de amistad el peticionario de la licencia poseyera el local en prerecio, a la escritura de propiedad deberán acompañarse autorización firmada por el propietario.
- h) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física. Podrá dispensarse al solicitante de aportar los documentos a que se refiere los apartados b) y f), en el momento de su solicitud, sin perjuicio de que la documentación deberá completarse con anterioridad al otorgamiento en su caso de la licencia.
- i) El proyecto constará como mínimo de:

A.- Memoria.

Objeto:

- 1.1.- Identificación
- 1.1.1. Titular
- 1.1.2. Emplazamiento
- 1.1.3. Actividades
- 1.1.4. Técnico autor del proyecto
- 1.1.5. Dirección facultativa, en su caso
- 1.2.- Ordenanzas Municipales y reglamento aplicable
- 1.2.1. Ordenanzas Municipales
- 1.2.2. Reglamentos aplicables
- 1.3.- Características de edificación
- 1.3.1. Descripción del edificio o local
- 1.3.2. Características constructivas: variante de las mismas
- 1.3.3. Distribución y superficies
- 1.3.4. Accesos
- 1.3.5. Colindantes
- 1.4.- Características de la Actividad
- 1.4.1. Dedicación
- 1.4.2. Proceso de fabricación



- 1.4.3. Materias Primas
- 1.4.4. Productos acabados
- 1.4.5. Plantilla y régimen laboral
- 1.5.- Elementos de trabajo.
- 1.5.1. Maquinaria, descripción y tipos.
- 2.- Locales de trabajo: condiciones que reúnen
- 2.1. Iluminación
- 2.2. Ventilación
- 3.- Servicios de higiene
- 3.1. Aseos, vestuarios e inodoro
- 4.- Instalaciones sanitarias
- 4.1. Botiquines
- 5.- Prevención y extinción de incendios
- 5.1. En la construcción
- 5.2. Otras medidas
- 6.- Ruidos y vibraciones
- 6.1. Niveles sonoros (medios para conseguirlos)
- 6.2. Eliminación de perturbaciones
- 7.- Emisiones: Vertidos y residuos
- 7.1. Atmósfera interior
- 7.2. Emisiones
- 7.3. Olores, emisiones al exterior
- 7.4. Vertidos
- 7.5. Residuos y desperdicios
- 8.- Instalaciones
- 8.1. Instalación eléctrica
- 8.1.1. Previsión de carga
- 8.1.2. Cálculos justificativos
- 8.1.3. Acometidas
- 8.1.4. Caja general de protección
- 8.1.5. Lima repartidora
- 8.1.6. Centralización de contadores
- 8.1.7. Derivaciones individuales
- 8.1.8. Protecciones: cuadro general, cuadros secundarios
- 8.1.9. Instalación interior
- 8.1.10. Instalación de servicios
- 8.1.11. Tomas de tierra
- 8.2. Instalaciones especiales
- 9.- Resumen
- B.- Planos
- Planos de plantas y secciones, acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200
- Plano de situación a escala 1:500, 1:1000 ó 1:2000
- Croquis de situación cuando fuere preciso para una perfecta localización del emplazamiento de la actividad
- C.- Presupuesto
- Se incluirán las instalaciones y maquinaria empleada a precios actuales
- D.- Pliego de condiciones
- Para las grandes instalaciones

**Artículo 47.** Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos que se relacionan en el anexo del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en el mencionado Reglamento.

## CAPÍTULO VII. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES Y DECLARACIONES DE RUINA.

### SECCIÓN 1.<sup>a</sup> DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

**Artículo 48.** Sin perjuicio de las facultades reconocidas a los arrendatarios por el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos urbanos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

**Artículo 49.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las condiciones a que se alude en el artículo precedente.



**Artículo 50.** El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

**Artículo 51.** Formulada la denuncia, los servicios correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos y comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.

**Artículo 52.** Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

**Artículo 53.** A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe si se estimara preciso, se elevará propuesta de resolución a la comisión Municipal Permanente a fin de que, si lo considerara oportuno, ordene al propietario el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su cargo por los Servicios Municipales o Empresa a que se adjudique la obra, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto por el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 54.** La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndole saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 55.** Notificada a los interesados la resolución a que se hace referencia en los artículos anteriores, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán informe y redactarán el proyecto con formulación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

**Artículo 56.** A la vista de este informe, la Comisión Municipal Permanente adoptará acuerdo, requiriendo al propietario a la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Al propio tiempo, y con carácter cautelar, se ordenará el pago del importe presupuestado de las obras a realizar, de conformidad con cuanto se dispone por el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, cuyo pago se efectuará en calidad de depósito, provisionalmente y a reserva de la liquidación definitiva.

**Artículo 57.** Asimismo, se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 58.** Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia, ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 59.** En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzarán en el plazo indicado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

**Artículo 60.** La Comisión Municipal Permanente también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

**Artículo 61.** las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación que les corresponde, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 181.1 de la Ley del Suelo y 48 de estas Normas, o supusieran un aumento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y con cargo a los fondos municipales cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

**Artículo 62.** Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe por los Servicios Municipales, en el que conste:

a) Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.

b) Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el artículo anterior.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

**Artículo 63.** Emitido el informe a que se refiere el artículo procedente, se continuará el procedimiento según los trámites establecidos en el Artículo 52 y siguientes.



## SECCIÓN 2.º RUINA.

**Artículo 64.** La declaración de ruina de un edificio o cuerpo de edificación corresponde a la Comisión Municipal Permanente, salvo que existiere urgencia y peligro en cuyo caso corresponde a la Alcaldía Presidencia, de conformidad con lo establecido en el Artículo 183 de la vigente Ley del Suelo.

Procederá la declaración de ruina en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

**Artículo 65.** Los edificios y construcciones sitos en el recinto del Casco Histórico Artístico, estarán sometidos al régimen previsto por el Plan Especial que les afecte, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de la presente normativa, pudiendo, en todo caso, acordarse la adopción de las medidas precautorias que en caso se estimaren pertinentes, al objeto de evitar accidentes o daños a personas o cosas.

**Artículo 66.** La iniciación del procedimiento de declaración de ruina, podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

**Artículo 67.** El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de expediente de declaración de ruina, bien de oficio, bien en virtud de denuncia de los particulares o de los propios Servicios Municipales, y en todo caso previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes en que se justifique la necesidad de tal incoación.

**Artículo 68.** Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmuebles, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

**Artículo 69.** En el caso de ruinas no inmediatas, se requerirá la presentación junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.

**Artículo 70.** A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

**Artículo 71.** A los efectos definidos por el artículo 183.2.b) de la Ley del Suelo, deberá aportarse en su caso también estudio comparativo entre el coste de reparación y el valor actual del edificio o cuerpo de edificación presuntamente ruinoso.

Asimismo, se aportará valoración de los costes de demolición y de la nueva construcción.

**Artículo 72.** Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio o cuerpo de edificación, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

**Artículo 73.** Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación a los afectados o bien proceder a ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio o cuerpo de edificación.

**Artículo 74.** Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes, se continuarán las actuaciones para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueron los promotores del expediente, y a los moradores para que, en un plazo no inferior a diez días, ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

**Artículo 75.** Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural, con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.



**Artículo 76.** Emitido dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el Artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 77.** La Comisión Permanente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble o cuerpo de edificación que posea independencia constructiva o autonomía estructural, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

**Artículo 78.** La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

**Artículo 79.** Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

**Artículo 80.** Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

**Artículo 81.** Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

**Artículo 82.** En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en la que será necesario el informe del técnico de los Servicios Municipales correspondientes.

**Artículo 83.** la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencias de los deberes de conservación que les corresponden.

## CAPÍTULO VIII. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

**Artículo 84.** Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido por los artículos 184 a 188 de la Ley del Suelo y el Título II del Reglamento de Disciplina, con la modificación introducida por el artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.

**Artículo 85.** A los efectos legales pertinentes se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

**Artículo 86.** Cuando se trate de edificios o construcciones de valor Histórico Artístico o incluidos en el perímetro del Plan Especial, se ordenará la inmediata paralización de toda actividad y la reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación. En estos casos, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

## CAPÍTULO IX. INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Artículo 87.** La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en los Reglamentos dictados en desarrollo de la misma, en el presente Plan General y en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, graduadas conforme a la naturaleza y gravedad de la infracción y de acuerdo con cuanto se dispone en el Capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo y en el Título III del reglamento de Disciplina Urbanística, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios a cargo de aquellos, todo ello, con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 a 187 de la Ley del Suelo y de las responsabilidades de orden penal en que hubieren podido incurrir los infractores.

**Artículo 88.** El procedimiento para la imposición de sanciones que corresponda, será el señalado en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la Legislación de Régimen Local en lo no previsto en dichos artículos.

**Artículo 89.** Podrá ser nombrado Instructor del expediente cualquier miembro de la Corporación o funcionario Técnico Administrativo del Ayuntamiento. Será designado Secretario del expediente un funcionario del Grupo de Administración General del Ayuntamiento.

**Artículo 90.** Será competente para imponer las sanciones el Alcalde Presidente sin perjuicio de las facultades que asisten a la Junta de Comunidades de la Región Castellano manchega, tanto como competencia propia, según el artículo 228.6 de la Ley del Suelo y Real Decreto 3546/81 de 29 de diciembre, sobre transferencias, como competencia derivada en los supuestos en que, tramitado el expediente por el Ayuntamiento, la propuesta de resolución incluya una multa de cuantía superior a la que sea competencia de la Alcaldía en cuyo supuesto la propuesta será elevada a la Junta de Comunidades de la región castellano Manchega.

**Artículo 91.** La cuantía de las multas que podrá imponer la Alcaldía será de 6.000 euros.



**Artículo 92.** En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. En su caso, se procederá de conformidad con el artículo 62 del reglamento de Disciplina que desarrolla el artículo 231 de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta, además, que cuando se trate de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

## TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

**Artículo 93.** A efectos de aplicación del presente Plan general Municipal de Ordenación Urbana y de estas Normas urbanística, el territorio del Municipio de Toledo, se clasificará en los siguientes tipos de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Dentro del suelo urbanizable, se establecen las siguientes categorías: suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

**Artículo 94.** Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que el presente Plan incluye en esta clase y que están dentro de los perímetros definidos en los correspondientes planos.

Igualmente constituirán suelo urbano los que en ejecución del Plan general Municipal lleguen a contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

**Artículo 95.** Constituirán el suelo urbanizable los terrenos incluidos en este tipo por el Plan General Municipal y que se declaran aptos, en principio, para ser urbanizados.

Dentro del suelo urbanizable, el Plan establece las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquellos terrenos que deben ser urbanizados según el programa contenido en este Plan.

b) Suelo no programado, integrado por los terrenos que pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación urbanística.

**Artículo 96.** Constituyen suelo no urbanizable:

a) Los terrenos no calificados como urbanos o urbanizables.

b) Los establecidos en este Plan general a efectos de otorgarles una especial protección en razón de sus valores paisajísticos, históricos, culturales, agrícolas o ecológicos, al objeto de preservarlos de cualquier acción susceptible de destruir o deteriorar las cualidades en función de las cuales son declarados como no urbanizables protegidos.

### CAPÍTULO II. PLANES PARCIALES.

**Artículo 97.** Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) En el suelo clasificado como urbanizable programado desarrollar el Plan General Municipal, mediante la ordenación detallada y competencia de los terrenos comprendidos dentro de cada uno de los sectores definidos en el Plan general de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un Sector determinado completo.

b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, incluyendo el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa o la totalidad del suelo incluido en el Programa si se hubiere previsto una sola etapa.

**Artículo 98.** Los Planes Parciales contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y se desarrollarán en los documentos previstos en los Artículo 57 y siguientes del mismo Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 99.** Para la tramitación de los Planes Parciales, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el capítulo 3.<sup>º</sup> del Título IV del reglamento de Planeamiento y en el Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.

**Artículo 100.** Para el eficaz cumplimiento de lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo, en la redacción de los Planes Parciales, deberán tenerse en cuenta las siguientes Normas Urbanísticas:

a) Medio físico.

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).

- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).

- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad de humus).

- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión de calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).

- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, endemismos, ecosistemas, censo de arbolado existente, según su porte, copa y diámetro de tronco).

- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).

- Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano.

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).

- Población y empleo (características de la población esperada).



- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volumen de actividad, condiciones locacionales).

- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano.

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidad de techo, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).

- Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).

- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerario de peatones).

- Equipo y Servicio (administrativo, escolar, sanitario, comercial etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).

- Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficie envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones.

- Planes, Normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección etc....

e) Red viaria.

- El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

- Sendas o aceras para peatones .....	1,20 metros.
- Calles de peatones .....	4,00 metros.
- Calles de reparto (inclinación 15%) .....	7,10 metros.
- Calles colectoras (inclinación 10%).....	12 – 15 metros.
- Arterias principales (inclinación 7%).....	24 – 30 metros.
- Calles industriales (inclinación 7%).....	18 – 24 metros.

En los Planes Parciales, se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación.

f) Pavimentación.

- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad o tonelaje del tránsito previsto.

- En las calles del recinto histórico artístico, la pavimentación se someterá a las condiciones que se establezcan en el Plan Especial que se redacte al efecto. En los Cigarrales, San Bernardo y terrenos colindantes, en ningún caso se pavimentará con hormigón ni aglomerado asfáltico.

- Las sendas peatonales, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

g) Abastecimiento de agua.

- En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 1.000/litros/vivienda/día.

Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la Ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2.5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

h) Evacuación de residuales y pluviales.

- Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

- Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

- En zonas con densidad neta inferior a 1 vivienda/Ha., se admiten sistemas de saneamiento autónomo, siempre que se garantice la no contaminación de la capa freática.

- Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:



Velocidad de agua a sección llena: 0,50 – 3,00 m/s.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros y de 1,00 metro cúbico como mínimo para las restantes.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.

Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

i) Suministro de energía eléctrica.

- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos electrónicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

- La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Polígonos residenciales:

N.º de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos industriales:

N.º de parcelas suministradas desde el mismo centro de transformación	Coeficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones, se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas.

En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

j) Alumbrado.

- El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).



Parámetros	Tráfico rodado		Para peatones	
	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zonas exclusivas peatones
Iluminaria lux	Recomendable 30 Admisible 20	12	8	5
Uniformidad min/med	1:3	1:3	1:4	1:5
Deslumbramiento*	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada °k	4.000	4.000	4.000	4.000
Rendimiento de color				

(\*) Según "Normas e instrucciones para alumbrado urbano" M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, iluminarias cerradas son sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida media y reducida depreciación etc.....

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los Municipios en que se hallan enclavadas.

En el recinto Histórico Artístico, el alumbrado se someterá a las condiciones que se establezcan en el Plan Especial.

k) Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, teleféricas, etc.

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje. En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones:

A) No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en los siguientes casos de parcela:

Uso registrado	Superficie de parcela
Residencial	Menor o igual de 10.000 m <sup>2</sup>
Huertos	Menor o igual de 5.000 m <sup>2</sup>
Industria Comercio Educativo Deportivo Sanitario Social	En toda su extensión

B) La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial será:

$$D = U$$

siendo  $U$  la tensión de la línea en K.V.

La distancia mínima que deberá existir entre los conductores de la línea y los terrenos que se encuentren bajo ella será:

$$D = 3,3 + U/100$$

siendo  $U$  la tensión de la línea en K.V.

En los teleféricos se cuidará especialmente el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas. Reglamento especial de T. Terrestre

El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros desde sus ejes R. de Carreteras.

1) Plantaciones



El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Las especies se elegirán de acuerdo con los criterios definidos en el presente Plan General.

En el recinto Histórico Artístico y los Cigarrales, las especies se elegirán de conformidad con las condiciones que se establezcan en el Plan Especial.

I) Recogida de basuras.

Se preverá un sistema de puntos de recogida de basuras que sirva a la organización existente del Servicio Municipal.

### CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES.

**Artículo 101.** Con objeto de preservar adecuadamente el Conjunto Histórico Artístico, proteger y recuperar el paisaje del Tajo y sus márgenes, así como realizar otras acciones conducentes a una revaloración de la masa forestal del Municipio de Toledo y una Ordenación racional de los viales y espacios libres en parte del suelo urbano del ensanche, se establece la necesidad de redactar los siguientes Planes Especiales:

- 1) Plan Especial de Protección del Recinto y Conjunto Arquitectónico Histórico Artístico
- 2) Plan Especial de recuperación y protección de la ecología y paisaje del Tajo y sus márgenes.
- 3) Plan Especial de conservación y mejora forestal en el Municipio de Toledo.
- 4) Plan Especial de Ordenación e viales y espacios libres del Ensanche y de Santa Bárbara, que contendrá la desaparición de las barreras arquitectónicas.
- 5) Plan Especial de Ordenación de viales y espacios libres del Polígono.

**Artículo 102.** El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, queda dividido en seis áreas distintas, como se indica en el plano de Unidades Urbanísticas

Estas áreas son:

- 1.a) Conjunto Histórico Artístico, intramuros, incluido Covachuelas.
- 1.b) Circo Romano.
- 1.c) Tavera y Los Bloques.
- 1.d) Antequeruela.
- 1.e) Los Cigarrales.
- 1.f) Mirabel y La Cerca.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, deberá estudiar y dar soluciones a los siguientes aspectos:

- a) El espíritu que contenga el Plan Especial, debe ir destinado a la recuperación de la mayor parte posible del Casco Histórico, en su estado actual.
- b) Estudiará adecuadamente los elementos naturales y urbanos necesarios a proteger, incluyendo los conjuntos, plazas y calles de interés histórico artístico.
- c) Se realizará un inventario de Arquitectura Civil, con expresión del grado de conservación de los diferentes edificios.
- d) Se realizará un estudio para realzar las construcciones significativas.
- e) Se definirán los edificios especialmente protegidos, distinguiendo los que únicamente es posible su restauración y en los que cabe introducir algunas modificaciones de composición y detalle.
- f) Se establecerán las medidas tendentes a la recuperación, rehabilitación y revalorización del Casco Histórico Artístico, con el estudio y señalamiento del posible destino y uso de las edificaciones.
- g) Se estudiará y propondrá la posibilidad de recuperación de espacios públicos que actualmente tienen propiedades privadas infrautilizadas.
- h) Se realizará el correspondiente estudio económico debidamente detallado, proponiendo las vías posibles de financiación y estableciendo la forma de gestión adecuada para recuperar los espacios de propiedad privada.

i) Se señalarán las posibles propuestas a realizar de carácter legal distinguiendo las que deben elevarse para su adopción y las que puedan adoptarse directamente.

En todo caso, y hasta que se realice el Plan Especial, se recomienda no efectuar derribos de inmuebles, salvo ruinas inminentes, al objeto de posibilitar la recuperación de las casas toledanas.

Por lo que respecta a las áreas que a continuación se señalan, se establecen los criterios que se indican:

Área 1-b).- Circo Romano:

- La Ordenación estará subordinada a criterios de conservación y revalorización arqueológica.
- Siempre que no interfiera el patrimonio arqueológico, se permitirá la rehabilitación de las construcciones existentes.

Área 1-c).- Tavera y Los Bloques:

- Se procederá a una rehabilitación global según los criterios de Bellas Artes, ordenándose adecuadamente y con prioridad los terrenos de propiedad militar.

Área 1-d).- Antequeruela:



- Además de procederse a un estudio de rehabilitación global, se efectuará un estudio especial de los espacios libres.

Área 1-e).- Los Cigarrales:

Se aplicarán las Normas actualmente vigentes modificadas por las presentes Normas Urbanísticas y teniendo en cuenta las siguientes especificaciones:

- Prohibición de pavimentaciones.

- Control de cerramientos y vallas, imponiendo tipologías tradicionales.

- Prohibición de movimientos de tierras que puedan afectar a la topografía, condiciones del suelo, vegetación y demás elementos existentes.

- Catalogación de conjuntos forestales autóctonos.

- Control de nuevas plantaciones. Coordinando el proyecto de edificación y ajardinamiento, de forma que se tienda a potenciar la flora local y especies asociadas compatibles.

- Altura máxima de la edificación: dos plantas con seis metros de altura máxima, desde todos los puntos de la cota natural del terreno, hasta la parte inferior de los correspondientes forjados. Altura máxima de cumbreñas 9 metros. Sobre esta altura se tolerarán torreones de superficie no superior a 10 metros cuadrados, cuya cumbreña no rebase 12 metros.

- Las líneas naturales de cornisa del terreno estarán ocupadas por vegetación, no pudiendo rebasar las edificaciones, en ningún caso, las mencionadas líneas naturales de cornisa.

Área 1-f).- Mirabel y La Cerca:

- Toda la actuación en la finca Mirabel, estará condicionada a la conservación y mejora del medio físico, con atención especial al suelo, flora y fauna.

La protección del Conjunto Histórico artístico que ha quedado dividido en seis áreas distintas, podrá desarrollarse bien a través de un único Plan especial o a través de la aprobación de sendos Planes Especiales para cada una de las áreas o agrupar distintas áreas en un mismo Plan Especial.

**Artículo 103.** El Plan Especial de recuperación y Protección Ecológica y del paisaje del Tajo y sus Márgenes, deberá estudiar y dar soluciones a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales a conservar por su consideración de conjunto panorámico, en relación con la Ciudad de Toledo.

b) Estudio del aprovechamiento de los predios rústicos situados en las márgenes del Tajo.

c) Medidas conducentes a la depuración de las aguas del Tajo.

d) Propuesta de aprovechamiento de las riberas del Tajo.

e) Estudio de la posibilidad de ejercicio de deportes en las márgenes del Tajo.

f) Medida para la protección de toda la Vega.

g) Estudio de la rentabilidad del aprovechamiento agrícola y propuestas de cultivo.

**Artículo 104.** Se establecen dos Planes Especiales de Reforma Interior con objeto de desarrollar adecuadamente las edificaciones existentes en las zonas grafiadas en los planos correspondientes, conocidas como San Lázaro y terrenos frente al barrio de San Antón.

Ambos Planes deberán establecer sus propios sistemas de actuación y señalar sus propias unidades de actuación. Las normas que contengan deberán proteger la estética de las edificaciones dentro del conjunto del Casco Histórico Artístico.

En la zona de San Lázaro no se podrá edificar más de 200 viviendas en tres y cuatro alturas. Preverá 500 m<sup>2</sup> para equipamientos entre las Calles general Villalba y Duque de Lerma y ubicará 300 plazas de aparcamiento junto a la Plaza de Toros.

En los terrenos de San Antón podrá compatibilizarse industrias artesanales con viviendas. Las alturas se establecerán por el PERI atendiendo a la topografía del terreno, sin que en ningún caso excedan de tres alturas en nivel con la Carretera de Madrid.

**Artículo 105.** Todos los Planes Especiales se desarrollarán de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX del Título Primero del Reglamento de Planeamiento.

#### CAPÍTULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE.

**Artículo 106.** Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el presente Plan General Municipal, en las condiciones que este Plan fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, de acuerdo con las condiciones señaladas.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Municipal, o con las propias de los Planes Parciales, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

**Artículo 107.** La Ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo y de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan.

**Artículo 108.** En ningún caso podrá el Estudio de Detalle ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



**Artículo 109.** Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:
  - Justificación de su carácter obligatorio y optativo, y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas, en cada caso.
  - Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.
  - Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa, mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan.
- b) Planos a escala, como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la Ordenación vigente del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la Ordenación proyectada, superponiéndola, en su caso, a la vigente, y finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta, en relación estética y tipológica, con las edificaciones del entorno urbano.

**Artículo 110.** Los Estudios de Detalle podrán ser completados con el correspondiente proyecto de obras ordinarias, que permita valorar las obras y costos de urbanización, a los efectos de los artículos 41, 48 y siguientes del Reglamento de Gestión; igualmente podrán acompañar el respectivo proyecto de reparcelación, o en su caso, los Estatutos y Bases de Actuación, si se actuase por el sistema de Compensación.

## CAPÍTULO V. PROYECTO DE URBANIZACIÓN<sup>1</sup>.

### SECCIÓN 1<sup>a</sup>.- GENERALIDADES.

**Artículo 111.** Los proyectos de urbanización, son proyectos de obras, que tienen por finalidad llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del presente Plan General y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse, proyectos de urbanización, para la ejecución de Planes Especiales.

**Artículo 112.** En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre Ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

**Artículo 113.** Los proyectos de urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de Planeamiento que llevan a la práctica, pero su aprobación definitiva, estará condicionada a la aprobación definitiva o a la publicación del Plan o documento que constituye su base.

**Artículo 114.** El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan o documento que lleva a la práctica. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas por los Planes.

### SECCIÓN 2<sup>a</sup>.- CONTENIDOS MÍNIMOS.

#### SUBSECCIÓN 1<sup>a</sup>.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

**Artículo 115.** El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicio para un Sector, Polígono o Unidad de Actuación, en cumplimiento de las previsiones de un Plan y en su caso, del Programa de Actuación Urbanística.

**Artículo 116.** El Proyecto de Urbanización deberán contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Se considerará también contenido mínimo el Proyecto de Urbanización el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior o sector, polígono o unidad de actuación de los servicios que constituyan objeto de proyecto.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que se justifiquen adecuadamente.

Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior o la zona o sector urbanizado, de los servicios que constituyan objeto del Proyecto.

**Artículo 117.** Deberán también incluirse en el Proyecto de Urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto a los 5 años siguientes a la aprobación del proyecto.

Las previsiones sobre servicios de teléfonos y de gas podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria o a los espacios libres de uso público.

**Artículo 118.** Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del Proyecto,

<sup>1</sup> En anexo I de estas NNUU figuran las condiciones mínimas que deben reunir las nuevas urbanizaciones, que completan las determinaciones de este capítulo V.



se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

El desarrollo de las previsiones del proyecto de urbanización, en relación a cada uno de los servicios a que se refiere este capítulo, se llevará a efecto en la forma y condiciones previstas en las secciones siguientes de estas normas urbanísticas.

#### **SUBSECCIÓN 2ª.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

**Artículo 119.** Los proyectos de urbanización adoptarán las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado.

**Artículo 120.** Como anexo a las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las normas para la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Si el Plan o Proyecto de Urbanización no contuviese la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, justificará la imposibilidad de conseguir la accesibilidad a todo el suelo de nueva urbanización, por exigir soluciones inviables, técnica o económica mente.

**Artículo 121.** El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

En estos edificios o equipamientos el acceso se realizará bien con ascensores o mediante escalera o rampa que cumplan los requisitos establecidos en las Normas para la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

#### **SECCIÓN 3ª.- DOCUMENTACIÓN.**

**Artículo 122.** Los Proyectos de Urbanización se integrarán en los documentos señalados en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 69 y 70 del reglamento de Planeamiento, ajustados a la distribución y especificaciones a que se refiere este Capítulo y a las reglas sobre Normalización de elementos constructivos que dicte el Ayuntamiento de Toledo.

La documentación a que se refiere el párrafo anterior, se desglosará en los documentos previstos en estas Normas Urbanísticas para cada uno de los Proyectos específicos de cada Servicio, cuya implantación se prevea en el Proyecto.

Dichos proyectos específicos irán precedidos de una memoria resumen con el contenido y distribución a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 123.** La memoria resumen del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Especificación del plan o norma que constituye base del proyecto de la zona o sector afectado, con los planos oficiales correspondientes.

- Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de su exclusión en los supuestos a que se refiere el artículo 116.

- Orden de realización de las obras en función del plan de etapas previsto en el plan o norma en el que, en su caso, se establezcan en el propio proyecto.

- Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación. También se acreditará en este caso, el cumplimiento de las condiciones a que se refiere el artículo 114.

- Plazo de ejecución de las obras.

- En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del proyecto tenga carácter particular, deberá contener la memoria de los datos suficientes para el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 98.

- Justificación de conformidad de las entidades u organismos a la que se refiere el artículo 118.

- Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos, y de expresiones de la suma resultante.

- Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto, para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el plan o norma que sirva de base al proyecto.

- Índice general de la documentación que integra.

#### **SECCIÓN 4º.- PROYECTO DE EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS, RED PEATONAL Y ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 124.** Memoria.

Se describirá el proyecto contemplando, como mínimo, los siguientes conceptos:

a) Tipos de suelos y su orografía.

b) Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

c) Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos, señalándose las secciones transversales.

d) Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

e) Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.

Anejos a la memoria.

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.

- Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:



- a) Estudio de tráfico y aparcamientos públicos, de acuerdo con las generaciones internas y su relación con el exterior.
- b) Cálculo de firmes y pavimentos basados en ensayos del suelo, habiéndose determinado como mínimo:
  - Proctor normal o modificado.
  - Límites de Atterberg.
  - Índice del CBR.
  - En un plano a escala 1:5000, se señalaran los puntos de toma de muestras efectuadas, en número no inferior a una por cuada cuatro hectáreas.
  - Las vías se calcularán para tráfico medio o pesado con carga mínima por eje de 10 Tm., y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones normalizadas N.A.M.M.
  - Se justificará la conveniencia o no de la implantación de drenaje en el terreno o en el firme.
- c) Trazado de vías:
  - Se calcularán las alineaciones de los ejes de todas las vías, mediante la definición en planta de vértices de alineaciones rectas, acuerdos horizontales e intersecciones de vías.
  - En alzado, se definirán los perfiles longitudinales, señalándose pendientes y rampas, que oscilarán entre el 0,8% y 15%, acuerdos verticales y cotas rojas de rasantes.
  - Todos los datos y resultados de cálculos deberán poder materializarse sobre el terreno para poder llevar a cabo la ejecución, con el replanteo previsto.
- d) Obras de fábrica:
  - Se ofrecerán cuantos cálculos sean necesarios para la definición y construcción de las obras de fábrica proyectada, dándose las características resistentes y constructivas.

**Artículo 125.** Planos.

Este documento, contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1.- Plano del estado actual de los terrenos.

Será el plano topográfico a escala 1:1000 con curvas de nivel de 1 metro e 1 metro y cumplirá con los siguientes requisitos: contendrá los límites del polígono objeto del proyecto.

Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

Hoja nº 2.- Planta general del sistema viario.

Se señalizarán los siguientes conceptos:

- a) Dimensiones de calzadas y aceras.
- b) Aparcamientos públicos.
- c) Isletas de encauzamiento del tráfico.

Hoja nº 3.- Plano clave de replanteo.

Se harán constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria. Se definirán por coordenadas, referidas a los puntos base, los siguientes puntos:

- Vértice de alineaciones.
- Intersecciones.
- Puntos de acuerdo entre alineaciones rectas y curvas. Cuantos puntos se consideren esenciales al replanteo vendrán indicados por los ángulos y distancias de las alineaciones que forman el eje de toda la red viaria.

Hoja nº 4.- Plano de movimiento de tierras.

En él se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierras en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

Hoja nº 5.- Plano de perfiles longitudinales de las vías.

Se definirán a escala horizontal 1:1000 y vertical, 1:100, reflejándose:

- Pendientes y rampas de las vías.
- Acuerdos verticales.
- Alineaciones horizontales.
- Distancias parciales y al origen de los perfiles.
- Cotás del terreno, de la rasante y rojos.
- Situación de las obras de fábrica.

Hoja nº 6.- Plano de perfiles transversales del viario.

Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.

Se indicarán:

- Superficie de desmonte y terraplén de cada perfil.
- Distancias entre perfiles.
- Cotás rojas.

Hoja nº 7.- Plano de secciones transversales tipo.

Se indicarán las secciones tipo con expresión de los conceptos siguientes:

- Anchos de calzada y acera.
- Cunetas.
- Situación del drenaje.
- Tipo de firmes en calzada y aceras, con expresión de espesores.



- Situación de canalizaciones de los servicios.

Hoja nº 8.- Plano de detalles.

Contendrá las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

Hoja nº 9.- Plano de obras de fábrica.

Comprenderá la representación gráfica de esta clase de obras (muros, atarjeas, puentes, etc...) con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra

Hoja nº 10.- Plano de situación.

En este plano, se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

**Artículo 126.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º.- Mediciones.

Todas las unidades y elementos de obra, quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes:

a) Artículo 1.º Movimiento de tierras. Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, vaciados, perfilados y operaciones similares

b) Artículo 2.º Pavimentación y firmes. Todos los pavimentos y formes previstos en calzadas y aceras

c) Artículo 3.º Obras de fábrica. Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogas.

d) Artículo 4.º Obras accesorias. Cuantas obras adicionales, de conexión, etc., no específicas de los artículos anteriores, así como demoliciones, saneamientos provisionales, obras auxiliares u otras de tipo similar.

e) Artículo 5.º Señalizaciones. Señales verticales de tráfico, rótulos, señales de pintura, semáforos y otros convenientes, según los casos

Capítulo 2º.- Cuadros de precios. Se reflejarán debidamente ordenados y numerados todos los precios de las unidades que figuran en el capítulo 1 "mediciones".

En el cuadro número 1, se expresarán los precios en letra y en cifras.

En el cuadro número 2 se descompondrán los precios en los conceptos que intervengan en su formación tales como mano de obra, fabricación, materiales.

Capítulo 3º.- Presupuesto general. Se descompondrán en los mismos artículos expresados en el capítulo de mediciones, a cuyas partidas se aplicarán los precios de los cuadros de precios, obteniéndose las cantidades por artículos y reflejándose un resumen por artículos para obtener el presupuesto de ejecución material.

Podrá añadirse, si se estima conveniente, un artículo de partidas alzadas dependientes de obras no medibles por imprevisibles o pendientes de medición a su ejecución. Se especificarán los porcentajes de aplicación por los conceptos de gastos generales, administración, impuestos, tasas y demás gastos derivados de la contratación, así como imprevistos y beneficios industriales, que aplicados a la cifra de ejecución material arrojará la de ejecución por contrata.

**SECCIÓN 5º.- PROYECTO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, DE RIEGO Y DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.**

**Artículo 127.** Memoria.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

Situación actual de abastecimiento y la solución adoptada:

a) Disposiciones constructivas elegidas.

b) Tipos y calidades de materiales.

c) Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.

d) Sistema de depuración bacteriológica.

e) Tipo de red de distribución elegido.

Anejos a la memoria.

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características del proyecto, de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

Abastecimiento:

- Procedencia y calidad de las aguas de abastecimiento así como caudal previsto, según las necesidades vigentes.

- Cálculos de las instalaciones de impulsión necesarias en caso de pozo de captación o de elevaciones por necesidades topográficas.

- Capacidad del depósito regulador del abastecimiento para un volumen de un día de consumo para el total de la urbanización.

- Cuantos cálculos resistentes y mecánicos de las estructuras y de las instalaciones que se proyecten

- Presiones y caudales en el punto de toma a la urbanización, en el caso de abastecimiento exterior.

Distribución interior:

-Diámetro de la tubería por tramo, caudales circulantes, cotas piezométricas y de rasante en los nudos de la red, y cuantos cálculos de carácter hidráulico o mecánicos sean necesarios para justificar las dimensiones de todos los elementos que incluya la red de distribución.



### **Artículo 128.** Planos.

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

#### Hoja nº 1.- Plano general de la red

Se utiliza el plano topográfico a escala 1:1000 con curvas de nivel 1 m. en 1 m.

Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si procede de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetros de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

El plano contendrá los límites del polígono, calles, parcelas o bloques de viviendas y curvas de nivel definitivas.

#### Hoja nº 2.- Planos de detalles

Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes etc. Y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

Las escalas, serán lo suficientemente amplias para estudiar con claridad los detalles expuestos.

#### Hoja nº 3.- Plano de conducción del abastecimiento

En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono se incluirá un plano en el que se pueda seguir la traza de la conducción desde el punto de abastecimiento hasta el de toma al polígono y donde se reflejarán los datos de tipo hidráulico, así como las obras de fábrica necesarias en todo el recorrido.

#### Hoja nº 4.- Obras especiales.

Contendrá la representación de las obras tales como depósitos de agua, grupos subpresores, partidores de carga y cuantas obras queden incluidas en el proyecto.

### **Artículo 129.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

#### Capítulo 1º.- Mediciones.

Todas las unidades y elementos de obra, quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes:

a) Artículo 1.- Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, explanaciones, emplazamiento, vaciados, perfilados, levantamiento y reposición de pavimentos, así como cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.

b) Artículo 2.- Conducciones. Tubería de servicio, redes correspondientes a distribución y riego y demás conducciones

c) Artículo 3.- Instalaciones. Instalación de válvulas, compuertas, ventosas y cuantos elementos mecánicos y accesorios se instalen en las redes.

d) Artículo 4.- Obras de fábrica. Obras correspondientes a arquetas de registro, anclajes, cruces de calzada u otras análogas.

e) Artículo 5.- Obras accesorias. Las obras adicionales de conexión, no especificadas en los artículos anteriores, así como las demoliciones, saneamientos provisionales u obras auxiliares.

Capítulo 2º.- Cuadros de precios. Figurarán en este capítulo los precios de todas las unidades y elementos incluidos en el Capítulo 1º. Mediciones. Se hará un cuadro nº 1 y cuadro nº 2, según el artículo 126.

Capítulo 3º.- Presupuesto General. Se atenderá a lo especificado en el artículo 126.

## **SECCIÓN 6ª.- PROYECTO DE ALCANTARILLADO PARA EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES**

### **Artículo 130.** Memoria.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

a) Situación actual del saneamiento y solución adoptada.

b) Disposiciones constructivas elegidas.

c) Materiales y unidades de obra proyectados.

d) Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.

e) Depuración de aguas residuales.

f) Régimen económico de mantenimiento a la estación depuradora.

#### Anejos a la memoria

Como mínimo se desarrollaran los siguientes anejos:

Características del proyecto, de orden técnico y económico

Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

Red de alcantarillado:

-Parámetros necesarios para el cálculo de aguas pluviales a partir de las cuencas y áreas vertientes en la zona, con indicación de las soluciones adoptadas para su encauzamiento y recogida.

-Caudales de agua negra y cálculo completo de la red de alcantarillado, con caudales de aguas pluviales y negras circulantes por tramos, diámetros de tubería por tramo, velocidades de circulación máximas y mínimas y pendientes de los tubulares.

-Sección hidráulica adoptada y velocidad a sección llena del conducto adoptado así como velocidad y calado para el cálculo del tramo

-Cuantos cálculos hidráulicos y mecánicos sean necesarios para justificar todos los elementos que se implanten en la red de alcantarillado

**Depuración:**

- Cálculos justificativos de la estación depuradora de aguas residuales con definición de cada uno de sus elementos tanto en obras de fábrica como en instalación.
- Condiciones técnicas del tratamiento y prescripciones que deberán cumplir las aguas residuales y vertidos a cauces públicos.

**Artículo 131.** Planos.

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

**Hoja nº 1.- Plano general de la red de alcantarillado**

En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del polígono, calles, curvas de nivel definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguar a uno de ellos, conservando entre sí distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano topográfico a escala 1:1000 con curvas de nivel de 1 m. a 1 m.

**Hoja nº 2.- Planos de perfiles longitudinales.**

En él, se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

**Hoja nº 3.- Plano de detalle.**

Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas etc....

**Hoja nº 4.- Plano de desagüe de la red.**

En el caso de desagüe por emisario, exterior a la zona urbanizada, se detallará su planta y perfil longitudinal, con definición de secciones y topográfico de la zona ocupada.

**Hoja nº 5.- Estación depuradora.**

Contendrá una representación gráfica de todos los elementos interesantes de la estación depuradora con indicación de sus obras de fábrica e instalaciones con detalle y escalas suficientes para su ejecución y especificación de su exacto emplazamiento.

**Hoja nº 6.- Obras accesorias.**

Comprenderá la representación gráfica de todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada u otras similares.

**Artículo 132.** Pliego de condiciones.

Se compondrá de los especificados en el artículo 149.

**Artículo 133.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

**Capítulo 1º. Mediciones**

Todas las unidades y elementos de obra, quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes:

- a) Artículo 1.- Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimento así como cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto
- b) Artículo 2.- Conducciones. Todas las canalizaciones tanto tubulares como secciones especiales, conexiones y reposiciones.
- c) Artículo 3.- Obras de fábrica. Obras correspondientes a pozos de registro, cámaras de descarga, absorbederos y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones de tubulares, etc.
- d) Artículo 4.- Depuración y vertido de aguas. Se recogerán todas las unidades necesarias para la depuración de las aguas residuales, incluidas en la solución de estación depuradora, así como las precisas para realizar el vertido de las aguas desde la estación depuradora hasta el punto de vertido en cauce público o red general.
- e) Artículo 5.- Obras especialidades. Se incluirán obras de defensa, servidumbres, expropiaciones y cuantas obras accesorias sean necesarias para llevar a cabo el vertido previsto.

**Capítulo 2º. Cuadros de precios.** Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 126.**Capítulo 3º. Presupuesto general.** Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 126.**SECCIÓN 7º. PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA****Artículo 134.** Memoria.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

- a) Situación actual del saneamiento y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al polígono.
- b) Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.
- c) Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicios.

**Anejos a la memoria**

Como mínimo se desarrollaran los siguientes anejos:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.

- Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

- A) Cálculos de la red de alta tensión. Cálculo de demanda de potencia global y por sectores con el fin de situar los centros de transformación, cálculo de las líneas, tanto eléctricos como mecánicos, determinando intensidades admisibles a los conductores, caídas de tensión y pérdidas de potencia.



B) Cálculos de los centros de transformación. Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil, cálculo de la potencia de corto circuito embarrado de alta y baja tensión y seccionadores e interruptores de alta tensión. Características de las protecciones así como conexión entre transformadores y cuadro de baja tensión.

C) Red de baja tensión. Cálculos eléctricos de las líneas, caídas de potencia y de tensión en los conductos, resumen de demandas en cables alimentadores y cálculo de las demandas en los centros de transformación.

#### **Artículo 135.** Planos.

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos.

##### Hoja nº 1.- Planta general de la red de alta tensión.

Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de los cables proyectados. Se utilizará el plano topográfico a escala 1:1000 con curvas de nivel de 1m e 1 m. en el que figurarán calles, límites del polígono y principales puntos de consumo.

##### Hoja nº 2.- Plano general de la red de baja tensión.

Se representará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como, la situación de todos los puntos de acometida existentes.

Se utilizará el plano a escala 1:1000, conteniendo viario y límite del polígono.

##### Hoja nº 3.- Detalles de la red de alta tensión.

Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.

Se completará con cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red de alta tensión.

##### Hoja nº 4.- Detalles de la red de baja tensión.

Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la hoja nº 3 de la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

##### Hoja nº 5.- Detalles de los centros de transformación.

Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones, construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.

Se incluirá la solución de impermeabilización de cubiertas, muros y soleras, así como desagües y drenajes.

Se definirán las carpinterías y cerrajerías previstas en los cerramientos.

Se recogerán en esquema para unificar las características de la instalación eléctrica de los centros, características de aparatos transformadores y embarrados, soluciones de protección y otros datos análogos

##### Hoja nº 6.- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica.

Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos con el fin de localizar exactamente su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

#### **Artículo 136.** Pliego de condiciones.

En este documento se estará a lo dispuesto en el artículo 149.

#### **Artículo 137.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º.- Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes.

a) Artículo 1.- Movimiento de tierras. Desmontes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados, reposición de pavimentos y cuantas unidades de entibación y agotamiento sean precisas para la instalación de las redes tanto en alta como en baja tensión

b) Artículo 2.- Conductores. Conductos de cable y de protección, conexiones y reposiciones, así como todos los elementos eléctricos de las redes como armarios de acometida y anclaje.

c) Artículo 3.- Transformación y derivación. Elementos de la obra civil de los centros de transformación y derivación, elementos de la instalación eléctrica, embarrados y protecciones.

d) Artículo 4.- Obras de fábrica. Se incluirán las obras correspondientes a arquetas, cimentaciones y cuantas obras sean precisas para protección de canalizaciones.

Capítulo 2º. Cuadros de precios. Se atendrá a lo dispuesto en el artículo 126.

Capítulo 3º. Presupuesto General. Se atendrá a lo dispuesto en el artículo 126.

#### **SECCIÓN 8ª.- PROYECTO DE ALUMBRADO PÚBLICO**

#### **Artículo 138.** Memoria.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

a) Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

b) Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

c) Niveles de alumbrado adoptados.

d) Explotación y conservación de las obras.

#### Anejos a la memoria

Como mínimo se desarrollaran los siguientes anejos:

-Características del proyecto, de orden técnico y económico



- Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:
- a) Cálculos fotoeléctricos. Curvas isolux simples iniciales, a partir de las fotométricas, a no ser que se disponga de las curvas isolux de un laboratorio oficial.
  - Justificación de los factores de conservación, de posición de lámparas y de reactancia no patrón.
  - Separación entre puntos de luz.
  - Factores de uniformidad.
  - b) Cálculo de los circuitos. Cálculo de las potencias instaladas en el alumbrado público por circuitos y centros de mando.
  - Cálculo de intensidades nominales de los centros de mando.
  - Cálculo de las secciones de cable de cada circuito.
  - c) Explotación y conservación del alumbrado público. Estudio económico de la explotación y conservación de la instalación, manteniendo los niveles técnicos previstos, en el que se demostrará la economía de la misma, justificando debidamente los coeficientes de conservación considerados en los cálculos.
  - Calidades y componentes de los distintos elementos de alumbrado público proyectado.

**Artículo 139.** El documento correspondiente a planos, contendrá la siguiente secuencia:

Hoja nº 1.- Plan General de la red de alumbrado público.

Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se grafiarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirá el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso.

Se indicará para cada cable el número y sección de los conductos y longitud de los tramos entre los puntos de luz.

En el plano, quedarán reflejados los centros de mando con su situación exacta.

En el plano se desarrollará a escala 1:1000 sobre el topográfico con curvas de 1 metro e 1 metros en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.

Hoja nº 2.- Detalles de la red de alumbrado

Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación con respecto al bordillo.

Se detallarán las placas de conexión de la base con los báculos, indicando dimensiones y conexiones de cables, los tipos de luminaria empleados y los elementos que las constituyen, los armarios de los centros de mando con su cimentación y la disposición de los aparatos en su interior.

Hoja nº 3.- Obras especiales

Se indicarán las obras de fábrica tales como arquetas, cruces de calzada u otras canalizaciones, protecciones, etc. Que sean precisos.

**Artículo 140.** Presupuesto.

Capítulo 1º. Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes.

- a) Artículo 1.- Movimiento de tierras. Aperturas y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimentos, emplazamientos, unidades de entibación y agotamiento.
- b) Artículo 2.- Conductores. Cables, conexiones, protecciones, reposiciones y todos los elementos eléctricos previstos para la red y centros de mando del alumbrado público.
- c) Artículo 3.- Puntos de luz. Se recogerán los distintos tipos de luz previstos, incluyéndose instalación y cimentación en su caso.
- d) Artículo 4.- Obras accesorias. Se recogerán cuantas obras de canalizaciones, protección de conductos, cruces de calzadas, servidumbres, etc., a establecer para la red de alumbrado público.

Capítulo 2º. Cuadros de precios. Se atendrá a lo dispuesto en el Artículo 126.

Capítulo 3º. Presupuesto General. Se atendrá a lo dispuesto en el artículo 126.

**SECCION 9º.- PROYECTO DE PARQUES, JARDINES Y SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 141.** Memoria.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

- a) Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- b) Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- c) Elementos complementarios como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, casetas para personal obrero de conservación, evacuatorios, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento de los parques y jardines.
- d) Sistema de conservación y explotación de jardines y parques establecido.

Anejos a la memoria.

Como mínimo se desarrollaran los siguientes anejos:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:
  - a) Movimiento de tierras. Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines
  - b) Estudio del terreno y elección de especies y abonados. Análisis de tierras y del agua para el riego, estudiándose el abonado tanto orgánico como químico.

Elección de especies arbóreas como arbustivas, subarbustivas, vivaces, anuales e incluso mezcla de tipos de especies empleadas.



c) Cálculos justificativos. Justificación de todas las instalaciones y servicios que se incluyan tales como sistema de riego, alumbrado público, drenajes, saneamientos, etc. Cálculos resistentes y mecánicos de cuantas instalaciones sea preciso justificar en las construcciones proyectadas.

d) Conservación de las obras. Estudios de la conservación de la jardinería, y de sus instalaciones incluyendo elementos vivos, pavimentos y demás servicios, así como limpieza y guardería correspondiente.

#### **Artículo 142.** Planos.

Este documento, contendrá la siguiente secuencia de planos:

##### Hoja nº 1.- Estado actual del terreno

Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua y urbanización.

Figurarán los límites del polígono, calles, zonas urbanas y curvas de nivel definitivas de 1 en 1 metro. La escala será la 1:1000.

Se señalará la zona destinada a parques y jardines con delimitación precisa sobre el plano.

##### Hoja nº 2.- Planta general de paseos y construcciones

Se reflejarán los paseos y construcciones tanto ornamentales como funcionales, tales como casetas para guarderías del personal obrero de conservación, juegos infantiles, etc., de forma que puedan replantear perfectamente sobre el terreno.

##### Hoja nº 3.- Perfiles longitudinales

Se reflejarán los perfiles longitudinales de los paseos, así como de aquellas instalaciones como saneamiento y drenajes.

##### Hoja nº 4.- Planta del estado definitivo del terreno

Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.

##### Hoja nº 5.- Planta del estado definitivo del terreno

Se reflejarán las redes de riego, de saneamiento y drenajes, alumbrado etc., con indicación de los tipos y características de las instalaciones.

##### Hoja nº 6.- Plano de plantaciones

Se reflejarán sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

##### Hoja nº 7.- Detalles de construcciones

En este plano, se reflejarán los detalles de cuantas construcciones hayan sido previstas en el proyecto con los detalles de los elementos constructivos de cada una, con definición suficiente para su medición y ejecución.

##### Hoja nº 8.- Detalles de los servicios

En este plano se reflejarán los detalles correspondientes a todos los servicios incluidos, tales como drenajes, distribución de agua para riego, saneamientos, alumbrado, etc.

#### **Artículo 143.** Pliego de condiciones.

En este documento se estará a lo dispuesto en el artículo 149.

#### **Artículo 144.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º. Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición, según los artículos siguientes.

a) Artículo 1.- Movimiento de tierras. Explanación del terreno, apertura de hoyos, zanjas para plantas, etc.

b) Artículo 2.- Pavimentaciones. Se incluirán todas las obras correspondientes a preparación del terreno para paseos y calles, así como las pavimentaciones que se haya previsto.

c) Artículo 3.- Construcciones. Se incluyen en este artículo todas las construcciones a realizar ya sean de tipo funcional u ornamental tales como fuentes, parterres, obras de fábrica, casetas de guardería y demás servicios.

d) Artículo 4.- Red de riesgo. Se incluirán todos los elementos constitutivos de la red de riego, así como los entronques y acometidas necesarios.

e) Artículo 5.- Red de alumbrado. Se recogerán en este artículo los componentes de la red de alumbrado.

f) Artículo 6.- Drenajes y saneamiento. Se reflejarán todas las obras necesarias de drenaje, encauzamiento de aguas, tanto de riego como de lluvia, etc.....

g) Artículo 7.- Plantaciones. Se incluirán todas las especies que comprenda la jardinería tanto de tipo arbustivo como ornamental.

h) Artículo 8.- Obras complementarias. Este artículo abarca todas las obras complementarias de jardinería tales como bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de beber, etc.....

i) Artículo 9.- Conservación. Se incluirán debidamente desglosadas todas las unidades que vayan a constituir partidas de conservación de la jardinería y demás elementos previstos en el proyecto.

Capítulo 2º. Cuadros de precios. Se atendrá a lo dispuesto en el artículo 126.

Capítulo 3º. Presupuesto General. Se atendrá a lo dispuesto en el artículo 126.

#### **SECCIÓN 10ª.- PROYECTO DE GALERIAS DE SERVICIO**

#### **Artículo 145.** Memoria



Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los siguientes conceptos:

- a) Trazado y accesos previstos.
- b) Estructura urbana existente o prevista.
- c) Redes de servicio de la urbanización incluidas en las galerías.

#### Anejos a la memoria

Como mínimo se desarrollaran los siguientes anejos:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos. Justificación de la solución adoptada, reflejándose los cálculos mecánicos y resistentes que justifiquen las dimensiones y trazados de las galerías.

#### **Artículo 146.** Planos.

Este documento, contendrá la siguiente secuencia de planos:

##### Hoja nº 1.- Planta general

En el plano a escala 1:1000 que incluya todo el viario y los límites del polígono se reflejará el trazado de las galerías, señalándose cruces en planta y profundidad con otras canalizaciones y servicios.

##### Hoja nº 2.- Perfil longitudinal

Se indicarán cotas de rasante de la calzada de la calle, solera de la galería, referida a la representatividad del nivel del plano de replanteo.

Contendrá pendientes de los diversos planos, secciones adoptadas, localización de bajadas de material y personal, así como cuantos datos sean precisos sobre localizaciones y servicios que puedan quedar afectados por la construcción de la galería.

##### Hoja nº 3.- Secciones tipo galería

Se darán las secciones y detalles constructivos de cada una de las secciones tipo de galería que se proyecten.

##### Hoja nº 4.- Accesos a la galería

Se indicarán los detalles necesarios para representar adecuadamente la bajada de materiales, de personal, acometidas de redes y servicios etc....

##### Hoja nº 5.- Desagües del drenaje de la galería

Se darán sobre los perfiles transversales de las vías la localización de las galerías de servicios, del colector de alcantarillado en el cual desagüen las primeras, así como la conexión entre ambos.

#### **Artículo 147.** Pliego de condiciones.

En este documento se estará a lo dispuesto en el artículo 149.

#### **Artículo 148.** Presupuesto.

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º. Mediciones. En este capítulo se incluirán los artículos siguientes.

a) Artículo 1º. Movimiento de tierras. Comprenderá todas las unidades correspondientes a levantamiento y reposición de pavimentos, apertura y relleno de zanjas y cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto

b) Artículo 2º. Obras de fábrica. Se recogerán todas las unidades de fábrica de los diversos materiales, encofrados, enfoscados, enlucidos etc.

c) Artículo 3º. Instalaciones. Se incluirán todas las unidades de instalaciones eléctricas, mecánicas y accesorias para el servicio de las galerías

Capítulo 2º. Cuadros de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 126.

Capítulo 3º. Presupuesto General. Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 126.

#### **SECCIÓN 11ª.- PLIEGO DE CONDICIONES**

**Artículo 149.** Los Proyectos de urbanización, contendrán los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

##### 1.- Disposiciones generales

1.1.- Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

1.2.- Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.

1.3.- Obligaciones sociales, laborales y económicas

2.- Ejecución de la obras

2.1.- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras

2.2.- Equipo y maquinaria

2.3.- Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados

2.4.- Materiales

2.5.- Obras defectuosas o mal ejecutadas

3.- Abono de la obra ejecutada

3.1.- Medición y valoración

3.2.- Abono de las obras

4.- Modificación del contrato

4.1.- Modificación de la obra

4.2.- Suspensión de las obras

5.- Resolución del contrato

6.- Conclusión del contrato



- 6.1.- Recepción provisional
- 6.2.- Medición general y liquidación
- 6.3.- Recepción definitiva

#### **SECCIÓN 12º.- COMPROMISOS Y GARANTIAS**

**Artículo 150.** Cuando la iniciación del expediente para la tramitación de un proyecto de urbanización se produzca a instancia de un particular, el proyecto se completará con los siguientes documentos de acuerdo con lo señalado en el Artículo 53 de la Ley del Suelo:

- 1) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
  - 2) Nombres, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
  - 3) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
  - 4) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
  - 5) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
  - 6) Medios económicos de toda índole.
- La prestación de la garantía podrá consistir en aval bancario, prenda de acciones o título, hipoteca, o cualquier otra forma de garantía registral que en su caso establezca.

Artículo 151º.- Al objeto de prever el sistema de conservación de las obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan como con posterioridad a dichas cesiones, se establecerá la obligación de constituir una Entidad Urbanística de conservación.

#### **CAPÍTULO VI. DELIMITACIÓN DE POLÍGONO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**Artículo 152.** La ejecución de los Planes se realizará siempre por Polígonos completos o por Unidades de Actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de algunos de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

**Artículo 153.** En el suelo urbanizable programado o en el incluido en un Programa de Actuación Urbanística, si no se ejecutan por sectores completos o por Unidades Urbanísticas integradas, respectivamente, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Proyecto de Delimitación de Polígonos o en su caso Unidades de Actuación.

**Artículo 154.** El proyecto de delimitación de polígonos deberá contener los documentos necesarios para justificar su adecuación al planeamiento, que son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan o de los Programas de Actuación Urbanística, que tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación y que hacen posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, de tal forma que no exista una diferencia de aprovechamiento con respecto a otros polígonos del mismo sector superior al 15% en relación al aprovechamiento del sector en que se encuentre ubicado.

El suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con tales requisitos, las operaciones urbanísticas que no sean operaciones aisladas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento

**Artículo 155.** El procedimiento para la determinación y delimitación del Polígono y Unidades de Actuación, será el establecido en el art- 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **CAPÍTULO VII. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 156.** En el suelo urbanizable no programado, se actuará a través de la ejecución de los programas de actuación urbanística, previstos en el Artículo 16 de la Ley del Suelo.

Los programas de actuación urbanística se formarán por el propio Ayuntamiento o bien por las Entidades Urbanísticas que sean competentes, y en su caso, por los adjudicatarios correspondientes, de acuerdo con lo expuesto en el Capítulo VI, del Título III de la Ley del Suelo.

**Artículo 157.** Para poder delimitar un Programa de Actuación Urbanística, deberá justificarse suficientemente la adecuada inserción del área delimitada en la estructura general y orgánica prevista en este Plan General.

Deberán estar los terrenos en contacto con alguna de las vías de comunicación previstas y existentes, o bien incluir el compromiso de ejecución de aquellos viales que sean necesarios para la debida conexión del área con el resto de la trama vial.

Deberán justificarse la debida conexión de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de vertidos con las infraestructuras generales de la ciudad o bien incluir el compromiso de realización de aquellas obras exteriores que sean necesarias para garantizar el abastecimiento de agua y el vertido de aguas residuales y pluviales.

**Artículo 158.** La superficie de la actuación en los Programas de Actuación Urbanística será como mínimo la marcada por cada unidad en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 159.** Los Programas de Actuación Urbanística, deberán garantizar una dotación y servicio de agua con un mínimo de 1.000 litros vivienda/día, si se tratara de usos residenciales, y un mínimo de 1 litro/segundo y Ha. en usos industriales o de almacenes.



**Artículo 160.** Los Programas de Actuación Urbanística de uso residencial, efectuarán una reserva de equipamiento no inferior a 5m<sup>2</sup> habitante, destinado a espacios libres de uso público para parques y jardines y garantizarán que los Planes Parciales efectúen reservas para equipamiento en consonancia con los usos previstos y con las normas particulares que se establecen.

**Artículo 161.** Las determinaciones y contenido documental de los Programas de Actuación Urbanística, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 16 de la Ley del Suelo y 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 162.** Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, el suelo comprendido en el mismo, tendrá a todos los efectos y determinaciones la consideración de suelo urbanizable programado.

## CAPÍTULO VIII. PARCELACIONES

**Artículo 163.** Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que quede definido en el presente Plan General.

**Artículo 164.** No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el Plan Parcial del Sector correspondiente para el suelo urbanizable.

**Artículo 165.** En el suelo no urbanizable, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

**Artículo 166.** El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Normas Urbanísticas u Ordenanzas aplicables a cada una de las parcelas
- 3) Planos a escala adecuada en la que se reflejen:
  - a) Referencia con el Plan General
  - b) Concordancia con el Plan Parcial
  - c) Delimitación exacta de cada una de las parcelas resultantes en el que se reflejen las cotas de las mismas.

## CAPÍTULO IX. REPARCELACIONES

**Artículo 169.** En el sistema de Compensación la distribución de los derechos de todos los interesados en el Polígono, Unidad de Actuación o propietario de suelo exterior adscritos al mismo, se efectuará a través del Proyecto de Compensación se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5<sup>a</sup> del Capítulo II del Título 5º del Reglamento de Gestión Urbanística, y contendrá los documentos exigidos en la mencionada Sección complementados con lo dispuesto en el mismo Reglamento para los Proyectos de Reparcelación.

## CAPÍTULO XI. ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN

**Artículo 171.** Cuando de la ejecución de una Unidad de Actuación o Polígono resulten elementos comunes a todos los propietarios o partes de ellos integrados en la Unidad o Polígono, será necesaria la constitución de una entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Igualmente, en todas las nuevas Unidades de Actuación o Polígono que resulte a partir de la vigencia del presente Plan General, será preciso constituir las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación para el mantenimiento de los espacios comunes privados y en su caso, públicos, si así lo acordase el Ayuntamiento.

## TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

**Artículo 172.** Definiciones.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes

**Artículo 173.** Solar.

Es la superficie de suelo urbano, tal como éste queda definido en el Artículo 94, apta para la edificación y urbanizada, por contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, pavimentado de calzada y encintado de aceras.

No será preciso contar con encintado de aceras, a fin de que un terreno merezca la calificación de solar, por lo que respecta a las parcelas situadas dentro de la Ordenanza de los Cigarrales, San Bernardo y terrenos colindantes.

**Artículo 174.-** Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan General, en los Planes Parciales y en los correspondientes planos de alineaciones.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores

**Artículo 175.** Alineaciones exteriores.

Son las que en los respectivos Planes fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

**Artículo 176.** Alineaciones interiores.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

**Artículo 177.** Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes

**Artículo 178.** Finca fuera de línea o fuera de alineación.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

**Artículo 179.** Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

**Artículo 180.** Parcela edificable.

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

**Artículo 181.** Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

**Artículo 182.** Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

**Artículo 183.** Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**Artículo 184.** Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja

**Artículo 185.** Altura de la 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.

**Artículo 186.** Altura de pisos.

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

**Artículo 187.** Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

**Artículo 188.** 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, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados.

**Artículo 189.** Construcciones en espacios libres.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas, excluidos de la superficie ocupada.

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.

**Artículo 190.** Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artículo 191.** Superficie máxima construible.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**Artículo 192.** Superficie total edificada.

Es la suma de cada una de las plantas 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. 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% en el resto de los casos.

**Artículo 193.** Espacios libres.

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

**Artículo 194.** Patio de manzana.

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

**Artículo 195.** Patio de parcelas.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

**Artículo 196.** Patio inglés.

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

**Artículo 197.** 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 tendederos.

**Artículo 198.** 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.

**Artículo 199.** 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.



Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

**Artículo 200.** Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Artículo 201.** Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente Plan General, estas Normas Urbanísticas y que concuerden con las previsiones de los Planes Parciales y Especiales.

**Artículo 202.** Usos prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan General, estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales y Especiales correspondientes.

**Artículo 203.** Edificio exclusivo.

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

**Artículo 204.** Edificios e instalaciones fuera de Ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de los correspondientes Plan General Municipal, Planes Parciales o Especiales y que resultaren disconformes con el mismo, o los que adquieran su disconformidad posteriormente.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

**Artículo 205.** 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.

**Artículo 206.** Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señales ambos tipos habrán de respetarse los dos.

**Artículo 207.** Alturas señaladas en los planos correspondientes del presente Plan General.

Cuando en el presente Plan General se señale una altura determinada para la edificación, esta será la que deba cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes Planes. 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, la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma parezca un semisótano con altura superior a dos 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.

**Artículo 208.** 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 lo hubiere.

**Artículo 209.** Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones deberán cubrirse con tejado.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas. Todas ellas, deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto del tejado y estarán inscritas dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 metros sobre la permitida.

Las Ordenanzas de cada zona establecerán cuando se autoriza la construcción de áticos por encima de la altura y siempre que esté de acuerdo con el entorno

**Artículo 210.** Paramentos al descubierto.

Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

**Artículo 211.** Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

La altura libre no podrá ser inferior a dos 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 o terreno. Se permiten 3 plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la de 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 su necesidad.

Los sótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que no cumplieran tales limitaciones quedan dentro de la ordenación.



### **Artículo 212.** Entreplanta.

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% 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 podrá ser inferior a 2,3 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, a excepción de la que pudiera construirse en los cinco primeros metros, en el acceso al garaje aparcamiento.

### **Artículo 213.** Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinación área del suelo.

Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de m<sup>3</sup> o de m<sup>2</sup> edificados -suma de todas las plantas-, o por la relativa, en m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> edificados-suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el Artículo 192 de las presentes Normas Urbanísticas.

La edificabilidad bruta del Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística o Estudio de Detalle, se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o en su caso, a cada Unidad de Actuación.

Cuando el parámetro inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior a 1,90 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.

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 oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

### **Artículo 214.** 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 30 m.

b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo 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 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 la 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 6 metros de fondo mínimo. 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 Ordenanzas.

En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a a garaje-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos en un 60% de su superficie, una capa de tierra, para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértices en el punto más bajo de dicho perímetro.

No se permitirán en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

El Plan Especial del Casco Histórico Artístico, establecerá las condiciones específicas para los terrenos comprendidos en su recinto.

### **Artículo 215.** Patios de parcela.

Clasificación.

Se dividen en dos grupos:

a) Patios cerrados.

b) Patios abiertos.

### **Artículo 216.** 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 3 metros.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de la edificación y respetando siempre el límite mínimo de 3 metros.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.



La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

**Artículo 217.** Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzanas o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan de 5 plantas podrá reducirse a este ancho a 6 metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de 9 m. y un fondo no superior a 3 veces su ancho.

En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m. y un fondo no superior a vez y media de su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros.

**Artículo 218.** Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecer 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 autorización del Ayuntamiento.

2) 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 permitirá la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de 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 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

**Artículo 219.** 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.

**Artículo 220.** Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

**Artículo 221.** 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 del garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para cada uno de estos usos con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínimo 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 altura superior a 9 metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

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

**Artículo 222.** 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 unidad por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

**Artículo 223.** Portales.

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. La presente Norma no será de aplicación en el Casco Histórico Artístico, salvo que lo disponga el Plan Especial.

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

En los edificios en los 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.

**Artículo 224.** Escaleras.

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

En las edificaciones hasta 5 plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

En edificios de más de 5 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:



- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles
- b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego
- d) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificio de más de 5 plantas. En los de menor altura, el ancho será como mínimo de un metro.
- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.
- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros
- g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 metros.
- h) El Plan del Casco Histórico Artístico podrá establecer la necesaria instalación de aparatos elevadores siempre que se cumpla la condición anterior y el núcleo de escaleras de acceso a más de seis viviendas.

**Artículo 225.** Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con altura mínima de 0,95 m. y sus vanos no tendrán dimensión mayor a 0,12 m.

**Artículo 226.** Aislamiento.

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

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el real Decreto 2.429/79 de 6 de julio y Real Decreto 1909/81 de 24 de julio.

**Artículo 227.** Normas contra incendios.

Serán de aplicación las condiciones de protección contra incendios, aprobadas por Real Decreto 2.059/1.981 de 10 de abril

**Artículo 228.** Agua.

Todo edificio deberá tendrá en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 1,000 litros diarios.

**Artículo 229.** 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.

**Artículo 230.** Red de desagües.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señale los Planes Parciales y si no estuviese permitido el sistema de saneamiento autónomo, deberán desaguar en los colectores generales.

**Artículo 231.** Artículo suprimido antes de la aprobación del PGMOU.1986.

**Artículo 232.** Trituradores de basuras.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

**Artículo 233.** 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 8 metros o más sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con los dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, salvo en el Casco Histórico Artístico.

El número de elevadores será al menos de uno por cada 30 viviendas o fracción.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a laspuertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

**Artículo 234.** Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de T.V., etc.

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 molestias para los vecinos. Asimismo, se considerará dentro de esta.

**Artículo 235.** Servicio de cartería.

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

**Artículo 236.** Señalización de fincas

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

### CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

**Artículo 237.** Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviere situado.



**Artículo 238.** Las edificaciones en las zonas de la Ciudad de Toledo, afectas por la declaración del Conjunto Histórico Artístico, se someterán a las condiciones establecidas por las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes aprobadas por Orden de 23 de julio de 1.968.

**Artículo 239.** En las zonas de vivienda unifamiliar los espacios no edificados visibles desde la vía pública, deberán destinarse a jardín

**Artículo 240.** Áticos, sobre áticos y buhardillas.

Las Ordenanzas podrán autorizar cubiertas planas. No se autorizaran en buhardillas, viviendas independientes del resto de la edificación, salvo que computen en volumen, edificabilidad y/o altura, no permitiéndose en las mismas aberturas en forma de terrazas o balcones.

**Artículo 241.** Fachadas y cubiertas.

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

Se prohíbe de forma específica:

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

b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente con las tipologías locales

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.

Con carácter general sólo se autorizan cubiertas inclinadas revestidas con tejas curvas, salvo lo dispuesto en Ordenanzas particulares.

**Artículo 242.** Cuerpos volados, miradores, balcones.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada y sobresalir 1,50 metros en calles de anchura superior a 15 metros, un metro en calles entre 10 y 15 metros de anchura y 0,50 metros en calles entre 7 y 10 metros de anchura, sometiéndose a las demás condiciones de carácter estético. Se exceptúa de ello el Casco Histórico, que se estudiará en cada caso particular.

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante será de 3,50 metros. En el recinto del Caso Histórico Artístico, se estará a lo que disponga el Plan Especial.

Salvo que en la Ordenanza particular de la zona no se disponga otra normativa, o en el Plan parcial correspondiente se establezcan otras disposiciones distintas, los balcones, cornisas y aleros, se atendrán 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 consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de la fachada.

**Artículo 243.** Terrazas, lavaderos y tendederos.

Cuando se proyecten terrazas para el lavado de ropa o tendederos, deberán cubrirse con materiales permanentes que impidan totalmente la visión desde la vía pública.

**Artículo 244.** Fachadas.

Los muros de fachada de todas las construcciones deberán armonizar con el entorno; en general, será de mampostería, sillería, hormigón o ladrillo; podrán autorizarse fachadas con aplacado de granito, caliza o cerámica en edificios de nueva construcción sitos en barrios fuera de la zona Histórica Artística.

Estos muros podrán tratarse parcialmente o totalmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

En los edificios destinados a uso industrial y situados en zonas calificadas exclusivamente para este uso, se admite la utilización de materiales diferentes, siempre que se justifiquen sus cualidades y se informe favorablemente por los Técnicos Municipales.

**Artículo 245.** 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. Las construcciones podrán retirarse de las alineaciones oficiales siempre que se resuelvan adecuadamente las zonas de contacto con las fincas colindantes.

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

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

**Artículo 246.** 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 casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

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



### **Artículo 248.** Depósitos.

No se podrán 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.

### **Artículo 249.** Marquesinas.

Se prohíben en el recinto Histórico Artístico.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 1 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.

### **Artículo 250.** Toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 1 metro respetando, en todo caso, el arbolado.

### **Artículo 251.** Muestras<sup>2</sup>.

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones.

1. Con carácter general se ajustarán a las siguientes prescripciones:

1.1. Se prohíben las muestras en materiales no rígidos y reflectantes.

1.2. Asimismo se prohíben muestras sobre la cubierta de las construcciones, salvo en supuestos de autorizaciones especiales que se otorguen, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y conforme al procedimiento en el mismo previsto. A este concreto efecto podrá permitirse muestras sobre cubierta en edificaciones no residenciales, de forma exclusiva o manifiestamente predominante.

1.3. En planta baja, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Se referirán a establecimientos sitos en la misma planta y ubicación concreta de la instalación.

b) Deberán situarse preferentemente, dentro de los huecos de la fachada del local, con dimensiones máximas de 0'60 m de ancho y longitud del hueco. Excepcionalmente podrán instalarse en los dinteles de los huecos, si bien en tales casos sólo se autorizarán soluciones tradicionales en capialzado o rótulos que formen parte de la composición general de la fachada del establecimiento; en este último supuesto, la licencia para la muestra habrá de solicitarse conjuntamente con la de obras de adaptación del local y/o que afecten a la composición de la fachada.

Cuando se autoricen muestras en los dinteles de los huecos, su longitud no podrá ser superior a 6 m ni al 50% de la que tenga la fachada del propio local. Potestativamente, en relación a edificaciones de uso exclusivo o manifiestamente predominante, podrán autorizarse de 10 m de longitud y 1 m de altura en la fachada principal, siempre que la misma tenga una longitud superior a 30 m.

c) Cuando se autorice su instalación en los dinteles de los huecos, sólo se permitirá una muestra por establecimiento en su fachada única o principal, pudiendo ser, no obstante, autorizadas otras muestras dentro de los huecos o banderín en fachadas no principales del mismo establecimiento, con longitud superior a 8 m.

Cuando su instalación se realice dentro de los huecos, se permitirá como mínimo, una muestra por establecimiento, pudiendo autorizarse tantas muestras como fachadas de longitud superior a 3 m ocupe el local. En estos casos, serán compatibles muestras y banderines, siempre que sólo exista uno de estos últimos por establecimiento, en fachada principal sin muestra alguna, y no haya en ninguna de las fachadas muestra sobre dinteles de los huecos.

d) Sus extremos, con excepción de las muestras en edificios de un uso exclusivo o manifiestamente predominante, deberán quedar a una distancia no inferior a 0'50 m del hueco de los portales principales de los inmuebles. En todo caso, y con la misma excepción, se dejarán siempre totalmente libres los dinteles de los mismos.

e) Podrán ser luminosas, no obstante, supuesto de que causaren o previsiblemente pudieran causar molestias a vecinos próximos o producir deslumbramiento para peatones o conductores de vehículos, podrán adoptarse por el Ayuntamiento las medidas correctoras que en cada caso procedan o, en su caso, incorporarlas al texto de las licencias correspondientes.

1.4. Las muestras a instalar en las plantas de los edificios, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán ser luminosas ni directa ni indirectamente, salvo las de establecimientos en primera planta de edificios de uso exclusivo o predominante no residencial, para las que se permitirá iluminación indirecta.

b) Sólo se permitirá una muestra por local.

c) Sus dimensiones no podrán exceder de 0'60 m de anchura, ni de la longitud del hueco correspondiente.

d) Se adosarán a los antepechos de los huecos.

2. Se autorizarán soluciones fraccionadas o curvas en la composición de las muestras, siempre que las dimensiones conjuntas de las partes o la que resultaría de su carácter rectilíneo, no superen las dimensiones que se establecen con carácter general.

2 La redacción de este artículo es la correspondiente con la modificación puntual del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).



3. Además de las prescripciones generales, las muestras en las zonas sujetas a las atribuciones de la Administración competente en materia de patrimonio histórico-artístico, deberán cumplir con las condiciones establecidas en su normativa específica (Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, de 5 de mayo de 1.965 o planeamiento especial, en su caso de aplicación).

4. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, podrá aprobar declaraciones singulares debidamente justificadas en relación a calles, plazas, edificios o fachadas determinadas. Tales declaraciones podrán suponer restricciones superiores a las establecidas con carácter general, pudiéndose prohibir por completo toda muestra en las plantas superiores, y se ajustarán al siguiente procedimiento:

- Aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

- Información pública, por plazo de quince días, con inserción de anuncios en el Boletín oficial de la Provincia, y en uno de los diarios de mayor circulación, en la misma.

- Aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

5. Mediante el mismo procedimiento establecido en el número anterior, la Corporación municipal podrá establecer normativa o condiciones especiales, distintas a las del presente artículo, en relación a edificios de un uso exclusivo o manifiestamente predominante de carácter no residencial. En las áreas sujetas a las atribuciones de la Administración competente en patrimonio histórico-artístico, y salvo disposiciones de planeamiento especial al respecto, se tendrá en cuenta que la autorización de la misma es de carácter preceptivo y vinculante.

6. En la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia, no serán de aplicación las limitaciones establecidas en este artículo, si bien en todo caso se observará lo dispuesto en su apartado 1.1., así como la facultad del Ayuntamiento de imponer medidas correctoras o, en su caso, incorporarlas al texto de las licencias, cuando produjeran o previsiblemente pudieran producir molestias o deslumbramientos.

7. En edificaciones comerciales de diversos usos, que cuenten con más de 20 locales y volumen construido superior a 1.500 m<sup>2</sup>, podrá compatibilizarse muestra anunciadora del centro comercial e su fachada principal, con las dimensiones establecidas en el apartado 1.3 párrafo b) de este artículo, con las instalaciones anunciadoras actualmente existentes de establecimientos concretos en la misma fachada. No se autorizarán, no obstante, muestras de actividades concretas carentes de salida directa a fía pública en fachadas de los centro comerciales de estas características que en el futuro se construyan, o de los que, existentes en el momento de la aprobación de la presente modificación del Plan General, carecieran de muestras. Se permitirán en estos casos directorios en fachada de dimensiones máximas de 8 m<sup>2</sup>, compatibles con las muestras del centro comercial.

#### **Artículo 252. Banderines<sup>3</sup>.**

Se entienden por tales, los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

1. Con carácter general, se ajustarán a las siguientes prescripciones:

1.1. Se prohíben los banderines, en materiales no rígidos o reflectantes.

1.2. Se prohíben, igualmente, los banderines sobre la cubierta edificatoria o que sobresalgan por encima de la misma.

1.3. Cuando se refieran a establecimientos sitos en planta baja, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Deberán instalarse dentro de la línea vertical de la fachada del local.

b) Sólo se permitirá un banderín por establecimiento. Su instalación será incompatible con la de cartel anunciados del mismo, salvo en los supuestos establecidos en el artículo anterior, apartado 1.3, párrafos b) y c), así como en establecimientos destinados a oficinas de farmacia, en que podrá compatibilizarse muestra y banderín en la fachada principal, no pudiendo exceder este último de 0'60 m por 0'60 metros.

c) Podrán ser luminosos directamente, siempre que no excedan de 2 m de altura, e indirectamente si la superan. No obstante, supuesto de que causaren o previsiblemente pudieran causar molestas a vecinos próximos o producir deslumbramiento para peatones y conductores de vehículos, podrán adoptarse por el Ayuntamiento las medidas correctoras que en cada caso procedan o, en su caso, incorporarlas al texto de las licencias.

d) La altura mínima sobre rasante, será en cualquier punto de 3 metros.

e) Sus dimensiones máximas serán: longitud no superior al que, en su caso, correspondería a una muestra que se instalare en la misma fachada, de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente, y saliente, según el ancho de la acera y en ningún caso superior a 0'60 m. Donde no exista acera, se autorizarán con tal dimensión máxima de saliente, siempre que la calle tenga una anchura superior a 5 metros.

f) Cuando la longitud del banderín a instalar exceda de la que correspondería muestra en hueco de la misma fachada, sólo se autorizarán soluciones tradicionales o rótulos que formaren parte de la composición de la fachada, en las mismas condiciones establecidas para muestras sobre dinteles de los huecos en el artículo precedente, apartado 1.3., párrafo d).

g) Deberán situarse a una distancia no inferior a 2 metros de los portales principales de los inmuebles.

<sup>3</sup> La redacción de este artículo es la correspondiente con la modificación puntual del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).



1.4. No se autorizarán banderines anunciadores de actividades, ubicadas en la plantas de edificaciones de uso exclusivo o predominantemente residencial. En otros casos, se permitirán en las siguientes condiciones:

a) No podrán ser luminosos, ni directa ni indirectamente, salvo para establecimientos sitos en plantas primeras de edificios de uso, exclusivo o predominante, no residencial, en que se autorizará iluminación indirecta.

b) Solo se permitirá un banderín por local, siendo incompatibles banderín y muestra.

c) Se instalarán a la altura de los antepechos de los huecos.

d) Sus dimensiones no podrán exceder de 0'60 m de altura y saliente, según acera, y en ningún caso superior a 0'60 metros. Donde no exista acera, se autorizarán con la expresada dimensión máxima de saliente, siempre que la calle tenga una anchura superior a 5 metros.

2. Además de las prescripciones, de carácter general, los banderines en las zonas sujetas a las atribuciones de la Administración competente en materia de patrimonio histórico-artístico, deberán cumplir con las condiciones establecidas en su normativa específica (Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, de 5 de mayo de 1.965, o planeamiento especial de aplicación).

3. A los mismos fines y con idéntico procedimiento establecidos en el número 4 del artículo precedente, la Corporación municipal podrá dictar resoluciones sobre declaración singular, en relación a plazas, calles edificios o fachadas determinadas.

4. En las mismas condiciones y procedimiento establecidos en el apartado 5 del artículo precedente, podrán establecerse normativa o condiciones especiales, en relación a edificación de uso exclusivo o manifestamente predominante, de carácter no residencial.

5. En la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia, no regirán las limitaciones establecidas en este artículo, si bien deberán observarse, en todo caso, las prescripciones de sus apartados 1.1 y 1.2, así como la facultad del Ayuntamiento de imponer medidas correctoras, y en su caso, incorporarlas al texto de las licencias, cuando causaren o previsiblemente pudieran causar molestias o deslumbramientos.

6. En centros comerciales de las características contempladas en el apartado 7 del artículo precedente, se observarán también para banderines, las limitaciones establecidas en el mismo, sin perjuicio de las restantes en cada caso de aplicación.

#### **Artículo 253. Portadas, escaparates y vitrinas.**

Tanto la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros de las calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 metros en las calles de más de 15 metros; estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que nos permita la edificación comercial en planas superiores a la planta baja, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Los materiales utilizados serán de calidad y características acorde con el edificio y el ambiente urbano inmediato.

#### **Artículo 254. Cerramiento.**

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 lineación 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, una vez finalizado el derribo de la finca.

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren propiedades, tenga o no la calificación de solar.

#### **Artículo 255. Otros elementos.**

Se admiten por encima de la altura máxima permitida elementos arquitectónicos adicionales (torreones, chapiteles, etc.), siempre que su superficie en planta no sea superior a 9 m<sup>2</sup> útiles. La posibilidad de edificación de estos elementos deberá justificarse desde el punto de vista estético, mediante el correspondiente proyecto.

### **TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES**

##### **Artículo 256.**

A efectos del presente Plan General Municipal, se consideran los usos siguientes:

1) Vivienda.

2) Instalaciones, establecimientos, actividades, comercios e industrias.

A su vez, la vivienda se diversificará en los siguientes usos:

a) Vivienda unifamiliar.

b) Vivienda colectiva.

c) Apartamentos.

Las instalaciones, establecimientos, actividades, comercios e industrias, se diversificarán en los usos que más delante de clasifican y que corresponden:

a) Garaje-aparcamiento y servicio de automóvil.

b) Artesanía.



- c) Industria.
- d) Hotelero.
- e) Comercial.
- f) Oficinas.
- g) Espectáculos.
- h) Salas de reunión.
- i) Religioso.
- j) Cultural.
- k) Deportivo.
- l) Sanitario.
- m) Asistencia social.

## CAPITULO II. VIVIENDA

### Artículo 257. Definición.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

### Artículo 258. Clasificación.

- Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otra vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- Apartamentos. Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorios de dos camas, ducha, lavabo y retrete, cuando tenga cafetería y servicios domésticos comunes, consejería, limpieza, recogida de basuras etc.

### Artículo 259. Grados de vivienda unifamiliar.

La vivienda unifamiliar puede ser aislada, en fila o agrupada dotada de espacios verdes privados.

Las Ordenanzas respectivas de cada zona señalan cada uno de los tipos anteriormente reseñados, así como la admisión de los grados de vivienda unifamiliar permitida.

A los efectos de lo dispuestos anteriormente, se fijan los grados siguientes.

Grado 1º.-

Parcela mínima	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima construible	5%

Grado 2º.-

Parcela mínima	7.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima construible	5%

Grado 3º.-

Parcela mínima	5.000m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima sobre solar	10%

Grado 4º.-

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima construible	20%

Grado 5º.-

Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima construible	20%



## Grado 6º.-

Parcela mínima	500 m2
Edificabilidad máxima	0,5 m2/m2
Ocupación máxima construible	30%

## Grado 7º.-

Parcela mínima	250 m2
Edificabilidad máxima	1m2/m2
Ocupación máxima construible	60% m2

## Grado 8º.-

Parcela mínima	200 m2
Edificabilidad máxima	1m2 /m2
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima sobre solar	80%

## Grado 9º.-

Parcela mínima	200 m2
Edificabilidad máxima	1m2/m2
Altura máxima	3 plantas
Ocupación máxima sobre solar	80%

**Artículo 261.** Condiciones generales a todas las viviendas.

1º.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos

2º.- 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:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta puede incluirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura y que su profundidad sean igual o menor a 2/3 de la altura máxima permitida en el espacio a que dé la abertura

c) Que recaiga 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.

d) 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 parámetro y hasta el muro opuesto.

En todos estos casos, se considerará 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.

**Artículo 262.** Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha, con excepción de lo establecido para los apartamentos.

**Artículo 263.** Dimensiones.

Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados, Los de dos camas, tendrán al menos 10 metros cuadrados.

El comedor o cuarto de estar, tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.

La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.

El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha, 1 metro cuadrado.

La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo un metro.

**Artículo 264.** Cocinas.

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 una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independientes del hueco de luz y ventilación.

**Artículo 265.** Escalera.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en casas de hasta cuatro viviendas, 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.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

**CAPÍTULO III. SIMULTANEIDAD DE USO**

**Artículo 266.** Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

**CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARA TODO TIPO DE INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS, ACTIVIDADES, COMERCIOS E INDUSTRIAS****SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 267.** Es objeto de las normas contenidas en el presente capítulo, regular las condiciones de las instalaciones, establecimientos, actividades, comercio e industrias del término municipal de Toledo, ya sean oficiales o particulares, públicas o privadas, con el fin de evitar que las mismas produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de seguridad, salubridad e higiene, ocasionen daños a las riquezas públicas o privadas o impliquen riesgos graves para las personas, bienes o propiedades.

**Artículo 268.** El ámbito de aplicación se circunscribe a todo el término municipal y afecta a todo tipo de actividades, tanto a las denominadas "inocuas", como a las que pudieran ser clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de acuerdo con el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961.

**Artículo 269.** Son actividades inocuas las que no producirán molestias ni alterarán el medio ambiente originando perturbaciones de humos, ruidos o vibraciones, ni entrañen riesgos para las personas o bienes

**Artículo 270.** Son actividades molestas, las que constituyen incomodidades por ruidos o vibraciones, así como las que produzcan humos, gases, olores, nieblas o polvos de suspensión.

**Artículo 271.** Son insalubres las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

**Artículo 272.** Se conceptúan como nocivas a las que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

**Artículo 273.** Se consideran peligrosas, las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones u otros deanáloga importancia para las personas o bienes

**SECCIÓN 2º.- EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIA**

**Artículo 274.** El emplazamiento de las actividades fabriles, se efectuará en los lugares que determina el presente Plan General de Ordenación Urbana y en los que particularmente determinen los respectivos Planes Parciales que desarrolle éste.

En todo caso, serán incompatibles con el uso de viviendas las siguientes actividades:

a) Talleres de chapa y pintura. Se exceptúan los ya instalados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como los nuevos cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.

b) Almacenamiento y tratamiento de pieles.

c) Almacenamiento, tratamiento y venta al por mayor de productos inflamables o peligrosos.

d) Chamarilería, chatarrería y compraventa de papel, trastos y otros materiales viejos.

e) Carpinterías mecánicas y demás elementos cortadores mecánicos para la madera o el metal. Se exceptúan las ya instaladas en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como las nuevas cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.

Serán compatibles con el uso de viviendas las actividades clasificadas en las Secciones 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> (excepto lo anteriormente señalado), 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup>, 10<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup>, 13<sup>a</sup>, 14<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup>, del presente capítulo, con las limitaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y en las Secciones referidas.

**Artículo 275.** Se prohíbe, de acuerdo con el Artículo 13 del Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1.961, el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del núcleo urbano de la localidad.

**Artículo 276.** Todo tipo de industrias o actividades deberán verter a los cauces públicos o privados las aguas residuales debidamente depuradas, mediante la instalación de los filtros o sistemas adecuados que apruebe el Ayuntamiento, previo informe de sus Servicios Técnicos.

A estos efectos, se atendrá a lo dispuesto en el Artículo 17 del reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1.961.

Igual normativa servirá para la evacuación de humos, gases o vapores a la atmósfera para lo que se habrán de atener a la reglamentación vigente.

**SECCIÓN 3ª. CLASIFICACIÓN DE USOS**

**Artículo 277.** A los efectos que estas Normas Urbanísticas, los usos se clasificarán en los siguientes términos: garaje-aparcamiento y servicios de automóviles, artesanía, industria, hotelero, comercial, oficina, espectáculos, salas de reuniones religioso-culturales, deportivo, sanitario y asistencial social.



**Artículo 278.** Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones específicas de cada uso.

#### SECCION 4ª.- GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

##### **Artículo 279.** Definiciones.

Se denomina "Garaje Aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran "Talleres del Automóvil", los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

##### **Artículo 280.** Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

1) Garaje aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda

2) Garaje aparcamiento individual y de uso propio situado en planta baja o semisótano, con superficie máxima de 60 m<sup>2</sup>

3) Garaje aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4) Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.

5) Garaje aparcamiento en manzana completa.

6) Garaje aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

7) Estaciones de Servicio.

8) Talleres del automóvil.

9) Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

##### **Artículo 281.** Los locales comerciales deberán destinarse al fin que señale el planeamiento.

La instalación y uso de garaje aparcamientos y locales para el servicio del automóvil, deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuere obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones den lugar y forma adecuados.

Los garajes aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y de 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Los garajes aparcamiento individual y de uso propio, situados en planta baja, semisótano y sótano, menores de 60 m<sup>2</sup>, se tramitarán como actividad INOCUA y previa

A su autorización tendrán que solicitar u obtener la oportuna autorización de Paso de Carruajes.

##### **Artículo 282.** Garajes aparcamientos (Categorías 1<sup>a</sup> a 6<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>)

Los garajes aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes.

##### **Artículo 283.** Accesos.

a) Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de aparcamientos.

b) Los garajes aparcamientos individuales y de uso propio de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup>, tendrán un acceso directo a calle con una anchura máxima de 3 metros.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados, tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3,4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 menores de 10 metros respectivamente.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados, pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes, de menos de 600 metros cuadrados, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a 4 metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados cuando este acceso sea superior a 3 metros.

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

En los garajes aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros, y deberán



tener además, una salida directa de ataques y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curvas de 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvaturas, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas de o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En el Casco Histórico Artístico este artículo no tendrá carácter imperativo sino orientativo, y su aplicación procurará en todo caso conjugar las necesidades de plazas de garaje, las exigencias de seguridad y las características y posibilidades estructurales de los lugares en que se instalen garajes.

**Artículo 284.** Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2.20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20m<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

**Artículo 285.** Altura.

En garajes aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 metros en cualquier punto.

**Artículo 286.** Aseos.

Los garajes aparcamientos de 600 a 2000 metros cuadrados, dispondrán de un retrete con lavabo.

Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, dispondrá de dos retretes con lavabo.

Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

**Artículo 287.** Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes aparcamientos de hasta 6000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

**Artículo 288.** Construcción.

Podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera ascensor, cuarto de calderas, salas de máquina, cuarto trastero u otros servicios autorizados del inmueble, cuando estos tengan otros accesos y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistente a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste, deberá estar a una distancia al menos de 4 metros de otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones, que las de pavimentación y se procurará que este uso no sea incompatible con el arbolado.

Los garajes aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos.

Solo se permitirá en estos garajes aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

**Artículo 289.** Ventilación.

La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando existe ventilación forzada, disponer de un aparato director de CO, por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que acciones automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada a aquél conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos de bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.



Los garajes aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### **Artículo 290. Calefacción.**

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

#### **Artículo 291. Iluminación.**

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil metros cuadrados, con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de seis mil metros cuadrados, además existirá una señalización luminosa en el suelo.

Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

#### **Artículo 292. Instalaciones contra incendios.**

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kg de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje, aparcamiento, de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por cada quinientos metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados, se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kg. De capacidad y otro más por cada 3.000 metros cuadrados de exceso.

En los garajes superiores a 500 metros cuadrados, se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,3 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 500 metros de agua de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber (tales como arena, tierra de infusorios, etc....). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para manejo.

Los garajes aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de "dispositivos" para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

Los garajes aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

En los garajes aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.

En los garajes aparcamientos de superficie inferior a 60m<sup>2</sup>, se instalarán como mínimo 2 extintores de 5 kg., uno de polvo seco y otro de agua presurizada. Dispondrán además de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una para su lanzamiento.

#### **Artículo 293. Desagües.**

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

#### **Artículo 294. Establecimientos anexos a los garajes aparcamientos.**

a) Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

b) Los garajes aparcamientos individuales y de uso propio de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup>, tendrán un acceso directo a calle con una anchura de 3 metros.

#### **Artículo 295. Instalación de engrase y lavado.**

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas generales y las Ordenanzas en cada zona.

#### **Artículo 296. Talleres.**

Como anexos a los garajes-aparcamientos, se autorizarán talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señales las Normas Generales y Ordenanza de cada zona. Deberán estar aislados



del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

**Artículo 297.** Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

**Artículo 298.** Estaciones de prueba de motores.

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas Industriales.

**Artículo 299.** Surtidores de gasolina.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

**Artículo 300.** Prescripciones de explotación.

Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje aparcamiento, en las estaciones de servicio o en sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa.

Visiblemente se fijarán con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "no fumar" y "peligro de incendios".

Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos, deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

Queda prohibido también todo el almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

**Artículo 301.** Estaciones de Servicio (categoría 7<sup>a</sup>).

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes.

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Normas sobre ruidos.

**Artículo 302.** Talleres del Automóvil (Categoría 8<sup>a</sup>).

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Normas sobre ruidos y vibraciones

b) El local tendrá una superficie mínima de 100 metros cuadrados y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados.

c) En los locales de servicios de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada. El local dedicado a lavado y engrase tendrá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.

d) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones), sólo se permitirán en zonas de Ordenanzas que autorice la categoría 9<sup>a</sup> en su grupo correspondientes, y con las condiciones específicas de éstas.

**Artículo 303.** Servicio público de transporte (viajeros y mercancías, categoría 9<sup>a</sup>).

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1.- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.

2.- Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanística y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Normas sobre ruidos.

b) En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2, su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Parciales correspondientes y se regirán, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

**Artículo 304.** Depósito de vehículos usados.

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y a la vista de los vehículos desde el exterior.



## SECCIÓN 5º.- ARTESANÍA

### Artículo 305. Definición.

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para los servicios de las zonas donde se emplacen.

### Artículo 306. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías

1º- Actividades de escasa entidad industrial enclavadas en edificios de otros usos

2º- Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior, en edificio exclusivo para este uso.

3º- talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.

### Artículo 307. Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y baño.

3. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos. En categoría 2, cuando se utilice el portal como acceso, éste deberá tener una latitud mínima de 2,57 metros.

5. En categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 C.V.

6. En categoría 2ª, no podrá situarse más que en una planta baja y semisótano. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 C.V.

7. Cuando la actividad sea de "Limpieza en Seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 C.V. condicionado a que ningún motor exceda de 3 C.V.

8. En categoría 1ª se permitirán las siguientes actividades o análogas:

- Talleres de confección del vestido y adorno

- Talleres de relojería, bisutería, joyería, bisutería y platería sin tratamiento de baños.

- Talleres de prótesis dental

- Laboratorios fotográficos

- Peluquerías

9. En categorías 2ª y 3ª, se permitirán las siguientes actividades o análogas.

#### I.- ALIMENTACIÓN Y TABACO

1.- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares

2.- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería

3.- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freidurías de productos animales y vegetales)

4.- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras

#### II.- TEXTIL Y CALZADO

5.- Talleres de géneros de punto

6.- Talleres de cordaje, soga y cordel

7.- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma

8.- Reparación de calzado

9.- Confección de artículos de materia textil, excepto prendas de vestir

10.- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros

11.- Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido y peluquerías, salones de belleza y saunas.

#### III.- MADERA Y CORCHO

12.- Talleres de muebles de madera

13.- Talleres de tapizado y decorado

14.- Talleres de muebles de mimbre y juncos

15.- Talleres de accesorios de muebles

16.- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquería, barnizado, pirograbado, etc.)

17.- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música

18.- Fabricación de escobas, brochas y pinceles

#### IV.- PAPEL Y ARTES GRÁFICAS

19.- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado)

20.- Tipografías

21.- Talleres de composición mecánica

22.- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)

23.- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampaciones)

24.- Talleres de encuadernación



- 25.- Estudios y laboratorios fotográficos  
V.- PLASTICOS, CUERO Y CAUCHO  
26.- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería  
27.- Talleres de calzado y artículos para el mismo  
28.- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos  
VI.- CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA  
29.- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado)  
30.- Talleres de cerámica, loza y alfarería  
VII.- METAL  
31.- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería  
32.- Talleres de armería  
33.- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación  
34.- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematográfica.  
35.- Reparación de vehículos, automóviles y bicicletas. La actividad de reparación de vehículos automóviles se regula exclusivamente por el uso de "Garaje aparcamiento y Servicios del automóvil"  
36.- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.  
37.- Talleres de relojería  
38.- Talleres de joyería y platería  
39.- Talleres de instrumentos de música  
40.- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

#### SECCIÓN 6ª.- INDUSTRIA

##### Artículo 308. Definición.

A efectos de estas Normas Urbanística, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

En estos locales, se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

##### Artículo 309. Clasificación.

Se establecen dos categorías:

- A. INDUSTRIAL: Comprende nueve grupos  
GRUPO I.- ALIMENTACION Y TABACO  
1. Mataderos en general (incluido aves y similares)  
2. Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos  
3. Fábricas de embutidos y productos conexos (conservas de carnes)  
4. Fábricas de conservas de aves y caza  
5. Industrias de elaboración de tripas  
6. Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto  
7. Industrias de concentración y pasteurización de la leche (Centrales Lecheras)  
8. Fabricación de quesos, nata y mantequilla  
9. Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo  
10. Industrias de conservación y envase de frutas y legumbres  
11. Conservación y envase de pescados y mariscos  
12. Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias)  
13. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería  
14. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc., y freidurías de productos animales)  
15. Fábricas de refinerías de azúcar (incluso cortados y estuchados)  
16. Elaboración de productos derivados del cacao (chocolates y confituras)  
17. Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos  
18. Pastas para sopa, café y sus sucedáneos  
19. Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo, levadura prensada y en polvo  
20. Fabricación y rectificación de alcoholes y elaboración de bebidas espirituosas  
21. Industrias vinícolas y sidrerías  
22. Fabricación de cerveza y de malta  
23. Fabricación de bebidas alcohólicas y aguas gaseosas  
24. Industrias de tabaco



## GRUPO II.-TEXTIL Y CALZADO

- 25. Preparación de hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado
- 26. Fábricas de géneros de punto
- 27. Fábricas de cordaje, soga y cordel
- 28. Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas, de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltro, de guata, borras, entretelas y demás rellenos para tapicería y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles.
- 29. Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma
- 30. Reparación del calzado
- 31. Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guanería y sombreros)
- 32. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir
- 33. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido
- 34. Teñido

## GRUPO III.- MADERA Y CORCHO

- 35. Industrias de la primera transformación
- 36. Industrias de la segunda transformación de la madera y materiales análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes)
- 37. Industrias de tratamiento de la madera (secado, estofado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.)
- 38. Industrias del corcho
- 39. Fabricación de muebles de madera
- 40. Industrias del tapizado y decorado
- 41. Fabricación de muebles de mimbre y juncos
- 42. Fabricación de mamparas, persianas y cierres
- 43. Fabricación de accesorios de muebles
- 44. Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc....)
- 45. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música
- 46. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles

## GRUPO IV.- PAPEL Y ARTES GRAFICAS

- 47. Fábricas de pasta, papel y cartón
- 48. Fabricación de artículos de pasta de madera, papel cartón (incluso cortado, doblado y engomado)
- 49. Tipografía (imprentas)
- 50. Talleres de composición mecánica
- 51. Industrias de planigrafía y litografía (estampaciones de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
- 52. Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación)
- 53. Industrias de la encuadernación
- 54. Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios)
- 55. Rodaje de películas cinematográficas
- 56. Laboratorios cinematográficos
- 57. Doblaje y sonorización de películas
- 58. Estudio y laboratorios fotográficos
- 59. Estudio de radio y televisión y de reproducción fonográfica

## GRUPO V.- PLASTICOS, CUERO Y CAUCHO

- 60. Tenerías y talleres de acabado
- 61. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería
- 62. Obtención de caucho, regeneración y aglomerados
- 63. Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes
- 64. Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas)
- 65. Fabricación de artículos moldeados
- 66. Fabricación de artículos por inmersión
- 67. Fabricación de disoluciones de caucho
- 68. Cauchutados y plastificados de tejidos
- 69. Fabricación de calzado y artículo para el mismo
- 70. Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos

## GRUPO VI.- QUIMICAS

- 71. Fabricación de ácidos, álcalis y sales
- 72. Obtención de metaloides y gases y electroquímicas
- 73. Fabricación de productos químicos para usos agrícolas e insecticidas domésticos
- 74. Industrias químicas orgánicas
- 75. Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal
- 76. Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas



77. Fabricación de explosivos y pirotecnia  
78. Industrias de colorantes y pigmentos  
79. Fabricación de agresivos e incendiarios químicos  
80. Fábrica de aceites y grasas vegetales y animales  
81. Extracción, por disolventes, de aceites vegetales de orujo, grasos y semillas (pepitas de uva, huesos de frutos)

82. Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos  
83. Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos  
84. Fabricación de productos aromáticos (perfumería)  
85. Fabricación de detergentes, jabones y lejías  
86. Fabricación de pinturas, barnices y tintas  
87. Fabricación de derivados de ceras y parafinas  
88. Fabricación de abrasivos y adhesivos  
89. Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón)

**GRUPO VII.- CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA**

90. Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierra cocida, refractarios, gres)  
91. Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado)  
92. Fabricación de cerámica, loza y alfarería  
93. Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón  
94. Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, yesos, cales, fibrocemento y lana mineral

**GRUPO VIII.- METAL**

95. Industrias básicas de hierro y acero  
96. Industrias básicas de metales no ferreos  
97. Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería y hojalatería  
98. Fabricación de herramientas  
99. Construcciones metálicas, caldererías y soldadura.  
100. Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos  
101. Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no ferreos  
102. Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficie metálica)  
103. Fabricación de armas e ingenios de fuego  
104. Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos)  
105. Construcción de maquinaria en general  
106. Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica auxiliar para la fabricación de material eléctrico; para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasa; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fosforera  
107. Construcción de máquina y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica  
108. Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.  
109. Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación  
110. Fabricación de lámparas de iluminación  
111. Construcción de vehículos automóviles  
112. Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas, La actividad de reparación de vehículos automóviles se regula exclusivamente por el uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil

113. Construcciones de bicicletas  
114. Construcciones de aeronaves  
115. Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte  
116. Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

117. Fabricación y reparación de relojes  
118. Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adornos, de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.

**GRUPO IX.- AGUA, GAS, ELECTRICIDAD, CALEFACCION, LIMPIEZA Y OTROS SERVICIOS**

119. Servicios de generaciones, transporte, transformación y distribución de agua, gas, electricidad, calefacción, agua caliente, teléfono, acondicionamiento de aire, depuración de aguas y análogos, con las dimensiones necesarias para el servicio de la unidad urbanística. Las instalaciones de gran importancia, al servicio de unidades superiores al barrio, serán objeto de estudio especial y aprobación por el Ayuntamiento.

120. Instalaciones para recogida de basuras, sin almacenamiento de residuos.  
121. Recolección, selección, limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos.



**B. ALMACENES:** Comprende dos grupos

GRUPO I.- El correspondiente a la definición del artículo

GRUPO II.- El anterior, con las siguientes limitaciones:

La superficie máxima será de 300 metros cuadrados y la potencia será inferior a 6 c.v. Además, no se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad. Los productos almacenados estarán sujetos a las restantes condiciones de uso, específicas de cada Ordenanza.

**Artículo 310.** Condiciones.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia las que se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 311.** Actividades permitidas.

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo

**Artículo 312.** Acceso.

Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevé que va suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de aparcamiento.

**Artículo 313.** Dimensiones y condiciones de los locales.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computarán la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación 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. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

**Artículo 314.** Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos性os, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

**Artículo 315.** Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de 1 metro.

**Artículo 316.** Construcción.

Todos los parámetros interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

**Artículo 317.** Energía eléctrica.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

**Artículo 318.** Evacuación.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración



por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza, domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un metro de la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal.; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión cumplirán, en todo momento, las establecidas en la Ordenanza de Contaminación y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup> por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical de 2 metros de las situadas en un plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para aire superior a 1 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

#### **Artículo 319. Instalaciones contra incendios.**

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Municipal contra incendios.

#### **SECCIÓN 7ª.- HOTELERO**

##### **Artículo 320. Definición.**

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...

##### **Artículo 321. Clasificación.**

Se consideran los siguientes grupos:

1. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.
2. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados
3. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados
4. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados
5. Establecimientos hasta 10 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.

##### **Artículo 322. 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.

##### **Artículo 323. 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 aparcamientos.

#### **SECCIÓN 8º.- COMERCIAL**

##### **Artículo 324. Definición.**

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación
- Vestido, calzado y tocado



- Móvil, artículos de viajes y guarnicionería
- Drogería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

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

#### **Artículo 325. Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Mercado de abastos
- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda
- Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas
- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera
- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano
- Locales comerciales en pasajes

#### **Artículo 326. Distancias.**

Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

#### **Artículo 327. 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.

#### **Artículo 328. Condiciones de los locales.**

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las de carácter específico que les corresponda, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.

Son condiciones de carácter general:

1.- 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.

2.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego

4.- Sótanos y semisótanos deberán tener una altura libre mínima de 2,50 metros. los locales destinados a espectáculos públicos tendrán a la altura mínima establecida en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Artículo 10.

5.- Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2<sup>a</sup> categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metro

6.- 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 señoritas y 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.

7.- 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.

8.- La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

En 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.

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 sujetas a revisión de la apertura de local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

10.- Las estructuras de la edificación serán resistentes un fuego tipo de tres horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.



11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12.- En categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>, en todos los casos, y los de las restantes 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las 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.

Son condiciones de carácter específico:

1.- Los de 1<sup>a</sup> 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 podrán admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2.- Los de 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> 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. Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 8<sup>a</sup> del número 2, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3.- Los de 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por 100 de la zona destinada a público en este sótano. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros por 100 obligatorio. En los locales que se establezcan en condiciones satisfactorias la ventilación el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

4.- Los locales comerciales de la categoría 6<sup>a</sup>, 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 ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

5.- Las Galerías de Alimentación que puedan establecerse dentro de las categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> o 5<sup>a</sup>, deberán además adaptarse a las definiciones y cumplir las condiciones que señale el Reglamento aprobado por el Ayuntamiento para dichas Galerías.

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.

## SECCIÓN 9<sup>a</sup>.- OFICINAS

### Artículo 329. Definición.

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.

### Artículo 330. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1. 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.

2. 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.

3. Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

4. Oficinas profesionales.

### Artículo 331. Dimensiones y condiciones de los locales.

En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una mesa de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

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 1 metro, cuando tengan utilización por el público.

La altura libre de este local será superior a 3 metros.

En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.



b) A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con entera independencia para señoritas y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

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.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Servicio Municipal contra Incendios.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente a un fuego tipo de tres horas de duración y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc....

En edificios de oficinas de categoría 1<sup>a</sup>, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 3<sup>a</sup>, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

En las oficinas profesionales de categoría 4<sup>a</sup>, se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

## **SECCIÓN 10<sup>a</sup>.- ESPECTÁCULOS**

### **Artículo 332.** Definición.

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

#### Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Espectáculos con más de 5.000 espectadores
- 2) Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores
- 3) Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores
- 4) Espectáculos de 251 a 500 espectadores
- 5) Espectáculos hasta 250 espectadores

6) Parque de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

### **Artículo 333.** 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.

### **Artículo 334.** Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

## **SECCIÓN 11<sup>a</sup>.- SALAS DE REUNIONES.**

### **Artículo 335.** Definición.

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

### **Artículo 336.** Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías.

- 1) Casinos, salas de fiestas, academias de baile, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total, e instituciones cívicas, benéficas y asistenciales.
- 2) Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.
- 3) Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.
- 4) Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

### **Artículo 337.** Accesos.

Los locales de Salas de Reunión con superficie total superior a 250 metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

### **Artículo 338.** Condiciones.

Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso Industrial.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en casos de emergencia.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros para los locales de categoría 1<sup>a</sup>, y de un metro para los restantes.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoritas, caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

**SECCIÓN 12ª.- RELIGIOSO****Artículo 339.** Definición.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

**Artículo 340.** Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías.

- 1) Conventos.
- 2) Centros Parroquiales.
- 3) Templos.
- 4) Capillas y Oratorios.

**Artículo 341.** Accesos.

Los locales de uso religioso, con superficie total superior a 250 metros cuadrados, no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

**Artículo 342.** Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

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

**SECCIÓN 13ª. CULTURAL****Artículo 343.** Definición.

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

**Artículo 344.** Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas
- 2) Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de cincuenta alumnos)
- 3) Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de cincuenta alumnos).

**Artículo 345.** Accesos.

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la Red Arterial.

**Artículo 346.** Condiciones.

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

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

**SECCIÓN 14ª.- DEPORTIVO****Artículo 347.** Definición.

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

**Artículo 348.** Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.
- 2) Deportes en general de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3) Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.
- 4) Deportes hasta 500 espectadores.
- 5) Deportes sin espectadores.

**Artículo 349.** 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.

**Artículo 350.** Condiciones.

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

**SECCIÓN 15ª.- SANITARIO****Artículo 351.** Definición.

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

**Artículo 352.** Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento
- 2) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendidas entre 20 y 100 camas y ambulatorio en edificio exclusivo.



4) Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.

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

6) Clínicas veterinarias y establecimientos similares

#### **Artículo 353.** 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.

#### **Artículo 354.** Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté 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.

### **SECCIÓN 16ª.- ASISTENCIAL SOCIAL**

#### **Artículo 355.** Definición.

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

## **TÍTULO IV. TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 356.** A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y de su ámbito de aplicación, se establecen las siguientes tipologías de edificación:

TIPOLOGIA NUMERO 1: EDIFICIOS SINGULARES

TIPOLOGIA NUMERO 2: MANZANA CERRADA

TIPOLOGIA NUMERO 3: BLOQUE ABIERTO

TIPOLOGIA NUMERO 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPOLOGIA NUMERO 5: EDIFICIOS INDUSTRIALES

#### **Artículo 357.** Edificios Singulares.

Comprende aquellas construcciones existentes de carácter específico. Su localización se indica en los planos correspondientes del presente Plan General.

Los usos permitidos se establecerán en la Ordenanza correspondiente de cada zona.

Condiciones estéticas: Cualquier actuación de conservación, restauración o ampliación, tanto en el propio edificio como en su entorno, deberá realizarse de acuerdo con los criterios que para cada uno de ellos dicte el Ayuntamiento conjuntamente con los Organismos competentes interesados, en razón del destino y su protección.

#### **Artículo 358.** Manzana cerrada.

Se corresponden con las edificaciones del Casco Histórico o antiguos ensanches y las nuevas edificaciones con patio de parcela.

Su edificabilidad y altura se definen por las alineaciones y alturas señaladas en los planos correspondientes

Las distancias tanto a linderos como a viales, se marcan en los planos correspondientes.

Se establece una parcela mínima de 1.600 m<sup>2</sup>, salvo para el Casco Histórico Artístico que será la que señale el Plan Especial.

#### **Artículo 359.** Bloque abierto.

Se corresponde con aquellas edificaciones de bloques aislados, sin patios cerrados, aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados.

Los usos permitidos se establecerán en la Ordenanza correspondiente de cada zona.

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. Espacios libres: deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 80% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

#### **Artículo 360.** Viviendas unifamiliares.

Se establecen los siguientes grados en razón a sus condiciones de volumen y posibilidades de edificación:

Grado 1º

- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Alturas: 6 metros

- Ocupación máxima; 5%

- Distancias mínimas a linderos: 12 metros

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

- Edificación: aislada

Grado 2º

- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Alturas: 6,5 metros. Dos plantas

- Ocupación máxima; 10%



- Distancias mínimas a linderos: 12 metros
  - Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup>
  - Edificación: aislada
- Grado 3º
- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 6,5 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 10%
  - Distancias mínimas a linderos: 8 metros
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Grado 4º
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 6,50 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 20 %
  - Distancias mínimas a linderos: 4 metros
  - Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
  - Edificación: aislada y pareada
- Grado 5º
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 6,50 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 20
  - Distancias mínimas a linderos: 4 metros
  - Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Edificación: aislada y pareada
- Grado 6º
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 6,50 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 5%
  - Distancias mínimas: en edificaciones separadas, la distancia mínima entre ellas será de 6 metros
  - Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Edificación: aislada, apareada, agrupada y en hilera con un máximo de 12 viviendas
- Grado 7º
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 6,50 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 60%
  - Distancias mínimas: en edificaciones separadas, la distancia mínima entre ellas será de 6 metros
  - Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
  - Edificación: en hileras con un máximo de 12 viviendas y agrupadas
- Grado 8º
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: 7 metros. Dos plantas
  - Ocupación máxima; 80%
  - Distancias mínimas: en edificaciones separadas, la distancia mínima entre ellas será de 6 metros
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
  - Edificación: en hileras con un máximo de 12 viviendas y agrupadas.
- Grado 9º
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Alturas: Dos o tres plantas
  - Ocupación máxima; 80%
  - Distancias mínimas: en edificaciones separadas, la distancia mínima entre ellas será de 6 metros
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
  - Edificación: en hileras con un máximo de 12 viviendas y agrupadas

**Artículo 361.** Edificios industriales.

Edificios de uso exclusivamente industrial y cuyo diseño responde esencialmente a la explotación a la que se destina.

La volumetría se computará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

La ordenanza particular de cada zona marcará las condiciones de volumen, ocupación, distancias, parcela mínima y condiciones estéticas.

**TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO: ORDENANZAS**

**Artículos 362.** Para el suelo urbano, las presentes Normas Urbanísticas contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, por exclusión, las condiciones de volumen, características estéticas de la edificación y tipología de la edificación; y tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

**Artículo 363.** El ámbito de aplicación de cada ordenanza, queda reflejado en el correspondiente plano del presente Plan General de Ordenación, y que se corresponde con las siguientes Unidades Urbanísticas:

Ordenanza núm. 1.

Se aplicará en las Unidades 1-A, 1-C y 1-D.

La vigencia de la Ordenanza queda limitada hasta la redacción del Plan Especial<sup>4</sup>.

Ordenanza núm. 2.

Se aplicará en la Unidad 1-E.

La vigencia de la Ordenanza queda limitada hasta la redacción del Plan Especial.

Ordenanza núm. 3.

Se aplicará en las Unidades 1-F: Unidades consolidadas.

Ordenanza núm. 4.

Se aplicará en la Unidad Urbanística núm. 2, en la zona La Vega-Santa Teresa, en la zona Estudio de Detalle, zona residencial de la Escuela de Educación Física y en la rotonda de Buenavista.

Ordenanza núm. 5.

Se aplicará en la Unidad núm. 2, los Bloques y Santa Teresa y coincide con la delimitación de suelo urbano, aprobada con anterioridad por el Ayuntamiento.

Ordenanza núm. 6.

Se aplicará en la Unidad núm. 2, primer ensanche, dentro del ámbito del Pan Parcial de Buenavista.

Ordenanza núm. 7.

Se aplicará en la Unidad núm. 2, primer ensanche, Palomarejos, San Antón y zona específica de Coronel Baeza, así como la Unidad núm. 3, Santa Bárbara.

Ordenanza núm. 8.

Se aplicará en la Unidad 4, Polígono Industrial, en su zona residencial.

Ordenanza núm. 9.

Se aplicará en la Unidad núm. 2, dentro de las zonas de Coronel Baeza y Fábrica de Armas y en la Unidad núm. 5, en la zona de San Pedro el Verde, conforme a las delimitaciones de zonas contenidas en el correspondiente plano.

Ordenanza núm. 10.

Se aplicará en la Unidad núm. 8, El Sapo, y en la Unidad nº 9, Los Pozos.

Ordenanza núm. 11.

Se aplicará en la Unidad 6, Azucaica, dentro de la Delimitación de suelo urbano.

Ordenanza núm. 12.

Se aplicará en la Unidad núm. 7, Cigarrales de Vistahermosa.

Ordenanza núm. 13.

Se aplicará en la Unidad núm. 2, Primer Ensanche, en las zonas marcadas en el plano correspondiente como industria compatible con vivienda.

Ordenanza núm. 14.

Se aplicará en la Unidad 4, en la zona industrial definida en el plano correspondiente.

Ordenanza núm. 15.

Se aplicará en la Unidad núm. 4, Polígono Industrial, dentro de la zona de Industrias Nido, marcada en el plano correspondiente del presente Plan General.

Ordenanza núm. 16.

Se aplicará en la Unidad núm. 5, Fábrica de Armas, dentro de la zona específica industrial.

Ordenanza núm. 17.

Dotaciones: se aplicará en todas las zonas calificadas conforme al Reglamento de Planeamiento, como sistema de espacio libre de dominio y uso público, centros culturales y docentes, servicio de interés público y social, aparcamientos y red de itinerarios peatonales.

Ordenanza núm. 18.

Se aplicará en aquellas zonas especiales definidas en la propia Ordenanza y en el plano correspondiente y Unidad 1-B.

**ORDENANZA Nº 1**

--CONDICIONES DE VOLUMEN: Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, se aplicarán como: Ordenanzas en la zona las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, en cuanto a condiciones de volumen, edificabilidad, alturas y ocupación máxima y distancias mínimas. No se establece parcela mínima.

## --TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificios singulares, manzana cerrada y vivienda unifamiliar.

## --USOS PROHIBIDOS:

Los que produzcan incomodidades o molestias a las viviendas colindantes.

## --CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las marcadas en las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, para la aprobación de proyecto de obras a realizar en las zonas de la Ciudad de Toledo, por Orden de 5 de mayo de 1.965 (B.O.E. de 18 de marzo de 1.968).

--UNIDADES DE APLICACIÓN: 1-A<sup>5</sup>, 1-C y 1-D.

<sup>4</sup> Este PECHT está aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997 (BOP 10.03.1997).

<sup>5</sup> Este PECHT está aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997 (BOP 10.03.1997).

**ORDENANZA N° 2**

- CONDICIONES DE VOLUMEN: Hasta la redacción del Plan Especial.
- .EDIFICABILIDAD: 0'1 m2/m2
- .ALTURAS MÁXIMAS: 6'5 m, 2 plantas. Se permitirá la ejecución de un torreón por encima de esa altura, siempre que no exceda de 25 m2. En tal caso computarán.
- .OCUPACIÓN MÁXIMA: 5%, en parcelas inferiores a 20.000 m2 existentes con anterioridad a la entrada en vigor de P.G., 10% con límite máximo de 1.000 m2.
- .DISTANCIAS MÍNIMAS: 3 metros.
- .PARCELA MÍNIMA: En las zonas apartadas y ocultas a la panorámica de Toledo, se establece la parcela mínima de 7.500 m2. La Corporación mediante acuerdo plenario tendrá potestad para autorizar o determinar la superficie de dicha parcela mínima dentro de un módulo de 7.500 y 20.000 m2.
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar y edificios singulares.
- USOS PROHIBIDOS: Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- CONDICIONES ESTÉTICAS:
1. Se prohíbe las urbanizaciones de tipo convencional.
  2. Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.
  3. Se permite la depuración individual.
  4. Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreos. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.
- UNIDADES DE APLICACIÓN: 1-E

**ORDENANZA N° 3**

- CONDICIONES DE VOLUMEN:
- .EDIFICABILIDAD: En parcelas actualmente construidas, la edificabilidad existente por solar. En solares vacantes 1'5 m2/m2.
- .ALTURAS MÁXIMAS: Dos (2) plantas, 6'50 metros.
- .OCUPACIÓN MÁXIMA: 80% sobre solar.
- .DISTANCIAS MÍNIMAS:
- .PARCELA MÍNIMA: La existente. Se prohíben segregaciones.
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Manzana cerrada y viviendas unifamiliares.
- USOS PROHIBIDOS:
- Garaje categorías 4<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>
- Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
- Hoteleros en sus grupos 1<sup>a</sup>
- Comercios en categorías 1<sup>a</sup>
- Oficinas categoría 1<sup>a</sup>
- Espectáculos categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Salas de reuniones, categoría 1<sup>a</sup>
- Sanitario categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
- CONDICIONES ESTÉTICAS:
- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Se entiende por construcción tradicional, la ajustada a la normativa de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes.

- UNIDADES DE APLICACIÓN: 1-F marcas en los planos.

**ORDENANZA N° 4**

- CONDICIONES DE VOLUMEN:
- .EDIFICABILIDAD: En las parcelas ya construidas, será la resultante de la superficie por el número de alturas. En el resto 2 m2/m2.
- .ALTURAS MÁXIMAS: 5 metros o marcadas en el plano.
- .OCUPACIÓN MÁXIMA: 100%
- .DISTANCIAS MÍNIMAS: 9 metros o marcados en plano.
- .PARCELA MÍNIMA: 100 metros.
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Edificios singulares. Manzana cerrada y bloque abierto.
- USOS PROHIBIDOS:
- Garaje categorías 4<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>
- Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
- Comercio en categoría 1<sup>a</sup>
- Espectáculos categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
- Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- CONDICIONES ESTÉTICAS: Será preceptiva la tramitación de Estudio de Detalle, para establecer alineaciones.
- UNIDADES DE APLICACIÓN: Número 2 de la Vega-Santa Teresa, zona de Estudio de Detalle y rotonda de Buenavista.

**ORDENANZA N° 5**

- CONDICIONES DE VOLUMEN: Será la equivalente de la superficie de parcela multiplicada por número de alturas, que deberá en todo caso, coincidir con el cuadro de aprovechamiento volumétrico del proyecto de delimitación de suelo urbano "Los Bloques-Santa Teresa".



--ALTURAS MÁXIMAS: Las marcadas en los planos.  
 --OCUPACIÓN MÁXIMA: 100%  
 --DISTANCIAS MÍNIMAS: Las marcadas en los planos.  
 --PARCELA MÍNIMA: 250 m<sup>2</sup>  
 --TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Manzana cerrada y bloque abierto.  
 --USOS PROHIBIDOS:  
 Garaje categorías 7<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>  
 Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I  
 Comercio en categoría 1<sup>a</sup>  
 Espectáculos categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
 Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
 --CONDICIONES ESTÉTICAS: Podrán permitirse áticos bajo cubierta, siempre que estén de acuerdo con el entorno, podrán autorizarse cubiertas planas.  
 --UNIDADES DE APLICACIÓN: Nº 2 (Bloques y Santa Teresa), coincide con delimitación de suelo urbano.

**ORDENANZA Nº 6**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:  
 .EDIFICABILIDAD: 1'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si no está señalada en hoja adjunta.  
 .ALTURAS MÁXIMAS: en parcelas ya construidas, la actual. En parcelas sin edificar, seis (6) plantas  
 .OCUPACIÓN MÁXIMA: 40%  
 .DISTANCIAS MÍNIMAS: 1/2 m a linderos  
 .PARCELA MÍNIMA: serán las determinadas en el Plan de Extensión de Buenavista. No se autorizan segregaciones.  
 --TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Edificios singulares y bloque abierto.  
 --USOS PROHIBIDOS:  
 Garaje categoría 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>  
 Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I  
 Comercio en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
 Oficinas categoría 1<sup>a</sup>  
 Espectáculos categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>  
 Salas de Reuniones, categoría 1<sup>a</sup>  
 Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.  
 --CONDICIONES ESTÉTICAS  
 --UNIDADES DE APLICACIÓN: Nº 2, ámbito del Plan Parcial de Buenavista.

Nº PARCELA PGMOU.1986	Nº PARCELA PLAN EXTENSION	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE
1	1	6.400 m <sup>2</sup>	10.240 m <sup>2</sup>
2	2	6.325 m <sup>2</sup>	10.120 m <sup>2</sup>
3 y 4	3 y 4	17.775 m <sup>2</sup>	28.440 m <sup>2</sup>
5	5	12.500 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
6	6	7.075 m <sup>2</sup>	11.320 m <sup>2</sup>
7	7	4.750 m <sup>2</sup>	7.600 m <sup>2</sup>
8	8	5.260 m <sup>2</sup>	8.416 m <sup>2</sup>
9	9	4.400 m <sup>2</sup>	7.049 m <sup>2</sup>
10	10	5.070 m <sup>2</sup>	8.111 m <sup>2</sup>
11	11	5.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
12	12	5.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
13, 14 y 15	13, 14 y 15	14.602 m <sup>2</sup>	23.363 m <sup>2</sup>
16	16	4.650 m <sup>2</sup>	7.440 m <sup>2</sup>
17	17	4.700 m <sup>2</sup>	7.520 m <sup>2</sup>
18	18	6.104 m <sup>2</sup>	9.766 m <sup>2</sup>
19,20,21 y 22	19,20,21 y 22	20.635 m <sup>2</sup>	33.016 m <sup>2</sup>
23	23	5.200 m <sup>2</sup>	8.320 m <sup>2</sup>
24	24	4.450 m <sup>2</sup>	7.120 m <sup>2</sup>

**ORDENANZA N° 7**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:

.EDIFICABILIDAD: alineaciones marcadas en la documentación gráfica

.ALTURAS MÁXIMAS: las marcadas en documentación gráfica.

.OCUPACIÓN MÁXIMA: las marcadas en documentación gráfica.

.DISTANCIAS MÍNIMAS: las marcadas en documentación gráfica.

.PARCELA MÍNIMA: no se establece.

--TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Manzana cerrada, bloque abierto y vivienda unifamiliar.

--USOS PROHIBIDOS:

Garaje categorías 4<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>

Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I

Hotelero en sus grupos 1<sup>o</sup> y 2<sup>o</sup>

Comercio en categoría 1<sup>a</sup>

Espectáculos categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

--CONDICIONES ESTÉTICAS: Construcción tradicional. Cubierta de teja curva. En zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable, desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera, a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre, con una anchura mínima de 3 m excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará siempre aprobación concreta del Ayuntamiento, para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.

--UNIDADES DE APLICACIÓN: nº 2 en Palomarejos, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y nº 3 Santa Bárbara.

**ORDENANZA N° 8**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:

.EDIFICABILIDAD: la señalada en hojas adjuntas.

.ALTURAS MÁXIMAS: la señalada en hojas adjuntas.

.OCUPACIÓN MÁXIMA: según alineación.

.DISTANCIAS MÍNIMAS: según alineación.

.PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

--TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Edificio singular, manzana cerrada, bloque abierto y vivienda unifamiliar.

--USOS PROHIBIDOS:

Garajes categorías 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>

Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I

Hotelero en sus grupos 1<sup>o</sup> y 2<sup>o</sup>

Comercio en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

Oficinas categoría 1<sup>a</sup>

Sanitarios categoría 1<sup>a</sup>

--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 protecciones diáfanas estéticamente admisibles. Espacios libres. Deberán arbolarse y ajardinarse al menos de un 80% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos. Podrán autorizarse cubiertas planas. La vigente Ordenanza municipal de aparcamientos libres, se considerarán sólo con carácter orientativo.

--UNIDADES DE APLICACIÓN:

Nº MANZAN A	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	FASE 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> RESIDENCIA			EQUIPO		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
			SUPERF. EDIFICAB. M <sup>2</sup>	Nº VIVDAS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN m <sup>2</sup>	Nº MÁX.PLANTAS	
102	11.750	RC	15.120	176	IV	-	-	15.120
103								
104	4.680	RC	4.800	64	IV	-	-	4.800
105								
106	11.925	RC	13.500	180	IV	-	-	13.500
107								
108	3.635	RC	3.900	52	IV	-	-	3.900
201	6.075	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
								6.600



202	6.200	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
203	6.500	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
204	5.820	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
205	6.000	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
206	5.910	RC	6.600	88	IV	-	-	6.600
301	5.785	RC	6.000	80	IV	-	-	6.000
302	6.000	RC	6.000	80	IV	-	-	6.000
303	5.400	RC	6.000	80	IV	-	-	6.000
304	2.640	RC	3.000	40	IV	-	-	3.000
42	4.340	RC	4.752	48	IV	-	-	4.752
43	4.359	RC	5.984	64	IV	-	-	5.984
50	8.730	RC	14.740	134	IV	-	-	14.740
51	3.774	RC	5.984	64	IV	-	-	
	C	-	-	-	784	I	-	6.768
53	4.150	RC	4.080	48	IV	-	-	4.080
58	8.690	RC	17.500	140	V	-		
	RC	1.000	8	I	1.000	I	-	19.500
	C	-	-	-				
59	1.274	RC	3.366	36	III	-	-	3.366
63	2.138	RC	4.488	48	III	-	-	4.488
64	2.240	RC	4.488	48	III	-	-	4.488
66	2.160	RC	2.040	24	IV	-	-	2.040
67	1.490	RC	1.360	16	IV	-	-	
			510	6	III	-		1.870
76	1.840	RC	3.468	48	XII	-	-	3.468
73	2.730	RC-C	3.520	32	VIII	400	I	3.920
75	2.025	RC-C	2.147	30	III	1.073	I	3.219
72	4.590	RC-C	7.040	64	IV	700	I	7.740
74	3.080	RC-C	5.280	48	IV	600	I	5.880
78	1.848	RC	3.468	48	XII	-	-	3.468
77	2.301	RC-C	5.280	48	V	700	I	5.980
85	2.000	RC	3.468	48	XII	-	-	3.468
82	1.196	RC-C	3.520	32	V	400	I	3.920
86	2.415	RC	3.468	48	XII	-	-	3.468
89	2.810	RC-C	3.840	32	III	560	I	4.400
94	2.205	RC-C	8.400	70	V	1.120	I	9.520
92	1.570	RC-C	5.750	70	V	1.150	I	6.900
96	3.230	RC-C	8.400	70	V	1.120	I	9.520
97	1.330	RC-C	5.775	70	VIII	825	I	9.856
98	2.200	RC-C	8.624	112	IX	1.232	I	9.856
90	2.790	RC-C	10.800	126	VIII	1.350	I	12.150
100	1.700	RC-C	4.335	60	XVII	1.720	II	6.055
101	1.700	RC-C	4.335	60	XVII	1.720	II	6.055
103	1.700	RC	4.335	60	XV	-	-	4.335
104	4.860	RC-C	4.335	60	XV	1.285	I	5.620
105	726	RC	4.335	60	XV	-	-	4.335
107-Bis	2.088	RC-C	4.046	56	X	2.049	I y II	6.095
107	2.615	RC-C	4.235	44	VIII	605	I	
	C	-	-	-	1.595	Garaje	6.435	
108	2.666	RC-C	3.927	42	VII	561	I	
	RE	-	-	-	2.250	iii	6.738	
108-Bis	2.170	RC-C	4.851	50	VII	693	I	5.544
109	2.904	RC	7.040	80	IX	-	-	7.040
110	1.900	RC	4.564	48	VIII	-	-	4.564
110-Bis	1.300	RC	4.064	48	VIII	-	-	4.064
112	2.337	RC-C	3.434	24	V	400	I	3.834
113	5.616	RC-C	7.958	79	IX	3.104	II	11.062
<b>TOTAL</b>			<b>206.107</b>	<b>327.570</b>	<b>3.755</b>			

Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M²	USO	FASE 3ª RESIDENCIA			EQUIPO		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M²
			SUPERF. EDIFICAB M²	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN M²	Nº MÁX.PLANTAS	
1	7.236	RC RM C	18.090 550 --	164 5 -	VI B -	-- -- 1.000	- - I	19.640
4	7.930	RC RM C	19.825 550 --	180 5 -	VI B -	-- -- 1.100	- - I	21.475



8	9.920	RC RM C	24.800 660 --	226 6 -	VI B -	-- -- 1.375	- - 	26.835
12	5.980	RC	14.484	132	VI	--	-	14.484
11	7.560	RC RM C	18.900 550 --	172 5 -	VI B -	-- -- 1.050	- - -	20.500
13	11.600	RC RM C	29.000 800 --	264 8 -	VI B -	-- -- 1.610	- - 	31.490
15	9.800	RC RM C	24.500 660 --	222 6 -	VI B -	-- -- 1.360	- - 	26.520
16	19.600	RC RM C	33.400 960 --	279 8 -	VI B -	-- -- 1.300	- - 	35.660
18	8.640	RC RM C	13.840 360 --	116 3 -	V B -	-- -- 920	- - 	15.104
21	11.400	RC RM C	18.240 480 --	152 4 -	V B -	-- -- 1.216	- - 	19.936
26	5.730	RC RM C	9.168 240 --	76 2 -	V B -	-- 610 -	- - 	10.018
34	5.270	RU	1.620	13	II	--	-	1.820
36	7.000	RU	5.180	37	II	--	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	--	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	--	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	--	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	--	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	--	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	--	-	11.480
23	12.000	RU	6.720	48	II	--	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	--	-	5.600
31	10.800	RU	7.000	50	II	--	-	7.000
<b>TOTAL</b>	<b>258.926</b>		<b>333.701</b>	<b>2.775</b>				

Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	Fase 4 <sup>a</sup> RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICABLE M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFIC ABLE EN M <sup>2</sup>	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
1	7.100	RC RM C	12.780 330 --	116 3 --	IV B -	1.065		14.175
5	8.700	RC RM C	13.850 345 --	121 3 --	IV B -	330		14.525
6	6.380	RC RM C	13.398 3.300 --	122 3 --	V B -	893		14.621



10	5.624	RC RM C	13.542 334 --	162 4 --	IV B -	202	I	14.078
12	6.800	RC RM C	13.542 334 --	162 4 --	IV B -	202	I	14.078
14	6.440	RC RM C	13.542 334 --	162 4 --	IV B -	202	I	14.078
18	8.150	RC RM C	16.700 440 --	152 4 --	VII B -	1.350	I	18.490
19	6.880	RC RM C	14.448 330 --	132 3 --	V B -	963	I	15.741
21	6.320	RC RM C	13.272 330 --	120 3 --	V B -	885	I	14.487
22	6.600	RC RM C	13.587 334 --	160 4 --	IV B -	202	I	14.123
25	6.417	RC RM C	13.587 334 --	160 4 --	IV B -	202	I	14.123
26	6.600	RC RM C	13.860 330 --	126 3 --	IV B -	924	I	15.114
28	7.390	RC RM C	14.400 440 --	133 4 --	V B -	1.500	I	16.340
29	4.500	RC RM C	9.450 220 --	86 2 --	V B -	630	I	10.300
31	4.500	RC RM C	9.450 220 --	86 2 --	V B -	630	I	10.300
32	5.600	RC RM C	9.520 220 --	86 2 --	V B -	634	I	10.374
35	6.400	RC RM C	6.000 100 --	60 1 --	V B -	600	i	6.700
37	5.150	RC RM C	10.815 330 --	98 3 --	V B -	720	-	11.865
39	7.050	RC RM C	14.805 440 --	134 4 --	V B -	470	I	15.715
40	4.760	RC RM C	7.140 220 --	64 2 --	V B -	476	I	7.836
45	3.388	RC C	4.640 --	50 --	III -	1.831	I	6.471
46	3.388	RC C	4.640 --	50 --	III -	1.831	I	6.471
47	5.025	RC RM C	12.060 360 --	100 3 --	VI B -	670	I	13.090
50	5.300	RC RM C	12.720 360 --	106 3 --	VI B -	706	I	13.786
58	5.400	RC RM C	12.960 360 --	108 3 --	VI B -	720	I	14.040
60	6.860	RC RM C	16.464 480 --	136 4 --	VI B -	915	I	17.850
62-Bis	1.176	RC RM C	4.704 240 --	40 2 --	VI B -	400	I	5.344
52	1.764	RC RM C	4.704 240 --	40 2 --	VI B -	400	I	5.344
55	5.160	RC	14.000	112	VI			



		C	--	--	--	750	I	14.750
57	5.390	RC C	14.000 --	112 --	VII --	750	I	14.750
64	5.600	RC RM C	13.440 360 --	112 3 --	VI B -	750	I	14.550
66	5.100	RC RM C	12.240 360 --	102 3 --	VI B -	680	I	13.280
67	7.270	RC RM C	11.632 360 --	96 3 --	VI B -	970	I	12.962
68	5.570	RC RM C	8.912 240 --	74 2 --	IV B -	742	I	9.894
72	10.000	RC RM C	16.480 480 --	134 4 --	IV B -	1.334	I	
73	8.820	RC RM C	14.112 360 --	116 3 --	IV B -	1.176	I	15.648
75	16.810	RU	9.380	67	II	----	-	9.380
76	10.360	RU	5.740	41	II	----	-	5.740
77	17.250	RU	9.660	69	II	----	-	9.660
78	18.900	RU	10.640	76	II	----	-	10.640
79	17.300	RU	9.660	69	II	----	-	9.660
<b>TOTAL</b>		<b>294.192</b>	<b>483.881</b>	<b>4.248</b>				

Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	Fase 5 <sup>a</sup> RESIDENCIA			EQUIPO		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
			SUPERF. EDIFICAB M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFIC ABLE EN M <sup>2</sup>	Nº MÁX. PLANTAS	
M-1	4.900	RC	8.000	80	IV	----	--	8.000
M-2	6.000	RC	11.200	112	IV	----	--	11.200
M-3	5.420	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
M-4	5.428	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
M-5	5.428	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
P-12	708	RC	2.832	32	IV	----	--	2.832
M-6	5.600	RC C	9.600	96	IV	----	--	11.400
M-7	4.391	RC C	9.600	96	IV	----	--	11.400
M-8	4.914	RC C	8.800	88	IV	----	--	10.450
M-10	6.340	RC	10.400	104	IV	----	--	10.400
M-11	5.060	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-12	5.060	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-13	5.673	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
M-14	4.029	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
M-15	5.244	RC	11.200	112	IV	----	--	11.200
M-16	3.147	RC C	6.400	64	IV	----	--	7.600
M-17	2.220	RC C	4.800	48	IV	----	--	6.720
M-18	2.220	RC C	4.800	48	IV	----	--	6.720
M-19	3.300	RC C	6.400	64	IV	----	--	7.600
M-21	3.830	RC C	9.600	96	IV	----	--	11.400
M-21	3.830	RC C	9.600	96	IV	----	--	11.400
M-24	4.840	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-25	4.700	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-26	4.700	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-27	4.700	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-28	5.829	RC	9.600	96	IV	----	--	9.600
M-30	1.980	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-31	4.600	RC	8.800	88	IV	----	--	8.800
M-33	1.404	RC C	4.000	40	IV	----	--	
						750	I	



M-34	2.240	RC C	4.800 ---	48 --	IV	-- 1.940	-- I	6.740
M-35	2.240	RC C	4.800 ---	48 --	IV	-- 1.940	-- I	6.740
M-36	2.944	RC C	6.400 ---	64 --	IV	-- 1.200	-- I	7.600
M-38	2.845	RC C	4.000 ---	40 --	IV	-- 750	-- I	4.750
M-39	2.240	RC C	4.800 ---	48 --	IV	-- 900	-- I	5.700
M-40	2.240	RC C	4.800 ---	48 --	IV	-- 900	-- I	5.700
M-41	2.944	RC C	6.400 ---	64 --	IV	-- 1.200	-- I	7.600
M-42	4.540	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-43	4.588	RC	8.000	88		-- ---	-- --	8.000
M-44	4.440	RC	8.800	88	IV	-- ---	-- --	8.000
M-45	4.588	RC	8.800	88	IV	-- ---	-- --	8.000
M-46	4.070	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-47	4.070	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-48	4.588	RC	8.000	88	IV	-- ---	-- --	8.000
M-49	3.900	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-50	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-51	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-52	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-53	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-54	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-55	3.800	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-56	3.790	RC	8.000	80	IV	-- ---	-- --	8.000
M-58	25.200	RU	9.000	60	II	-- ---	-- --	9.000
M-59	9.750	RU	3.450	23	II	-- ---	-- --	3.450
M-60	20.200	RU	7.200	48	II	-- ---	-- --	7.200
M-61	44.000	RU	15.750	114	II	-- ---	-- --	15.750
<b>TOTAL</b>	<b>303.512</b>		<b>436.632</b>	<b>4.293</b>				

Nº MANZAN A	Fase 6ª RESIDENCIA			EQUIPO			SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	SUPERF. EDIFICAB M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN M <sup>2</sup>	
M-10							
M-11	7.056	RC-C	13.896	138	IV	1.656	I 15.552
M-12							
M-13	7.056	RC-C	13.896	138	IV	1.656	I 15.552
M-14	5.184	RC-C	11.592	115	IV	1.152	I 12.744
M-15	5.184	RC-C	11.592	115	IV	1.152	I 12.744
M-16	3.744	RC-C	6.948	69	IV	720	I 7.668
M-17	4.314	RC-C RE	16.020	201	VI	2.268	II 19.778
M-18	1.008	RC-C	3.456	50	IV	504	I 3.960
M-19	1.008	RC-C	3.456	50	IV	504	I 3.960
M-20	4.032	RC-C	7.524	75	IV	792	I 8.316
M-2	9.500	RU	4.160	26	II	--	III 4.160
M-3	9.545	RU	4.160	26	II	--	III 4.160
M-4	11.670	RU	4.800	30	II	--	III 4.800
M-5	10.405	RU	4.320	27	II	--	III 4.320
M-6	4.032	RC RM C	7.524 200 ---	75 2 ---	IV I --	---	---
	---					592	I 8.316
M-7	4.032	RC RM C	7.524 200 ---	75 2 ---	IV I --	---	---
	---					592	I 8.316
M-8	5.184	RC RM C	11.592 200 ---	115 2 ---	IV I --	---	---
	---					952	I 12.744
M-9	5.184	RC RM C	11.592 200 ---	115 2 ---	IV I --	---	---
	---					952	I 12.744
<b>TOTAL</b>	<b>98.138</b>		<b>144.652</b>	<b>1.448</b>			



Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M²	USO	Fase 1ª y 2ª RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICAB M²	Nº VIVIENDAS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN M²	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M²
1.01	6.000	R						
3.11	8.350	E				2.100		
3.12	3.770	R				4.880		
3.13	1.540	R				350		
3.17	1.584	C				1.000		
40	15.500	D						
45	12.050	E				5.000		
57	2.059	R				1.300		
65	1.400	R				1.000		
79	1.100	R			II	2.000		
80	2.000	R			IV	4.000		
87	6.800	E				2.000		
98 Bis	930	R				1.500		
91	1.517	R				4.000		
88	5.900	E						
93	1.936	R			II	2.500	II	
102	5.065	E				1.350		
106	2.299	C			I	1.840		
111	1.786	R				1.000		
<b>TOTAL</b>			<b>81.636</b>					
E- EQUIPO DOCENTE / R - EQUIPO CÍVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL, RELIGIOSO / H – EQUIPO HOTELERO C - EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS / D - EQUIPO DEPORTIVO RECREATIVO / A - EQUIPO ADMINISTRATIVO / S - EQUIPO SANITARIO								

Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M²	USO	Fase 3ª RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICAB M²	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN M²	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M²
2	1.850		R			1.610		
3	1.710		R			427		
5	12.240		E			3.672		
6	4.250		C			4.250		
7	10.780		E			3.234		
8 Bis	13.500		E			4.050		
9	1.850		R			462		
10	3.782		C			3.782		
14	5.394		C			5.394		
17	10.940		E			4.376		
19	23.200		D					
20	1.860		A			2.800		
22	15.840		E			6.336		
25	2.920		S			2.600		
27	2.000		R			500		
28	2.100		R			1.800		
29	2.475		D			4.000	III	
30	6.200		C			6.200		
32	2.000		R			2.000		
33	9.400		D					
35	12.300		D					
43	1.400		R			2.800	IV	
44	3.600		H			7.200	V	
<b>TOTAL</b>			<b>151.591</b>					

Nº MANZAN A	SUPERF. MANZANA M²	USO	Fase 4ª RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICAB M²	Nº VIVIENDAS	Nº MAXIMO PLANTAS	SUPERF.EDIFICA BLE EN M²	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M²
2	11.450	E				3.435		
3	19.765	D						
4	11.700	E				3.510		
7	10.040	E				3.012		
8	1.089	R				273		
9	2.790	R				2.000		
11	1.089	R				1.633	II	
13	1.089	R				1.633	II	



15	2.940	R				2.000		
16	1.089	R				273		
17	9.560	E				3.824		
20	1.089	R				2.178		
23	1.089	R				273		
24	1.089	R				273		
27	1.089	R				2.178		
30	1.232	C				1.232		
38	1.584	C				1.584		
33	2.360	C				2.360		
34	2.124	C				2.124		
36	18.570	A				8.500	III y II	
41	4.800	C				4.800		
42	400	H				800	II	
43	3.840	R				5.760	II	
44	2.508	R				627		
48	900	R				1.350	II	
48 Bis	8.250	D						
49	900	R				225		
59	2.464	H				7.516	V	
53	2.640	C				2.640	I	
62	1.980	C				1.980	I	
56	900	R				225		
65	1.584	R				3.168	II	
69	9.900	E				2.970		
70	10.080	E				4.032		
71	9.800	E				2.940		
74	13.800	D						
<b>TOTAL</b>	<b>172.330</b>							

Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	Fase 5 <sup>a</sup> RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICAB M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUPERF. EDIFICA BLE EN M <sup>2</sup>	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
P-2	16.200	E				5.400		
P-3	17.982	C					II	
P-4	15.894	E				5.298		
P-5	1.155	R				500	I	
P-7	3.597	R				2.000		
P-8	1.155	C				250		
P-10	4.424	R				2.212		
P-11	1.156	S				500		
P-13	1.020	R				500	I	
P-14	1.156	R				500	I	
P-15	1.156	R				500	I	
P-20	1.020	S				500		
P-21	1.156	R				500	I	
P-22	1.020	R				500	I	
P-24	1.020	S				500		
M-20	2.958	C				2.218	I	
M-9	3.078	C				2.308	I	
M-23	3.000	C				2.250	I	
M-32	2.184	C				1.638		
M-37	2.450	C				1.838		
P-26	1.020	R				500	I	
P-28	1.020	C				250	I	
P-29	1.020	R				500	I	
P-40	10.000	E				3.333		
P-30	10.000	E				3.333		
P-33	1.156	S				500		
P-37	1.156	R				500		
P-38	1.156	C				250	I	
P-35	1.156	S				250	I	
P-43	18.300	E				6.039		
P-42	6.680	D				1.000		
P-39	8.400	D				1.200		
P-41	6.000	D				1.000		
M-37	5.109	C				5.109		
<b>TOTAL</b>	<b>154.954</b>							



Nº MANZANA	SUPERF. MANZANA M <sup>2</sup>	USO	Fase 6 <sup>a</sup> RESIDENCIA			EQUIPO		
			SUPERF. EDIFICAB M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUPERF. EDIFICA BLE EN M <sup>2</sup>	Nº MÁX.PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M <sup>2</sup>
P-10	16.128	C				16.128	II	
P-12	1.240	R				1.240	I	
P-14	2.304	R				4.608		
P-3	13.115	E				4.189		
P-5	10.070	D				1.439		
P-6	2.350	S				8.000		
P-8	2.304	R				1.000		
M'-1	11.000	E				3.636		
M-1	8.810	D						
<b>TOTAL 67.321</b>								
E- EQUIPO DOCENTE / R - EQUIPO CÍVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL, RELIGIOSO / H – EQUIPO HOTELERO C - EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS / D - EQUIPO DEPORTIVO RECREATIVO / A - EQUIPO ADMINISTRATIVO / S - EQUIPO SANITARIO								

**ORDENANZA N° 9**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:

.EDIFICABILIDAD: la marcada en la documentación gráfica

.ALTURAS MÁXIMAS: 2 plantas

.OCUPACIÓN MÁXIMA: 60%

.DISTANCIAS MÍNIMAS: las marcadas en documentación gráfica

.PARCELA MÍNIMA: 250 m<sup>2</sup>

--TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar. Grado 7º

--USOS PROHIBIDOS:

Garaje categorías 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>

Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I

Hoteleros en sus grupos 1º y 2º

Comercios en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>Oficinas categoría 1<sup>a</sup>Espectáculos categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>Salas de Reuniones, categoría 1<sup>a</sup>Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

--CONDICIONES ESTÉTICAS: construcción tradicional. Cubierta de teja curva

--UNIDADES DE APLICACIÓN Nº 2 zona de Coronel Baeza y Fábrica de Armas. Nº 5, zona de San Pedro El Verde, se exceptúa la zona ya existente de industria en San Pedro El Verde, que regirá la Ordenanza Nº 13.

**ORDENANZA N° 10**

--CONDICIONES DE VOLUMEN

SAPOPOZOS

.EDIFICABILIDAD:

0'1 m2/m2

0'2 m2/m2

.ALTURAS MÁXIMAS: 6'50 m.

2 plantas

6'50 m. 2 plantas

.OCUPACIÓN MÁXIMA:

10%

20%

.DISTANCIAS MÍNIMAS:

8 metros

4 metros

..PARCELA MÍNIMA:

5.000 m<sup>2</sup>2.500 m<sup>2</sup>

--TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar. Grado 3º (EL SAPO) Grado 4º (LOS POZOS).

--USOS PROHIBIDOS:

Vivienda colectiva

Garaje aparcamiento en sus categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>

Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I

Artesanía en su categoría 1<sup>a</sup>

Hotelero en los grupos 1º y 4º

Comercial e las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>Oficinas en las categorías 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>Deportivo en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>Sanitario en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

--CONDICIONES ESTÉTICAS: Construcción tradicional. Cubierta de teja curva. Los propietarios asumirán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de todas las dotaciones, servicios e infraestructuras, incluidas las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales. No se otorgarán licencias de segregación ni edificación, en tanto las parcelas no tengan la condición de solares, que se adquirirá una vez finalicen las obras de urbanización conforme a lo determinado en el Plan General.

--UNIDADES DE APLICACIÓN: Nº 8 El Sapo y Nº 9 Los Pozos.

**ORDENANZA N° 11**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:

.EDIFICABILIDAD: será la resultante de la superficie de parcela por el número de alturas.

.ALTURAS MÁXIMAS: dos o tres plantas

.OCUPACIÓN MÁXIMA: 100%



.DISTANCIAS MÍNIMAS: no se establecen  
 .PARCELA MÍNIMA: 200 metros cuadrados.  
 --TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: vivienda unifamiliar y manzana cerrada.  
 --USOS PROHIBIDOS:  
 Garaje aparcamiento en sus categorías 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>  
 Industrias y almacenes en el Grupo I  
 Hotelero en el Grupo 1º  
 Comercial en las categorías 1<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>  
 Oficinas en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
 Deportivo e sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
 Sanitario en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.  
 --CONDICIONES ESTÉTICAS: construcción tradicional. Cubierta teja curva  
 --UNIDADES DE APLICACIÓN: Polígono 6 Azucaica.

#### **ORDENANZA N° 12**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:  
 .EDIFICABILIDAD: 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 .ALTURAS MÁXIMAS: 6'50 metros, dos plantas  
 .OCUPACIÓN MÁXIMA: 20%  
 .DISTANCIAS MÍNIMAS: 4 metros a colindantes  
 .PARCELA MÍNIMA: 2.000 m<sup>2</sup>  
 --TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: vivienda unifamiliar. Grado 5º  
 --USOS PROHIBIDOS:  
 Vivienda colectiva  
 Garaje aparcamiento en sus categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup>  
 Hotelero en los grupos 1º y 4º  
 Comercial en las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>  
 Oficinas en las categorías 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
 Deportivo en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
 Sanitario en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
 Industrias en todos sus grupos y almacenes.  
 --CONDICIONES ESTÉTICAS:  
 --UNIDADES DE APLICACIÓN: N° 7 Cigarrales de Vistahermosa

#### **ORDENANZA N° 13**

--CONDICIONES DE VOLUMEN:  
 .EDIFICABILIDAD: será la resultante de la superficie de parcela por el número de alturas.  
 .ALTURAS MÁXIMAS: Tres plantas. En la parcela 176, cuatro plantas.  
 .OCUPACIÓN MÁXIMA: 100%  
 .DISTANCIAS MÍNIMAS: a viales y testero, la altura de la edificación.  
 .PARCELA MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup>  
 --TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: manzana cerrada y bloque abierto  
 --USOS PROHIBIDOS: se prohíben las industrias calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas. Las actividades existentes a la aprobación del Plan General, quedan dentro de la Ordenación. En la parcela 176, existirá compatibilidad de uso residencial y de industria ligera.  
 --CONDICIONES ESTÉTICAS: características similares a los edificios colindantes.  
 --UNIDADES DE APLICACIÓN: N° 2 en zonas específicas de industrias compatibles con viviendas, industrias de San Pedro El Verde y edificio Calle Duque de Ahumada y Baleares. La compatibilidad se establece, tanto por la zona como para la edificación concreta.

#### **ORDENANZA N° 14**

##### **INDUSTRIAS TIPO POLÍGONO INDUSTRIAL.**

###### 1.- Categoría de Industria.

- I. Industria grande, con superficie de parcela superior a 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.
- II. Industrias media, con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de dos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III. Industrias ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y sin aparcamiento en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

###### 2.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup>.

Se permite la división material de una parcela, siempre que la promoción a construir sobre la superficie original forme un conjunto coherente, a juicio de la Corporación Municipal.

###### 3.- Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.



#### 4.- Composición de las parcelas.

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

- a).- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b).- Bloques representativos.
- c).- Espacios libres para aparcamientos.
- d).- Construcciones accesorias.

#### a).- Edificios para naves de fabricación o almacenajes.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el número seis y siguientes de la presente Ordenanza.

- b).- Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y de 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

- c).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas estas normas de las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en el punto nº 7 de esta Ordenanza.

- d).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo H-1'5 h, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

#### 5.- Espacios comunes.

Corresponden a:

- a).- Espacios libres.
- b).- Centros comunales.
- c).- Red viaria.
- a).- Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendido aéreo de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración del polígono.

- b).- Centros comunales.

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

- c).- Red viaria.

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios, que dentro del polígono, se establezcan a este fin.

#### 6.- Edificación parcial de las parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo, no sea necesario para ésta edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del punto nº 4 de esta Ordenanza y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

#### 7.- Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:

a).- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las restantes.



En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros, y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se encuentre cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 metros y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará en el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

#### 8.- Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los tramos rectos.

#### 9.- Edificaciones de las parcelas.

a).- Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será 5 metros.

Los retranqueos expresados, se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre 0'20 y 0'30 m de altura. La altura media total de la cerca, deberá ser de 2 metros de altura, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria, que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocarán una cerca provisional de tela metálica en el límite, con los que las diferencias de cota sea mayor de un metro.

b).- En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c).- La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup>, la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 25 metros, el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas, será de 2'50 metros.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d).- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación, salvo criterios estéticos o de perjuicio del entorno, a estimación de la oficina técnica municipal.



e).- Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros de diámetro.

f).- Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo, cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g).- Se permiten sótanos, cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

#### 10.- Estética de los edificios industriales.

a).- Se prohíben los elementos estilísticos.

b).- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

c).- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d).- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e).- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f).- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

#### 11.- Condiciones de seguridad.

Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>2</sup> edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

#### 12.- Usos.

a).- Uso de Industria.- Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961).

b).- Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>. En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c).- Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

d).- Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de esta Ordenanza en los centros comunales. En las parcelas se admite el uso comercial de almacenaje y venta al por mayor.

e).- Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los puntos 4º y 5º de esta Ordenanza.

f).- Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g).- Uso deportivo.-

h).- Uso hotelero.- Se permite el uso hotelero en las categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza.

En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

i) Salas de reunión.- Se permiten los usos de salas de reunión, en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, en las parcelas de categorías I y II.

Se permiten los usos de Salas de reunión en categoría 4<sup>a</sup>, en las parcelas de categorías I, II y III con tal uso en exclusiva.

Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza.

En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.



Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

13.- a).- Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1'50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kgr por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b).- Aguas residuales.- Los materiales en suspensión, contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litros respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias, a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c).- Ruidos.- Se permiten ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se consideren.

14.- Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza Reguladora, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940), y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961), y Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

## **ORDENANZA NÚMERO 15**

### **INDUSTRIAS NIDO**

#### **1. Definición.**

El tipo de ordenanza corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total de solar, disponiendo de viales de acceso a todas las parcelas, vías interiores para reparto de tráfico general y tráfico de seguridad y una zona de aparcamiento no inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a naves, pudiendo disponer de servicios comunes de todo tipo, que funcionarán en régimen de comunidad a nivel de parcela o agrupación de varias parcelas.

Las unidades con destino industrial no podrán ser inferiores a ochenta (80) metros cuadrados construidos de parcela mínima, cada una de ellas, y siempre con el carácter antedicho agrupado.

Cabe la agrupación de superficie, en base al carácter modular de las promociones a efectuar, teniendo como límite máximo mil doscientos metros cuadrados de desarrollo en planta por titular, del conjunto de propietarios que integren cada unidad edificada independiente.

#### **2. Alineaciones exteriores.**

Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las edificaciones son las definidas en las Ordenanzas generales del Polígono, teniendo en cuenta que los módulos que formarán las manzanas nido podrán agruparse, si se estima conveniente, por todos sus lados, excepto fachadas.

#### **3. Alturas de la edificación.**

La altura máxima permitida será de nueve (9) metros medida sobre la vertical desde el punto rasante de la acera situado en la mitad de las alineaciones de fachadas anterior y posterior, hasta el plano inferior de forjado del techo o cielo raso de la última planta, situado en la primera crujía.

Una vez señalada dicha altura máxima se deja en libertad al proyectista para resolver a la altura que convenga, siempre que no exceda en ningún punto de un máximo de diez metros y medio (10,50).

En casos especiales que se justifiquen, podrá permitirse mayores alturas que las establecidas siempre que concurren las siguientes condiciones:

a) Que las obras afecten a manzanas completas.

b) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por las Ordenanza demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.

c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, quedan dentro de la superficie incluida a treinta grados (30º) trazado desde la altura máxima permitida normalmente.

Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a diseño acertado, se autorizan las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.



#### 4. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre de doscientos diez (210) centímetros y una cota de planta baja no superior a cincuenta (50) centímetros sobre el nivel de la acera.

#### 5. Salientes y vuelos de fachada.

No se consiente salir de las alineaciones oficiales de Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:

a) La decoración de jambas con saliente máximo de diez (10) centímetros.

b) Se permiten rejas con saliente máximo de veinte (20) centímetros.

c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de dos (2) metros sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura mínima de tres (3) metros medida sobre la cota superior de la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada.

d) La altura máxima de cuerpos volados estará a trescientos cincuenta (350) centímetros.

#### 6. Condiciones de uso.

a) No se permite el uso de vivienda. No obstante, se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación. En este caso, la superficie destinada a vivienda no podrá exceder del 30% de la superficie total construida y no podrá ser inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> de la misma forma a la definida en la ordenanza 14, apartado 12.b) aplicable al resto del polígono industrial.

b) Se permite el uso comercial de almacenaje y venta al por mayor sin limitación de superficie. El uso comercial de venta al por menor solo podrá llevarse a cabo en aquellas naves acondicionadas a tal fin.

c) Se prohíbe el uso público de oficinas. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.

d) Se prohíbe el uso de espectáculos, salas de reunión y uso público religioso.

e) Se autoriza la instalación de pequeña industria y los almacenes industriales.

Se excluyen los usos siguientes:

- Tratamiento de basuras

- Tratamiento o depósito de residuos de matadero y en general todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.

- Extracción y tratamiento de grasas animales.

- Aprovechamiento de residuos de pescado.

- Depósito o secado de pieles frescas o cueros

- Industrias de gases nocivos

- Explosivos

- Cualquier otro uso que por los organismos competentes se considere nocivo o peligroso.

#### 7. Condiciones de estética.

La construcción se realiza con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación.

Para la orientación de las manzanas o conjuntos de naves-nido dentro de las parcelas o agrupación de éstas, deberán tenerse en cuenta las exigencias que, respecto a Seguridad e higiene en el trabajo, tenga vigente en cada momento la autoridad laboral.

#### 8. Ubicación dentro del polígono industrial.

Las parcelas susceptibles de poder ser dedicadas a la promoción de naves nido, unitaria o agrupadamente, son las señaladas en el plano parcelario del polígono con los números 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 121 de la Segunda Fase A de la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia.

Hasta tanto no sean dedicadas, mediante proyecto correspondiente, a la posible promoción que aquí se contempla, las parcelas señaladas tendrán la singularidad con que están contempladas en la parcelación actualmente vigente.

#### APLICACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL DE SANTA BARBARA

En la zona industrial de Santa Bárbara será de aplicación la ordenanza número 14 para aquellas industrias que este Plan admite su instalación, quedando fuera de ordenación las que así se señalan.

#### **ORDENANZA NÚMERO 16**

#### **INDUSTRIA ESPECIAL: FABRICA DE ARMAS**

En la zona en que se encuentra instalada la Fábrica de Armas, se aplicará la ordenanza 14, completada con lo dispuesto para la zona especial militar.

Serán de aplicación en esta zona lo dispuesto en la Ley 8/1975 de 12 de marzo sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional y en el Real Decreto 689/1975 de 10 de febrero por el que se aprueba su Reglamento.

#### ADMISIÓN DE CUBIERTAS PLANAS

En las zonas de aplicación de las ordenanzas 14, 15 y 16 se admite la posibilidad de cubiertas planas.

#### **ORDENANZA NÚMERO 17**

#### **DOTACIONES**

#### **GENERALIDADES**

Definición: Se consideran Ordenanzas de dotaciones, las que tienen por objeto la reglamentación del equipamiento comunitario que deben establecerse, en función de los distintos usos de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.



**Clasificación:** Se distinguen las siguientes.

- A- SISTEMAS DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- B- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES
- C- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

**Actuaciones:** La actuación se deberá efectuar por unidades completas destinadas a un mismo uso. Podrán autorizarse cubiertas planas.

**A.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:**

Son los así definidos en el presente Plan General y en los Planes Parciales o Especiales que les sirva de desarrollo, conforme a las prescripciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**Condiciones de volumen e higiénicas:** Únicamente se autorizan las instalaciones destinadas a la protección de las mismas y aseos públicos, quioscos e instalaciones temporales desmontables, con fines recreativos.

La parcela mínima será la que establezca en cada caso el Plan que lo clasifique o califique. En el uso deportivo, el diseño y volumen están en función de la finalidad, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 12 metros.

**Usos permitidos:**

Vivienda: Cuando sea absolutamente necesario y exclusivamente para el uso del guarda.

Comercial: Únicamente se autorizan pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos y puestos de bebidas fijas o de temporada, con el mismo volumen máximo.

Deportivo: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

Cultural: Se autoriza quiosco de biblioteca.

Sanitario: Únicamente puestos de socorro.

Asistencial: Únicamente puestos de socorro.

**B.- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES:** Son los que tienen tal carácter, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**Condiciones de volumen e higiénicas:** Su diseño será, en función de la finalidad a que van destinados.

La altura máxima no sobrepasará la media de edificios dominantes, y en ningún caso cuatro plantas, 12 metros.

**Usos permitidos:**

Vivienda: Se admitirán las viviendas necesarias, para cumplir el fin a que van destinados los centros.

Garaje aparcamiento: Preverán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción, con un mínimo del 20%, dentro de la parcela.

Comercial: Se podrán establecer los servicios que se consideren complementarios a los mencionados centros.

Hotelero: Se autoriza en todas sus categorías.

Oficinas: Se autorizan como complementarias a los servicios de los mencionados centros.

Espectáculos: Se autoriza en todas sus categorías.

Salas de reunión: Se autoriza en todas sus categorías.

Religioso: Se autoriza y pueden ser complementarias.

Deportivo: Se autoriza en todas sus categorías.

Cultural: Se autoriza en todas sus categorías.

Sanitario: Se autoriza en todas sus categorías.

Asistencial: Se autoriza en todas sus categorías.

**C.- SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:** Son las parcelas reservadas para parques deportivos, equipamiento comercial y equipamiento social.

Garaje aparcamiento: Se preverán las lazadas necesarias para el fin a que se destine la parcela.

Comercial: Se autoriza en todas sus categorías.

Hotelero: Se autoriza en todas sus categorías.

Oficinas: Se autoriza en todas sus categorías.

Espectáculos: Se autoriza en todas sus categorías

Salas de reunión: Se autoriza en todas sus categorías

Religioso: Se autoriza en todas sus categorías

Deportivo: Se autoriza en todas sus categorías

Cultural: Se autoriza en todas sus categorías

Sanitario: Se autoriza en todas sus categorías

Asistencial: Se autoriza en todas sus categorías.

**Condiciones de volumen:** En construcciones existentes o ya aprobadas en el momento de entrada en vigor de este Plan General, se considerará como volumen máximo, la existente o la reflejada en el documento aprobado.

En el Palacio de Buenavista y terrenos anexos, conforme al convenio suscrito con la propiedad, serán las siguientes:

-Edificabilidad máxima: 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima: 5 plantas

-Ocupación máxima: 40%

-Usos: Hoteleros y los compatibles con el mismo. Desarrollo mediante Estudio de Detalle.

**ORDENANZA NUM. 18****ZONAS ESPECIALES**

1. Se consideran zonas especiales, las que tienen reglamentaciones determinadas, contenidas en disposiciones legales, y aquellas otras que regulan zonas destinadas a usos generales del servicio de la ciudad, podrán autorizarse cubiertas planas.

2. Clasificación: Se distinguen las siguientes:

- A. Zona arqueológica
- B. Servicios estatales de las Comunidades Autónomas
- C. Instituciones y Servicios generales de la Ciudad
- D. Militares
- E. Ferroviarias
- F. Cementerios
- G. Camping

3. Zona arqueológica: Mientras no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, que establezca las condiciones urbanísticas concretas de la zona, no se podrán realizar en la misma, ningún tipo de obras, movimiento de tierras, ni instalaciones que no sean propias de la investigación arqueológica.

No obstante, lo dispuesto anteriormente en la zona comprendida entre el Plan Especial del Circo Romano, Paseo de los Canónigos y Río Tajo, se permitirá la realización de obras, previa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, y con arreglo a las siguientes condiciones de volumen:

-Edificabilidad: 0'3 m2/m2 o edificabilidad existente, si lo permite el Plan Especial, previa justificación de la misma.

-Alturas máximas: las fijará el Plan Especial o dos plantas.

-Tipología de la edificación: manzana cerrada y vivienda unifamiliar.

-Usos prohibidos: garaje y servicio del automóvil, que no sean al servicio exclusivo de las viviendas ubicadas en la misma edificación, e industrias y almacenes en todos sus grupos.

-Condiciones estéticas: construcción tradicional, cubierta de teja curva.

-Unidad de aplicación: 1-B

Todas las condiciones anteriormente establecidas, podrán ser modificadas por el Plan Especial del Circo Romano.

4. Servicios estatales y de las Comunidades Autónomas: Serán objeto de disposiciones o acuerdos municipales específicos para cada caso.

5. Instituciones y Servicios generales de la Ciudad: Serán objeto de disposiciones o acuerdos municipales específicos para cada caso.

6. Militares: las condiciones generales de volumen e higiénicas, serán las mismas, establecidas en las ordenanzas números 14, 16 y 17, dependiendo del tipo de edificación que vaya a realizar.

La altura de pisos será libre, pero condicionada a acuerdo con el Ayuntamiento.

Únicamente se permite el uso militar y los vinculados al mismo.

7. Ferroviarias: Se aplicará la ordenanza número 14, con la única excepción de que la altura de pisos será libre.

8. Cementerio: Se regulará por las normas vigentes sobre la materia.

9. Camping: Se aplicará en las zonas destinadas a este tipo de actividad. Deberán prever la unión con la red viaria general.

Estarán dotados de los siguientes servicios:

- Información
- Botiquín
- Abastecimiento de agua, electricidad y teléfono
- Servicios comunes
- Abastecimiento primario.

Queda prohibida la pavimentación con asfaltos y hormigonado.

-En zonas habitadas de baja densidad, podrán instalarse microestaciones de depuración, que cumplan los siguientes requisitos:

1. Capacidad mínima de depuración: 3 viviendas (12 habitantes)
2. Instalación con departamentos separados de aireación y clarificación. Aireación prolongada.
3. Instalación subterránea.
4. Resistencia total a detergentes.
5. Cumplimiento de normativa sobre vertidos.

**TÍTULO VI. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 364.** El suelo urbanizable programado del presente Plan general Municipal de Toledo, contiene cinco sectores, que se corresponde con las Unidades Urbanísticas 18, 19, 20, 21 y 22 del Plano correspondiente.

El Sector nº 1 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 89.748 metros cuadrados. Unidad núm. 18.



El Sector nº 2 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1312.248 metros cuadrados. Unidad núm. 19.

El Sector nº 3 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 778.248 metros cuadrados. Unidad núm. 20.

El Sector nº 4 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1.000.000 de metros cuadrados. Unidad núm. 21.

El Sector nº 5 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 161.000 metros cuadrados. Unidad núm. 22.

**Artículo 365.** El suelo urbanizable programado no podrá ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, cuyo ámbito será el del propio Sector que desarrolle.

**Artículo 366.** La ejecución de los Planes Parciales del Sector, podrán realizarse en uno o varios polígonos de actuación.

**Artículo 367.** Si se establecen varios polígonos de actuación para los Sectores se tramitará el correspondiente proyecto de delimitación de polígonos, en el que se justifique el cumplimiento de todos los requisitos legales y de planeamiento.

**Artículo 368.** Se establece como sistema de actuación, el de Compensación.

**Artículo 369.** Si transcurridos dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal, no se hubiese procedido a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación, el Ayuntamiento podrá optar por señalar como sistema de actuación el de Cooperación, y si este no fuese factible, el de expropiación.

## CAPÍTULO II. SECTOR NÚMERO 1

**Artículo 370.** El Sector núm. 1 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 18 del Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes.

**Artículo 371.** Características y determinaciones:

1. Superficie: Tiene una superficie de 89.748 m<sup>2</sup>.
2. Número máximo de viviendas: Se establece un máximo de 359 viviendas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación, destinada a viviendas y usos comerciales privados, será del 59%.
4. Altura máxima: 5 plantas, autorizándose planta baja diáfana no computable en altura ni volumen.
5. Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de los que 0'80 será uso residencial y 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinado a equipamiento privado.
6. Densidad máxima: 40 viviendas Ha.

7. Usos permitidos:

- Vivienda: Unifamiliar, colectiva y aparcamiento
- Garaje-aparcamiento: En sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y
- Artesanía: En sus categorías: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Hotelero: En los grupos 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> y 5<sup>o</sup>
- Comercial: En las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>
- Oficinas: En sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Espectáculos: En sus categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Salas de reunión: En sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Religioso: En sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Cultural: En sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
- Deportivo: En sus categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Sanitario: En sus categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>

## CAPÍTULO III. SECTOR NÚMERO 2

**Artículo 372.** El Sector núm. 2 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 19 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes.

**Artículo 373.** Características y determinaciones:

1. Superficie: Tiene una superficie de 131.248 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.050 metros cuadrados están destinados a sistemas generales.
2. Número máximo de viviendas: Se establece un máximo de 525 viviendas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación, destinada a viviendas y usos comerciales privados, será de 50%.
4. Altura máxima: 5 plantas, autorizándose planta baja diáfana no computable en altura ni volumen.
5. Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre 124.198 metros cuadrados, de los cuales 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> será uso residencial y 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinado a equipamiento privado.
6. Densidad máxima: 40 viviendas Ha.
7. Usos permitidos: Los mismos que en el Sector núm. 1 del suelo urbanizable programado.

## CAPÍTULO IV. SECTOR NÚMERO 3

**Artículo 374.** El Sector núm. 3 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 20 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes.

**Artículo 375.** Características y determinaciones:

1. Superficie: Tiene una superficie de 778.248 m<sup>2</sup>, de los cuales 262.600 metros cuadrados, están destinados a sistemas generales.
2. Número máximo de viviendas: Se establece un máximo de 3.113 viviendas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación destinada a viviendas, y usos comerciales privados, será del 50%.
4. Altura máxima: 5 plantas, autorizándose planta baja diáfana no computable en altura ni volumen.
5. Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre 515.648 metros cuadrados, de los cuales 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> será uso residencial y 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinados a equipamiento privado.
6. Densidad máxima: 40 viviendas Ha.
7. Uso permitidos: Los mismos que en el Sector núm. 1 del suelo urbanizable programado.

**CAPÍTULO V. SECTOR NÚMERO 4**

**Artículo 376.** El Sector núm. 4 se corresponde con la Unidad Urbanística núm. 21 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes<sup>6</sup>.

**Artículo 377.** Características y determinaciones:

1. Superficie: Tiene una superficie de 1.000.000 de m<sup>2</sup>.
2. Número máximo de viviendas: Se establece un máximo de 2.000 viviendas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación destinada a viviendas y usos comerciales privados, será del 60%.
4. Altura máxima: 2 plantas.

**CAPÍTULO VI. SECTOR NÚMERO 5**

**Artículo 378.** El Sector núm. 5 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 22 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes.

**Artículo 379.** Características y determinaciones:

1. Superficie: Tiene una superficie de 161.000 m<sup>2</sup>, de los cuales 37.700 m<sup>2</sup> están destinados a sistemas generales.
2. Número máximo de viviendas: Se establece un número máximo de 644 viviendas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación destinada a viviendas y usos comerciales privados, será del 50%.
4. Altura máxima: Se establece la altura máxima en tres plantas.
5. Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre 123.300 m<sup>2</sup> de los cuales, 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> será uso residencial, y 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinados a equipamiento privado.
6. Densidad máxima: 40 viviendas Ha.
7. Usos permitidos: Los mismo que en el Sector 1 del suelo urbanizable programado.

**CAPÍTULO VII. EXIGENCIAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

**Artículo 380.** La infraestructura y servicios a establecer por los Planes Parciales, serán los siguientes:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
2. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
3. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Red de distribución de energía eléctrica
5. Red de alumbrado público
6. Red de canalización telefónica
7. Jardinería en los sistemas de espacios libres.

**CAPÍTULO VIII. DOTACIONES**

**Artículo 381.** Deberán respetar los Planes Parciales los mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo, para las dotaciones de equipamiento comunitario.

**Artículo 382.** Se establecerán igualmente las dotaciones complementarias necesarias para equipar adecuadamente a las zonas colindantes, clasificadas como suelo urbano en el presente Plan General.

**CAPÍTULO IX. SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 383.** Los sistemas generales cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados.

**Artículo 384.** Como sistemas generales incluidos en los distintos sectores, se encuentran:

- En el Sector núm. 2, una vía transversal, con una superficie de 7.050 m<sup>2</sup>.
- En el Sector núm. 3, ampliación del Cementerio, con una superficie de 44.600 m<sup>2</sup>, y vial de circunvalación con 218.000 m<sup>2</sup>.
- En el Sector núm. 5, una zona verde con 37.700 m<sup>2</sup>.

6 Este sector se encuentra anulado.



## TÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 385.** El presente Plan General Municipal establece las siguientes Unidades Urbanísticas integradas de actuación en el suelo urbanizable no programado

a) Expansión Polígono Industrial. Se corresponde con la Unidad 24. Tiene una superficie de 440.000 m<sup>2</sup>. Residencial.

b) Expansión Polígono Industrial. Se corresponde con la Unidad 25. Tiene una superficie de 210.000 m<sup>2</sup>.

c) Azucaica Este. Se corresponde con la Unidad Urbanística 26. Tiene una superficie de 82.600 m<sup>2</sup>.

d) Vega Baja. Se corresponde con la Unidad Urbanística 27. Tiene una superficie de 218.500m<sup>2</sup>

e) San Bernardo 1<sup>a</sup> Fase. Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B. Tiene una superficie de 740.000 metros cuadrados

f) San Bernardo 2<sup>a</sup> Fase. Se corresponde con la Unidad Urbanística 28<sup>a</sup>. Tiene una superficie de 5.076.000m<sup>2</sup>

g) La Legua o Ampliación Cigarrales Vistahermosa. Se corresponde con la Unidad Urbanística 29. Tiene una superficie de 1.449.748m<sup>2</sup>

h) Carrasco. Se corresponde con la Unidad Urbanística 30. Tiene una superficie de 1.085.748 m<sup>2</sup>

i) Golf. Se corresponde con la Unidad Urbanística 31. Tiene una superficie de 2.567.748 m<sup>2</sup>

j) El Ángel. Se corresponde con la Unidad Urbanística 32. Tiene una superficie de 83.000m<sup>2</sup>

k) La Bastida. Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 33. Tiene una superficie de 758.000m<sup>2</sup>

l) Suroeste. Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 34. Tiene una superficie de 1.665.000m<sup>2</sup>

m) Casa de Campo. Se corresponde con la Unidad Urbanística 35. Tiene una superficie de 255.000 metros cuadrados

n) Carretera de Madrid (margen derecha). Se corresponde con la Unidad Urbanística 36. Tiene una superficie de 1.830.000m<sup>2</sup>

o) Carretera de Madrid (margen izquierda). Se corresponde con la Unidad Urbanística núm. 37. Tiene una superficie de 2.041.000m<sup>2</sup>

p) La Sisla. Se corresponde con la Unidad Urbanística 23. Tiene una superficie de 1.781.000m<sup>2</sup>

**Artículo 386.** Para poder ser urbanizado el suelo clasificado como urbanizable programado, deberán tramitarse previamente los correspondientes programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales que lo desarrollen.

**Artículo 387.** Cada Programa de Actuación Urbanística, tendrá como ámbito una Unidad Urbanística integrada.

**Artículo 388.** Los Programas de Actuación Urbanística garantizarán la dotación del servicio y equipamientos suficientes para dar satisfacción a las demandas de la población de cada unidad integrada

**Artículo 389.** Las cesiones mínimas que se establecen en los artículos reguladores de las características técnicas se aplicarán sobre el suelo bruto de la actuación y con independencia de las cesiones obligatorias como suelo urbanizable programado, una vez se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística, preverán, además de las infraestructuras necesarias para garantizar los servicios siguientes, la relación de estos servicios con las redes existentes o propuestas en el Plan General:

1) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

2) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios

3) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales

4) Red de distribución de energía eléctrica

5) Red de alumbrado público

6) Red de canalización telefónica

7) Jardinería en los sistemas de espacios libres

Las infraestructuras y servicios se establecerán con independencia de las actualmente existentes en el Municipio y se justificarán adecuadamente las dotaciones y autosuficiencia de cada Unidad Urbanística.

### CAPÍTULO II. CARACTERISTICAS TECNICAS

**Artículo 390.** Unidad Urbanística La Sisla

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 23 del presente Plan General. Deben ceder lo calificado como Parque en este Plan General.

- Parcela mínima: Será la que se establezca en el Plan Especial de los Cigarrales.

- Si el PAU se redactase antes del Plan Especial, se considerará una densidad de 0,5 viviendas/Ha.

- La altura máxima permitirá será de dos plantas.

- Ocupación 5% sobre suelo neto

- Uso: vivienda unifamiliar

- Tiene una superficie de 1.781.000m<sup>2</sup>

**Artículo 391.** Unidad Urbanística Expansión del Polígono Industrial Residencial

Se corresponde con la Unidad Urbanística número 24 del plano correspondiente del presente Plan General.



- Tiene una superficie de 444.000 m<sup>2</sup>
- Se establece una cesión mínima del 30%
- La densidad de 5 viviendas/Ha
- La altura máxima permitida será de 2 plantas
- La parcela mínima será de 250m<sup>2</sup>
- Ocupación 60% sobre suelo neto
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 392.** Unidad Urbanística Expansión del Polígono Industrial. Zona Industrial

Se corresponde con la Unidad Urbanística número 25 del plano correspondiente del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 210.000 m<sup>2</sup>
- Se establece una cesión mínima del 30%
- Ocupación: 60% sobre suelo neto
- Uso: Industrias

**Artículo 393.** Unidad Urbanística Azucaica Este

Se corresponde con la Unidad número 26 del plano correspondiente del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 82.600 m<sup>2</sup>
- La densidad de viviendas se establecerá en el Programa de Actuación urbanística en función de la necesidad de equipamiento del Polígono de Azucaica.
- La altura máxima permitida será de tres plantas. No obstante el PAU podrá modificar esta exigencia en función de sus propias previsiones.
- Uso: vivienda unifamiliar y plurifamiliar e industrias compatibles con viviendas, así como todo tipo de equipamientos.

**Artículo 394.** Unidad Urbanística Vega Baja

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 27 del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 218.000 m<sup>2</sup>
- Densidad: 10 viviendas Ha
- Número de plantas: 2 alturas: 6,5 metros
- Parcela mínima : 500 m<sup>2</sup>
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 395.** Unidad Urbanística San Bernardo 1<sup>a</sup> Fase

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B

- Tiene una superficie de 740.000 m<sup>2</sup>
- Puede ejecutarse mediante un solo PAU o bien agrupado en el mismo PAU, con las Unidades número 18 La Bastida y 11-A San Bernardo, segunda fase.
- La densidad es de 5 viviendas Ha.
- Cesión mínima del 20%
- Altura máxima permitida: dos plantas
- Parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación: 20% sobre suelo neto
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 396.** Unidad Urbanística San Bernardo 2<sup>a</sup> Fase

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28<sup>a</sup> del presente Plan General.

- Tiene una superficie propia de la Unidad de 5.076.000m<sup>2</sup>
  - Se establece la posibilidad de ejecutarse como PAU independiente, pero cabe la posibilidad de ejecutarse dentro del mismo PAU de las Unidades 11-B, San Bernardo primera fase y 18 La Bastida.
  - El PAU que ejecute la presente Unidad Urbanística, deberá clasificar como suelo especialmente protegido 100 Has. Reservadas para el Monasterio y 22 Has. al sitio de Corral Rubio.
  - Las 100 Has. de Monasterio y las 22 Has. de Corral Rubio, no se encuentran incluidas en las 428 Has. de la presente Unidad Urbanística.
  - Se establece un máximo de 400 viviendas de propiedad privada, pudiendo ampliarse el número de viviendas si son de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
  - Cesión mínima al Ayuntamiento de 308 Has.
  - La altura máxima permitida será de dos plantas
  - La parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados
  - Ocupación: 20% sobre suelo neto
  - Uso: vivienda unifamiliar.
- En el extremo de la Unidad, podrán establecerse explotaciones ganaderas según documentación gráfica.

**Artículo 397.** Unidad Urbanística La Legua o Ampliación de Cigarrales Vistahermosa

Se corresponde con la Unidad núm 29 del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 1.449.748 m<sup>2</sup>
- Se establece una densidad de 10 viviendas Ha
- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>
- Cesión mínima 20% y ocupación 30% sobre suelo bruto
- Uso: vivienda unifamiliar y equipo primario



- Altura: 6,5 metros

**Artículo 398.** Unidad Urbanística Carrasco

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 30 del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 1.085.748 m<sup>2</sup>
- Se establece una densidad de 10 viviendas/Ha
- La cesión será del 40% La altura máxima permitida será de dos plantas
- Ocupación: 40% sobre suelo neto
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 399.** Unidad Urbanística Golf

Se corresponde con la Unidad Urbanística núm 31 del presente Plan General

- Tiene una superficie de 2.567.748 m<sup>2</sup>
- Se establece una cesión mínima del 40%
- Uso: deportivo y hotelero
- Altura máxima permitida: 3 plantas
- El Programa de Actuación Urbanística, establecerá la parcela mínima, pudiendo obligar a la propiedad o adjudicatario a conservar una única finca registral.

**Artículo 400.** Unidad Urbanística El Ángel

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 32 del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 83.000 m<sup>2</sup>
- Densidad máxima 5 viviendas Ha.
- La cesión mínima será del 20%
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación: 60% sobre suelo neto
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 401.** Unidad Urbanística La Bastida

Se corresponde con la Unidad urbanística nº 33 del presente Plan General.

- Tiene una superficie de 358.000m<sup>2</sup>
- Densidad máxima: 5 viviendas Ha.
- Se puede desarrollar junto con las Unidades Urbanísticas 28 A y 28 B
- La altura máxima: 2 plantas
- Ocupación: 60% sobre el suelo neto
- Uso: Vivienda unifamiliar
- Cesión mínima: 20%

**Artículo 402.** Unidad Urbanística Suroeste

Se corresponde con la Unidad Urbanística número 34 del presente Plan General

- Tiene una superficie de 1.665.000 m<sup>2</sup>
- La unidad mínima de actuación será de 10 Has., pudiendo dividirse la Unidad en diversos Programas de Actuación Urbanísticas.
- Densidad: 5 viviendas por Ha.
- Cesión mínima: 20%
- Altura máxima: dos plantas
- Ocupación: 10% sobre suelo neto
- Uso: vivienda unifamiliar

**Artículo 403.** Unidad Urbanística Casa de Campo

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 35 del presente Plan General

- Tiene una superficie de 255.000m<sup>2</sup>
- Densidad: 2 viviendas por Ha.
- Altura máxima: una planta
- Uso: vivienda unifamiliar
- El PAU establecerá las condiciones necesarias para preservar La Vega.

**Artículo 404.** Unidades Urbanísticas de la Carretera de Madrid

En ambas márgenes de la Carretera de Madrid a Toledo, se han establecido dos Unidades Urbanísticas:

36 y 37.

- La Unidad número 36, tiene una superficie de 1.830.000 m<sup>2</sup>.
- La Unidad núm. 37 tiene una superficie de 2.041.000 m<sup>2</sup>.
- Ambas Unidades podrán ser desarrolladas bien mediante un único PAU o bien, mediante dos PAUS, uno para cada Unidad.
- La altura máxima permitida, será de dos plantas
- La parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup>
- Uso: vivienda unifamiliar. Tipología: Cigarrales

Los PAUS deberán prever la cesión obligatoria de las zonas calificadas en Especial Protección en ambos márgenes de la Carretera de Madrid a Toledo. Otorgándose el aprovechamiento de los terrenos calificados de especial Protección dentro de las zonas que en su momento se califiquen como residenciales.

La urbanización será la misma establecida para la tipología de Cigarrales, prohibiéndose expresamente la pavimentación con aglomerado asfáltico y firmes rígidos de los accesos rodados.



### CAPÍTULO III

**Artículo 405.** Se entenderá que constituye núcleo de población, un conjunto de edificaciones destinadas a viviendas agrupadas, que reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Que albergue como mínimo una población de 28 habitantes.
- 2) Que esté formado como mínimo por ocho viviendas agrupadas
- 3) Que la densidad sea superior a tres viviendas/Ha
- 4) Que tenga acceso a través de caminos públicos
- 5) Que tenga abastecimiento de agua
- 6) Que cada cuatro viviendas o más estén afectadas por más de un servicio
- 7) Que la distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos sea menor de 100 metros.

### CAPÍTULO IV. ESTACIONES DE DEPURACIÓN

**Artículo 406.** En zonas habitadas de baja densidad, podrán instalarse microestaciones de depuración que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Capacidad mínima de depuración: 3 viviendas (12 habitantes)
- 2) Instalación de departamentos separados de aireación y clarificación. Aireación prolongada
- 3) Instalación subterránea
- 4) Resistencia total de detergentes
- 5) Cumplimiento de normativa sobre vertidos

## TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 407.

Todos los terrenos del Municipio de Toledo, no incluidos como suelo urbano, suelo urbanizable programado suelo urbanizable no programado, quedan clasificados dentro del suelo no urbanizable.

#### Artículo 408.

El suelo no urbanizable se divide en:

- a) Suelo no urbanizable especialmente protegido.
- b) Suelo no urbanizable.

#### Artículo 409.

Las edificaciones industriales y comerciales, actualmente situadas en suelo no urbanizable, podrán sufrir una ampliación razonable de su superficie, edificabilidad y volumen, previa la presentación del correspondiente estudio que justifique la misma, y aprobación por el Ayuntamiento Pleno. Considerándose a todos los efectos que se hallan dentro de Ordenación.

#### Artículo 410.

Excepcionalmente se establece la posibilidad de construir viviendas en la zona conocida por "Huerta de Pavón", comprendida entre el límite del Plan parcial de Cigarrales de Vistahermosa y el Rio Tajo, según delimitación; y en la Unidad Urbanística 39, comprendida entre la expansión de Azucaica y la Vinagra y denominada Azucaica Oeste. La tipología de vivienda será unifamiliar en sus grados 2º, 3º, 4º y 5º. Estas zonas quedan excluidas de las limitaciones impuestas a los conceptos de núcleo de población.

#### Artículo 411. Concepto de núcleo de población.

Se entenderá que constituye núcleo de población, un conjunto de edificaciones destinadas a viviendas agrupadas y que reúnan o puedan reunir las condiciones señaladas en el art. 398 de estas Normas, que no se transcriben para evitar repeticiones.

#### Artículo 412.

No se considerará que forman núcleo de población las instalaciones y edificaciones destinadas a uso hotelero, hospitalario, deportivo o de enseñanza, siempre que los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones estén inscritos como parcela indivisible en el Registro de la Propiedad, y no pueda efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación.

**Artículo 413.** Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos, en suelo no urbanizable.

Al objeto de impedir la creación de núcleos de población en el suelo clasificado como no urbanizable, y de que las construcciones que pretenda realizarse en el mencionado suelo se adopten al destino agrícola a que debe tender, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla con las siguientes condiciones:

1º. Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de viviendas próximas y existentes, no constituyan núcleo de población.

2º. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda, habrá de tener una superficie mínima de 1 ha.

3º. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualesquiera otros de vivienda ya existentes en sus proximidades, deberá ser superior a 100 m.

4º. Deberán figurar como anexos al proyecto de edificación, un certificado del auto4 del mismo, en el que se exprese que la vivienda no va a constituir núcleo de población.



5<sup>a</sup>. Deberá acompañarse al proyecto, certificado del Registro de la Propiedad, en el que se haga constar la inscripción de una finca única registral, con una superficie superior a 1 ha.

## CAPÍTULO II. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

### **Artículo 414.**

Constituyen áreas de especial protección, y por lo tanto quedan incluidas dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido:

- a) Márgenes de la Carretera de Madrid a Toldo.
- b) Finca de Mirabel y La Cerca.
- c) La Vega del Tajo anterior y posterior, por su paso por Toledo.
- d) Finca de San Bernardo.

### **Artículo 415<sup>7</sup>.**

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental. Las área definidas en el artículo 414.c) y d) se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo, y con el fin de garantizar el respeto al medio natural actual.

En la finca Mirabel definida en el artículo 414.b) se permite el uso hotelero.

En el resto de las zonas protegidas se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. En la implantación de cualquiera de los usos o actividades citados en este tipo de suelo se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental que justifique la compatibilidad citada, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Ley 1302/1986.

En cualquier caso queda prohibido el uso residencial.

Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación, y deberán contar con un mínimo de diez (10) hectáreas.

Se establece un coeficiente volumétrico, o edificabilidad, para este tipo de suelo de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

### **Artículo 416.**

Las Normas contenidas en los dos artículos anteriores, prevalecerán en caso de contradicciones, sobre las disposiciones generales establecidas para todo el suelo no urbanizable.

## CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN

### **Artículo 417.**

Para la concesión de licencias en suelo no urbanizable y que no esté comprendido en áreas de especial protección, además de las normas urbanísticas establecidas con carácter general, se observarán las disposiciones contenidas en los artículos siguientes:

### **Artículo 418.** Terreno afecto a la edificación.

Todos los terrenos incluidos en el Proyecto que sirva de base para la concesión de las licencias, quedarán afectos a la edificación, de tal forma que no podrá concederse ningún tipo de parcelaciones ni segregaciones, en relación con los mencionados terrenos y con anterioridad a la concesión de la licencia, deberán estar inscritos como única finca registral en el Registro de la Propiedad. Si las construcciones se destinase a usos distintos de agrícola o agropecuario, se hará inscribir el destino y uso en el Registro de la Propiedad, que sólo podrá variarse mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

### **Artículo 419.** Características de las edificaciones.

Las edificaciones se adecuarán a las tipologías tradicionales en Toledo y su comarca.

### **Artículo 420.** Retranqueos.

Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 50 m, del eje de los caminos de uso público y se separarán 10 m de las líneas o límites de las parcelas.

### **Artículo 421.** Normativa de las edificaciones.

El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela 0'01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima permitida para edificios destinados a viviendas, será de 6 m sobre el nivel del terreno, en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

La altura máxima permitida para las edificaciones destinadas a otros usos distintos de viviendas, será el que quede justificado en el correspondiente proyecto, y cuya composición sea acorde con la tipología tradicional en Toledo, y preserve la unidad ambiental del paisaje.

<sup>7</sup> La redacción de este artículo es la que recoge la modificación puntual 14 aprobada definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999)



### Artículo 422. Construcciones agrarias.

Con las condiciones señaladas en los artículos anteriores, se permite la construcción de naves y demás instalaciones agrarias, siempre que tengan por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales y ganaderos, ajustándose a las normas que a tal fin tengan establecidas el Ministerio de Agricultura, y adaptándose al ambiente y paisaje en que se sitúe.

Se establece una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados.

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, con un máximo de 8 metros en las viviendas, pudiendo rebasarse esta altura en graneros, pajares, silos, palomares y en general, en aquellas instalaciones de la explotación, que por su naturaleza, requiera mayor altura.

Se admiten las construcciones para los usos derivados de la explotación agrícola y de su transformación, siempre que los productos que van a ser transformados se originen en la propia parcela.

Las Normas establecidas anteriormente, no serán de aplicación a las áreas de especial protección.

Cuando existan dudas sobre el destino agrícola de una instalación, el Ayuntamiento solicitará informe de la Dirección Provincial de Agricultura. En los casos en que el Ayuntamiento solicite informe, éste será vinculante para la concesión de la licencia y el mismo deberá contener la justificación de la adecuación del Proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación agrícola y el cumplimiento de las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

## ANEXO I. CONDICIONES MINIMAS QUE DEBEN DE REUNIR LAS NUEVAS URBANIZACIONES

### 1.- PAVIMENTACIÓN

#### 1.1.- Calzada

Estará constituida por un firme flexible compuesto al menos por las siguientes capas:

- Sub base de zahorra natural de un espesor mínimo de 15 cm
- Base de grava cemento de un espesor mínimo de 15 cm.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de 5 cm.

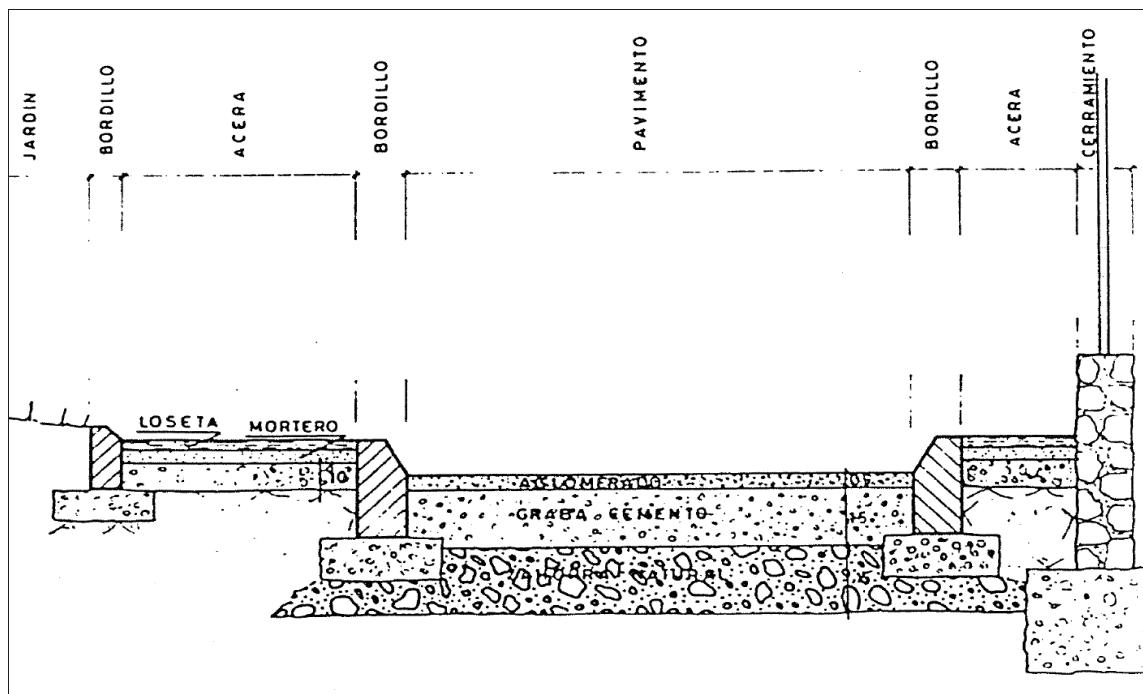
Estará limitada por bordillos o muros de cerramiento, cuando vaya a ser continuada, por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se rematará con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación será la especificada en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico medio.

#### 1.2.- Aceras

Estará constituida al menos por:

- Base de hormigón, con dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 kg. De cemento, de espesor mínimo de 10 cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada "de cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m<sup>3</sup> no inferiores a 400 y 600 kg. de cemento.
  - Estará limitada por bordillos, siendo:
  - Elevado para la separación de la calzada
  - Rasante para la separación con zonas ajardinadas
  - Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla ya está construida.





### **1.3.-Bordillos**

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kg/cm<sup>2</sup> cortado en piezas no inferior a 40 cm. de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a 10 cm. Se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m<sup>3</sup> no inferiores a 400 y 600 kg. de cemento. Se llagueará el mortero en las juntas.

### **1.4. Cruces**

Los cruces de servicio bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y tapa de hormigón.

Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento, el corte de la zanja en este será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de zanja

## **2.- SANEAMIENTO**

### **2.1. Tubulares**

Serán de hormigón vibrado e irán sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor. Las uniones serán en enchufe y anilladas mediante corchetes de ladrillos recibidos con mortero de cemento y enfoscados.

### **2.2. Cámaras de descarga**

Se construirán en cabeza de los ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de 20 cm. de espesor mínimo
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento
- Tapa de hormigón armado

### **2.3. Pozos de registro**

Se construirán a distancias máximas de cincuenta metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales.

Las calidades mínimas serán:

- Solera de hormigón de 20 cm. de espesor mínimo
- Muros de ladrillo macizo de un pie, enlucidos interiormente con mortero de cemento
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras
- Diámetro inferior: 1,20 m.

### **2.4. Sumideros**

Se construirá con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón
- Muros de ladrillo macizo, enlucido con mortero de cemento
- Rejilla de fundición
- Se construirá arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

### **2.5.- Acometidas**

Las acometidas domiciliarias y de los sumideros se harán a pozo de registro. Si se realizara en un punto donde no lo hay se tendrá que construir.

### **2.6.- Condiciones generales**

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

## **3.- DISTRIBUCION DE AGUA**

### **3.1.- Situación**

Se dispondrá siempre bajo la acera, el cruce de la calzada será mediante galería

### **3.2.- Tubos**

Serán de fundición.

### **3.3.- Bocas de riego**

Se dispondrán a distancias máximas de 75 m y en todas las esquinas y serán capaces de dar un caudal mínimo de 5 l/s para el uso de bomberos

### **3.4.- Válvulas**

Se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada.

Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición.

Las válvulas para diámetros de 250 mm o mayores serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

### **3.5.- Tomas domiciliarias**

Se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición

### **3.6.- Condiciones generales**

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.



#### **4.- ALUMBRADO PÚBLICO**

##### **4.1.- Normativa**

Las instalaciones de alumbrado público deberán de cumplir la normativa legal vigente que incluye:

- Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado 2413/73 de 20 de septiembre.
- Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para baja tensión aprobado por Orden Ministerial de 31/10 de 1.973 y modificaciones posteriores.
- Normas de la Compañía Suministradora de Electricidad
- Norma sobre la disminución del consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público (Orden Circular 248/74 C y E de Noviembre de 1.974).
- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN
  - Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
  - Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE-IEE/1978 "Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior" y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
  - Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1.964).
  - Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965

##### **4.2.- Luminarias**

Las luminarias serán con sistema óptico cerrado o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20.32-IPW-54) con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UE-“0.32”-1). El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

##### **4.3.- Lámparas**

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales ya sean para tráfico rodado o peatonal.

##### **4.4.- Auxiliares**

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20.152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabadas las siguientes indicaciones, marca y modelo, esquema de conexión, tipo de lámpara, etc.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

##### **4.5.- Soportes**

Las columnas o báculos que se instalen serán siempre de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de 3 mm y de 8 en la base. La altura de las columnas en los jardines estará comprendida entre 3-4 m. Los báculos para los viales serán como mínimo de 9 m.

En jardines las columnas siempre irán pintadas de color verde oscuro.

El extremo del báculo presentará una inclinación no superior a 5 grados.

##### **4.6.- Cimentaciones**

El hormigón a utilizar será de resistencia característica H-200. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetro de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III según Norma UNE-36.011-75, doblados en forma de cachava, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinan en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

Hen. m	AxAxB en mm	1 en mm	0 en “ “	Axb en mm
4	0,5x0,5x0,8	500	3/4	22x40
5	0,5x0,5x0,8	500	3/4	22x40
6	0,6x0,6x0,9	600	7/8	30x45
8	0,7x0,7x1	700	7/8	30x45
10	0,8x0,8x1,2	850	1	30x45
12	0,9x0,9x1,3	900	1	30x45
14	1x1x1,4	1.000	1 1/4	40x45

##### **4.7.- Canalizaciones y conductores**

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por 3 conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido del tipo RV-6,6/1 kv. Nunca serán inferior a 6 mm<sup>2</sup>.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislamiento reglamentario de 6 mm<sup>2</sup>, de sección sujeta al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el epígrafe 2 del presente artículo, a una línea de tierra de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada



en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en 20 cm. la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, formando un bucle, así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm<sup>2</sup> de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante una grapa doble de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos inferiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cujos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

En cualquier caso, la resistencia de paso no será superior a 10.... Las picas de toma de tierra, cumplimentarán lo exigido en el Reglamento Electrotécnico para Baja tensión.

#### **4.8.- Centros de Mando**

Se preverá el número de centros de mando, que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de mando, será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del 50 por ciento de los puntos de luz de la instalación de alumbrado público a media noche. Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida, se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar.

El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será el encendido total, apagado parcial del 50 por ciento de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto, el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería y del siguiente aparellaje:

- Comutadores
- Contadores de accionamiento electromagnético
- Relés auxiliares
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico
- Interruptores automáticos
- Termostato
- Punto de luz
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción
- Fusibles de protección

El reloj deberá tener además autonomía de funcionamiento de 24 horas, en previsión de cortes de energía. Se instalará una ficha de conexión para el cambio de los circuitos de media noche y noche entera.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2mm de espesor mínimo galvanizados mediante inmersión en baño de cinc fundido, con espesor mínimo de la capa de recubrimiento de 6000 gr/m<sup>2</sup>. Podrán admitirse armarios de poliéster de fibra de vidrio, de doble aislamiento y paredes de 3 mm de espesor, con puertas con tres puntos de cierre.

Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de mando, será de hormigón de resistencia característica H-200, previendo una fijación adecuada de forma que queda garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta la canalización y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

#### **4.9.- Niveles de iluminación**

Para determinar los niveles de iluminación, hacemos una clasificación de las vías en 3 categorías:

- Peatonales
- Tráfico vehículos y peatonal
- Vías rápidas

Para los de tipo 1, la luminancia será como mínimo de 0,5 cd/m<sup>2</sup> o equivalente a una iluminancia de 10 lux. Para los de tipo 2, una luminancia de 1cd/m<sup>2</sup> o 20m lux. Para los de tipo 3, 2cd/m<sup>2</sup> o 30 lux.

**ANEXO N° 2. APROVECHAMIENTO MEDIO<sup>8</sup>**

La Ley del Suelo en su artículo 12.Dos.b), establece que los Planes Generales Municipales contendrán en el suelo urbanizable programado la determinación de: "Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general homogeneizados según sus valores relativos."

En idénticos términos el artículo 30b) del Reglamento de Planeamiento impone al Plan General, la obligación de fijar el aprovechamiento medio de la superficie total y el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.

Por otra parte, la letra c) del mismo artículo 30 del reglamento, permite efectuar la asignación de los usos globales con carácter alternativo, permitiendo que los Planes Parciales elijan definitivamente los mismos.

El aprovechamiento medio tiene por objeto de acuerdo con la Exposición de Motivos de la Ley de reforma de 1.975, la obtención gratuita por parte de la Administración de los terrenos necesarios para el establecimiento de los sistemas generales, la obtención gratuita por parte de la Administración de suelo edificable y gratuito equivalente al diez por ciento del aprovechamiento medio y por último efectuar un reparto o distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento de la forma más equitativa posible.

El procedimiento para el cálculo del aprovechamiento medio se establece en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento

La superficie de los Sectores es:

Sector 1 .....	89.748 m <sup>2</sup>
Sector 2 .....	131.248 m <sup>2</sup>
Sector 3 .....	778.248 m <sup>2</sup>
Sector 4 .....	1.000.000 m <sup>2</sup>
Sector 5 .....	161.000 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO .....** 2.160.244 m<sup>2</sup>

Los sistemas generales asignados a los Sectores tienen las siguientes superficies:

Sector 2 .....	7.050 m <sup>2</sup>
Sector 3 .....	62.600 m <sup>2</sup>
Sector 5 .....	37.700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	307.350 m <sup>2</sup>

Las mencionadas superficies se corresponden:

- En el Sector número 2 a una vía transversal con una superficie de 7.050 m<sup>2</sup>
- En el Sector número 3, ampliación del Cementerio, con una superficie de 44.600m<sup>2</sup>; y al vial de circunvalación con 218.000m<sup>2</sup>

- En el Sector número 5, una zona verde con 37.700 m<sup>2</sup>

La edificabilidad asignada a los Sectores 1,2,3 y 5 es de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie bruta, edificabilidad que se distribuye en 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial y 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para equipamiento privado.

La edificabilidad asignada al sector número 4, es de 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los cuales, 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> será residencial y 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinado a equipamientos públicos y privados.

El suelo edificable por Sectores es:

Sector 1 .....	89.748 m <sup>2</sup>
Sector 2 .....	124.198 m <sup>2</sup>
Sector 3 .....	515.648 m <sup>2</sup>
Sector 4 .....	1.000.000 m <sup>2</sup>
Sector 5 .....	123.300 m <sup>2</sup>

El coeficiente de homogeneización se ha obtenido teniendo en cuenta los coeficientes del Sector y zona e introduciendo coeficientes de ajuste.

Los coeficientes de ajuste se han fijado teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Lograr la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento para todo el suelo urbanizable programado
- Obtener por cesión el suelo necesario para los sistemas generales
- Diferencia de precios entre los terrenos destinados a viviendas y equipamientos
- Diferencias de aprovechamiento entre una y otra zona
- Diferencia en la subdivisión de la propiedad en uno y en otro Sector
- Repercusión de las obras de infraestructura
- Existencia de servidumbres y traslado de servicios
- Política municipal de potenciación de sectores

<sup>8</sup> En este anexo figuran los cinco sectores que en principio contaba el PGMOU, indicándose que el sector 4 se encuentra anulado con posterioridad a la aprobación definitiva del PGMOU, sin que se hiciera un refundido posterior.



Siguiendo el procedimiento para el cálculo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento, resulta:

a) Señala un coeficiente para cada zona mediante el cual se expresa el valor que el Plan atribuye a cada uso en relación a los demás

ZONA	COEFICIENTE
1	1
2	1
3	1
4	0,95
5	1

b) Establecer un coeficiente para cada Sector, mediante el cual se reflejan globalmente las diferencias existentes entre los distintos Sectores

ZONA	COEFICIENTE
1	0,66
2	0,70
3	1
4	0,99
5	0,86

c) Coeficiente de homogeneización de cada zona:

Coeficiente homogeneización = coeficiente zona x coeficiente sector

ZONA	COEFICIENTE ZONA	COEFICIENTE SECTOR	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION
1	1	0,66	0,66
2	1	0,70	0,70
3	1	1	1
4	0,95	0,99	0,946 (1)
5	1	0,86	0,865 (1)

(1) Coeficiente de ajuste

d) El aprovechamiento de cada zona en metros cuadrados homogeneizados es el siguiente:

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION
1	89.748	1	0,66	59.234
2	124.198	1	0,70	86.938
3	515.648	1	1	515.648
4	1.000.000	0,7	0,946	662.200
5	123.300	1	0,865	106.654

e) Aprovechamiento del suelo urbanizable programado

Aprovechamiento total = a 1.430.674 m<sup>2</sup>/Homog

Superficie total del suelo urbanizable programado = 2.160.244 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio = 1.430.674m<sup>2</sup>/Homog : 2.160.244 = 0,66

f) Aprovechamiento medio de los distintos sectores

Sector 1.-

59.234m<sup>2</sup>/Homg: 89.748 = 0,66

Sector 2.-

86.938m<sup>2</sup>/Homg: 131.248 = 0,6623

Sector 3.-

515.648m<sup>2</sup>/Homg: 778.248 = 0,6625

Sector 4.-



662.200m<sup>2</sup>/Homg: 1.000.000 = 0,6662

Sector 5.-

106.654m<sup>2</sup>/Homg: 161.000 = 0,6624

g) Por lo tanto, a cada metro cuadrado que se encuentre incluido en suelo urbanizable programado, le corresponde la siguiente edificabilidad:

edificabilidad = a superficie aportada x 0,90 x 0,6622: coeficiente homogeneización

Cálculo en los distintos Sectores

Sector 1.-

89.748 x 0,90x0,66 : 0,66 = 80.773 m<sup>2</sup> de edificabilidad a los distintos propietarios

Sector 2.-

131.248 x 0,90 x 0,6622 : 0,70 = 111.779 m<sup>2</sup> de edificabilidad, a los distintos propietarios

Sector 3.-

778.248 x 0,90 x 0,6622 : 1 = 464.084 m<sup>2</sup> de edificabilidad, a los distintos propietarios

Sector 4.-

1.000.000 x 0,90 x 0,6622 : 0,946 = 630.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad a los distintos propietarios

Sector 5.-

161.000 x 0,90 x 0,6622 : 0,865 = 110.970 m<sup>2</sup> de edificabilidad a los distintos propietarios.

i) La distribución de la edificabilidad de los distintos Sectores se efectúa con arreglo al cuadro siguiente:

Sector	Superficie	Edificabilidad total	Aprovechamiento zona edificable	Aprovechamiento para compensar sistemas generales	10% aprovechamiento medio
1	89.748	89.748	80.773	-	8.975
2	131.248	124.198	105.776	6.003	12.419
3	778.248	515.648	307.490	156.594	51.564
4	1.000.000	700.000	630.000	-	70.000
5	161.000	123.300	84.986	25.984	12.330
Total	2.160.244	1.552.894	1.209.025	188.581	155.288

### ANEXO 3

## NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

### CAPÍTULO I. CONDICIONES URBANÍSTICAS

#### SECCIÓN 1ª.- DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

##### Artículo 1º.- Disposiciones generales.

1. Los Planes y Normas de Ordenación Urbana, contendrán las determinaciones necesarias para el suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, garantice la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios de uso público.

2. En los tres tipos de suelo mencionados en el punto anterior, el planeamiento adoptará las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas, que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado.

3. Si el Plan o Norma justificara la imposibilidad de conseguir la accesibilidad a todo el suelo de nueva urbanización, por exigir soluciones inviables técnicas o económico-máritamente, el mismo Plan contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

##### Artículo 2º.- Determinaciones de carácter general.

Los Planes y Normas contendrán las siguientes determinaciones de carácter general.

1. Identificación de itinerarios viarios, en los que hayan sido suprimidas las barreras urbanísticas, con delimitación del área accesible, desde la red viaria.

2. Localización de aquellos elementos del viario que hayan de ser objeto de desarrollo posterior, de acuerdo con las determinaciones que se fije.

3. Actuaciones a realizar en suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes.

4. Concreción de los elementos de enlace que garanticen la continuidad de la red viaria, tales como pasos elevados, subterráneos, etc.

5. En la red viaria de plazas, parques y jardines, se indicará un itinerario especialmente habilitado para las personas con movilidad reducida.

##### Artículo 3º.- Determinaciones de carácter particular.

Los Planes y Normas contendrán, al menor, las siguientes determinaciones de carácter particular para el territorio ordenado:

1. El enlace de la acera con los pasos peatonales, se realizará mediante vados, cuya anchura mínima será de 1'50 m, salvo que el ancho del paso sea inferior, en cuyo caso será igual a éste. La pendiente máxima será del 8%.

2. Las isletas en cruces tendrán una anchura mínima de 1'20 m.

3. Se reservará para minusválidos un mínimo del 2% de las plazas delimitadas en aparcamientos públicos o en los previstos en el planeamiento. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3'30 x 4'50 metros, con acceso sin barreras.



4. Las condiciones a cumplir por los elementos previstos para salvar diferencias de altura en espacios urbanizados, tales como elevadores, rampas, escaleras, etc., serán las mismas que se señalan en los artículos relativos a accesibilidad vertical de los edificios. En los casos en que sea necesario disponer pendiente transversal en escaleras y rampas, obligada por la pluviometría del lugar, ésta pendiente no será superior al 1%.

5. En los itinerarios libres de barreras urbanísticas, a que se refiere el Art. 2º, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La pendiente máxima de la red viaria será del 8%, y sólo en casos excepcionales debidamente justificados y para tramos cortos, se podrá alcanzar el 12%.

- Las aceras tendrán un ancho mínimo útil de 1'80 m, con pendiente transversal máxima del 1%.

- En la red viaria de plazas, parques y jardines, las pendientes longitudinales no superarán el 8% y el bombeo de las superficies pavimentadas

- La anchura mínima útil del viario peatonal será de 1'80 m.

## **SECCIÓN 2ª.-DE LOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIOS DE URBANIZACIÓN.**

### Artículo 4º.- Determinaciones de carácter particular.

Los proyecto de urbanización y de obras ordinarias, contendrán las siguientes determinaciones, de carácter particular:

1. El suelo del viario peatonal tendrá una superficie dura, antideslizante y enrasada.

2. Ante cualquier punto singular del viario se dispondrá una franja de 1'20 m de anchura de pavimento especial señalizador, transversalmente al sentido de la marcha, constituido por losetas especiales, cuya superficie presente un relieve característico, que advierta de la proximidad del mismo.

En este tipo de pavimento será exigible, en todos aquellos supuestos, en que se hagan referencia a pavimento especial señalizador.

3. Las rejillas situadas en el viario, tendrán los barrotes dispuestos transversalmente al sentido de la marcha, y la separación entre los mismos no será superior a 2 cm. Si se trata de rejilla tupida, la luz de malla no será superior a 2 cm.

4. Los alcorques de los árboles del viario, estarán adecuadamente protegidos.

5. Las tapas de registro estarán enrasadas con su entorno, y el relieve de su posible dibujo no sobrepasará los 3 mm.

6. Los vados reducirán el desnivel entre acera y calzada a menos de 2 cm, y preferentemente lo anularán. Estarán rodeados de una franja de 1'20 m de ancho de pavimento especial señalizador.

7. Las isletas de espera en el centro de la calzada, estarán debidamente protegidas del tráfico, y su pavimento estará a nivel de la misma.

8. Los pasos peatonales a distinto nivel se salvarán con una rampa y escalera alternativas, señalizadas en su principio y final con una banda de pavimento especial señalizador.

9. Las zonas de acera correspondientes a esquina de calles y puntos de cruce tendrán pavimento especial señalizador, situado a 1'20 m antes de la esquina.

### Artículo 5º.- No existe

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS**

### **SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD VERTICAL.**

#### Artículo 6º.- Condiciones generales.

1. En los edificios relacionados en el Art. 2º se asegurará el acceso, al menos, a los niveles de uso público que correspondan a las finalidades a las que se destina el edificio, mediante ascensor o rampa que cumplan respectivamente las condiciones de los artículos 9º y 10º.

2. En los casos en que la legislación vigente no obligue a la instalación de ascensor en edificios colectivos de vivienda, el acceso a todas las viviendas se realizará, al menos, mediante escalera o rampa que cumpla respectivamente los requisitos de los artículos 7º y 10º.

#### Artículo 7º.- Condiciones exigibles a las escaleras.

Las condiciones exigibles a las escaleras a las que se refiere el artículo 6º, son las que a continuación se detallan:

1. Huella no inferior a 0'29 m en cualquier punto y contrahuella no superior a 0'18 m.

2. Las mesetas de descanso serán de fondo no inferior a 0'90 m y de anchura no inferior a la escalera.

3. Solado antideslizante en la totalidad de la huella, o en tiras enrasadas en el borde del peldaño.

4. En edificios en los que la única vía de acceso vertical sea la escalera, ésta dispondrá, cada vez que se superen desniveles de altura superior a 1'50 m de mesetas de descanso o desembarco con fondo no inferior a 1'50 m y ancho mínimo el de la escalera. En este supuesto no podrán disponerse peldaños con reborde.

#### Artículo 8º.- Condiciones exigibles a las escaleras mecánicas.

Las condiciones exigibles a las escaleras mecánicas, son las que a continuación se detallan:

1. Velocidad no mayor de 1 m/s.

2. Zonas de embarque horizontales de longitud equivalente a tres peldaños como mínimo.

3. Dispositivos de parada en todas las zonas de embarque.

4. En todo caso la instalación de las escaleras mecánicas no eximirá del cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6º.

**Artículo 9º.- Condiciones exigibles a los ascensores.**

Las condiciones exigibles a los ascensores mencionados en el artículo 6º, son las que a continuación se detallan:

1. Anchura no inferior a 1'20 metros.
2. Pendiente longitudinal no mayor del 11% en tramos no superiores a 3 metros, y del 8% en tramos no superiores a 13 metros.
3. Las mesetas entre tramos tendrán un fondo no inferior a 1'50 metros, y su ancho será el de la rampa como mínimo.
4. Barandillas en los laterales firmemente recibidas de 0'05 metros de diámetro o de sección anatómica equivalente, dispuestas a doble altura de 0'90 - 0'02 m y d 0'70 - 0'02 m respectivamente, separadas 0'05 m del paramento, si lo hubiese.
5. En rampas con laterales sin cerrar, se dispondrá un zócalo de altura no inferior a 0'15 m.

**SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD HORIZONTAL.****Artículo 11º.- Condiciones exigibles al acceso a los edificios desde el exterior.**

El acceso desde el exterior cumplirá las condiciones siguientes:

1. Escalón máximo de acceso a entrada o portal no superior a 0'12 m. Este desnivel quedará reducido a 0'02 m en el borde exterior del peldaño, consiguiéndose el acuerdo entre ambos desniveles mediante pendiente no superior al 20%.

2. La anchura mínima en la que el desnivel desde 0'02 m, será no inferior a 0'95 m.

**Artículo 12.- Condiciones de accesibilidad interior.**

Las condiciones para garantizar la accesibilidad horizontal, serán al menos las siguientes:

1. La dimensión horizontal mínima de los espacios interiores, será no inferior a 0'90 m.
2. El ancho mínimo útil de los huecos de paso, se establece en 0'70 m.
3. El ancho mínimo o útil de los huecos de acceso a viviendas, se establece en 0'80 m.
4. No podrán instalarse puertas giratorias con paso exclusivo.

**ANEXO N° 4. ORDENANZA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Se determina de obligado cumplimiento las siguientes normas de protección contra incendios:

1. Regirá a los efectos de Ordenanza Municipal contra Incendios en el término municipal de Toledo la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, contenida en el Real Decreto 2.059/81 de 10 de abril, y en el Real Decreto 1.587/82 de 25 de junio. No será de aplicación la disposición final tercera del real Decreto 1.587/82 que suprime el carácter obligatorio de los anexos de condiciones particulares de la NBE-CPI-81 (R.D. 2.059/81), por lo que éstos se integran también en la presente Ordenanza

2. Como complemento de lo marcado en el cuadro A.I.3 del Anexo 1, se deberá construir una escalera de emergencia, interior o exterior, en los edificios con altura superior a 25 metros.

3. Como complemento de lo marcado en dicho cuadro A.I.3. del Anexo 1, se deberá instalar una columna seca en los edificios que tengan el último forjado a una altura mayor de 10 metros y más de tres plantas.

4. En el caso de que el Excmo. Ayuntamiento proceda a centralizar todos los sistemas de seguridad urbana, cualquier instalación será susceptible de poder conectarse aquél.

5. En función de las particularidades propias del recinto del Casco Histórico Artístico, las condiciones marcadas en la normativa, se someterán a las condiciones urbanísticas propias del mismo. Por tanto, no serán de aplicación en los casos de imposible cumplimiento, dentro de dicho recinto, todos aquellos condicionantes impuestos por el trazado urbano, dimensiones del viario y por las consecuencias de ambos factores.

6. En función de las particularidades propias de los edificios por valores históricos, artísticos o arquitectónicos, éstos serán susceptibles de pasar al grupo inmediato superior, a los efectos de la clasificación establecida en los anexos, cuando se pretenda conseguir un sistema de seguridad más preciso por cualquiera de los referidos motivos.

Toledo 22 de marzo de 2018.–El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

N.º I.-1587