



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILLATOBAS

De conformidad con lo establecido en los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la LOTAU, y 157.1 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se publican:

1) Acuerdo de aprobación definitiva del documento técnico de Modificación Puntual número 3 del POM de Villatobas, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el 13 de julio de 2018 y publicado por este órgano en el DOCM número 155, de 8 de agosto de 2018, cuyo tenor en el siguiente:

“3.- Villatobas. Expte. 019/17 Pl. Modificación Puntual N.º 3 del POM, para ampliar las normas zonales de aplicación al suelo urbano y urbanizable para el uso industrial productivo, promovido por el Ayuntamiento de Villatobas.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo acuerda por unanimidad de sus miembros:

Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3 DEL POM, para ampliar las normas zonales de aplicación al suelo urbano y urbanizable para el uso industrial productivo (Expte. 019/17 PL), conforme al artículo 37 de la TRLOTAU y artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la JCCM, promovido por el Ayuntamiento de Villatobas.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Villatobas que tras la publicación en el “Diario Oficial de Castilla-La Mancha” por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo así como las normas urbanísticas en su integridad en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo (BOP). Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento, solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo. Fdo.: Doña Teresa Esteban Perona.”

2) Las Normas Urbanísticas contenidas en el documento técnico de modificación puntual número 3 del POM de Villatobas aprobado:

TÍTULO V: NORMAS ZONALES

El presente título V del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de Villatobas (Toledo) tiene por objeto establecer los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o remisión a otros títulos de este documento. Es decir, se definen las normas zonales de aplicación en ámbitos concretos definidos en los planos de ordenación detallada. Estas normas zonales regulan la tipología edificatoria de cada ámbito. Por lo tanto, aplicando el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, estas determinaciones forman parte de la ordenación detallada (OD).

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. DEFINICIÓN (OD)

Estas Normas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano ordenadas en base a una tipología edificatoria determinada.



1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones particulares para cada zona definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Uso y Condiciones Generales de la Edificación de aplicación al suelo urbano, descritas en los Títulos II y III, respectivamente.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

–El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.

–El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies ni de edificabilidad o aprovechamiento respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes, salvo cuando se tramite un plan parcial de mejora o plan especial de reforma interior.

1.3. TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN (OD)

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal, el suelo se clasifica en las siguientes zonas:

D SU-1	Residencial Manzana Cerrada Plurifamiliar.
D SU-2	Residencial Manzana Cerrada Unifamiliar. Características para Suelo Urbano. Características para Suelo Urbanizable.
D SU-3	Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada. Características para Suelo Urbano. Características para Suelo Urbanizable. Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
D SU-4	SU-4b Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada tipo B. Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada.
D SU-5	
D SU-6	Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada 3 plantas.
D IN-I	Industrial.
D IN-II	Industrial de almacenaje.
D	Industrial de grado 1.
D IN-IV	Industrial de grado 2.
D T-1	Terciario.
D ED	Equipamiento Dotacional –EDA Equipamiento Infraestructuras-Servicios, Administrativo-Institucional y Sanitario-Asistencial. –EDE Equipamiento Escolar. –EDD Equipamiento Cultural-Deportivo. –EZV Equipamiento zona verde y espacios libres.
D RV	Red Viaria.

Cabe reseñar que la denominación principal de cada Norma Zonal refiere, si así es el caso, a la tipología existente para Suelo Urbanizable dentro la misma, según el presente planeamiento.

CAPÍTULO 2. NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL MANZANA CERRADA PLURIFAMILIAR

2.1. DEFINICIÓN (OD)

La presente norma afecta a aquellas zonas cuyas edificaciones están conformadas por dos o más viviendas en manzana cerrada.

2.2. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación en Manzana Cerrada Plurifamiliar.



2.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

2.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico RESIDENCIAL (R) en la categoría 2.^a (RP)
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA) e Industrial Productivo (IP) en categoría 1.^a y 2.^a
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Hotelero (TH), Residencial (R) en la categoría 4.^a (P) Oficinas (TO), Recreativo (TR), Comunicaciones (DC), uso Zonas verdes (DV) y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
 - Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
 - En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
 - La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 2,5 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
 - Se establece la parcela mínima edificable de 70 m² y de fachada mínima de 5,5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 10 m, (B+II), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
 - Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
 - En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la parcela.
7. VUELOS (OD)
 - Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
 - Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vidriera del edificio.
 - Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.
 - En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.
8. TERRAZAS (OD)
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50% de la superficie cubierta.
9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
 - Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Se permite el uso de vivienda bajo cubierta.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
 - Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.
11. CHAFLANES (OD)
 - Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.
12. VIVIENDAS INTERIORES (OD)
 - Se permitirá la edificación de viviendas interiores que den a un patio con unas dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un círculo de radio 10 m.



CAPÍTULO 3. NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL MANZANA CERRADA UNIFAMILIAR

A. CARACTERÍSTICAS PARA SUELO URBANO: SU-2 en SU

3.1. DEFINICIÓN (OD)

La presente norma afecta a aquellas zonas cuyas edificaciones están conformadas por dos o más viviendas en manzana cerrada.

3.2. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación en Manzana Cerrada Unifamiliar.

3.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

3.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico RESIDENCIAL (R) en la categoría la (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA) e Industrial Productivo (IP) en categoría 1.^a y 2.^a
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Residencial (R) en categoría 2.^a (RP), Residencial (R) en categoría 4.^a (P), Recreativo (TR), Comunicaciones (DC), uso Zonas verdes (DV) y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
 - Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
 - En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100% para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
 - La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 2,5 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
 - Se establece la parcela mínima edificable de 70 m² y de fachada mínima de 5,5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 10 m, (B+II), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
 - En los callejones interiores con fondo de saco, la altura de las edificaciones se limitará a 2 plantas o 7.50 m, (B+I).
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
 - Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
 - En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la parcela.
7. VUELOS (OD)
 - Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
 - Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vidriera del edificio.
 - Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.
 - En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.
8. TERRAZAS (OD)
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50% de la superficie cubierta.



9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
-Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
-Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.
11. CHAFLANES (OD)
-Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.
12. VIVIENDAS INTERIORES (OD)
-Se permitirá la edificación de viviendas interiores que den a un patio con unas dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un círculo de radio 10 m.
13. ZONA DE CASCO (OD)
-Se estará a lo dispuesto en el apartado 1.4. del Capítulo 1 del Documento 6: Ordenanzas Municipales, adjuntado dentro del presente Plan de Ordenación Municipal.
14. APARCAMIENTOS PRIVADOS (OD)
-Se permitirá la ubicación de las mismas en un radio máximo de 200 m a la edificación.

B. CARACTERÍSTICAS PARA SUELO URBANIZABLE; SU-2 en SUB

3.6. DEFINICIÓN (OD)

La presente norma afecta a aquellas zonas cuyas edificaciones están conformadas por viviendas unifamiliares en manzana cerrada.

3.7. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación en Manzana Cerrada Unifamiliar.

3.8. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

3.9. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría la (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categoría 1.^a y 2.^a y Comunicaciones (DC) categoría 1.^a
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Comunicaciones (DC) en su categoría 2.^a uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
-Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
-El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas
-En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100% para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
-La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 1 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
-Se establece parcela mínima edificable de 100 m² y con fachada mínima de 6 m.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
-La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7,50 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
-La altura mínima será una menos que la máxima.
-La altura máxima de edificios de una planta será de 4,70 m.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
-Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
-En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
-En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la parcela.
7. VUELOS (OD)



–Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.

8. TERRAZAS (OD)

–No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.

9. ATICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)

–Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas

10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

–Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 4.–NORMA ZONAL SU-3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

A. CARACTERÍSTICAS PARA SUELO URBANO: SU-3 en SU

4.1. DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que se encuentran alineadas a vial.

4.2.–TIPOLOGÍA (OD)

Edificación adosada.

4.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

4.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría 1.ª (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categoría 1.ª y 2ª y Comunicaciones (DC) categoría 1.ª.
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Residencial (R) en categoría 4a (P) uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
 - Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
 - En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
 - No se exigen retranqueos a linderos frontal y posterior.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
 - La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 1 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
 - Se establece parcela mínima edificable de 130 m² y con fachada mínima de 6 m.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7.5 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
 - Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la planta baja de la edificación.
7. VUELOS (OD)
 - Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
8. TERRAZAS (OD)
 - Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
 - Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
 - Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.



B. CARACTERÍSTICAS PARA SUELO URBANIZABLE: SU-3 en SUB

4.6. DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que no se encuentran alineadas a vial.

4.7. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación adosada.

4.8. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

4.9. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría 1.^a (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categoría 1.^a y 2.^a y Comunicaciones (DC) categoría P.
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Residencial (R) en categoría 4.^a (P), uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
 - Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
 - En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
 - A lindero frontal se exige retranqueo de 3 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
 - A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.
 - El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
 - La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 1 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
 - Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7.5 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
 - Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la planta baja de la edificación.
7. VUELOS (OD)
 - Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
8. TERRAZAS (OD)
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.
9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
 - Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
 - Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 5.–NORMA ZONAL SU-4: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

5.1. DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

5.2. TIPOLOGÍA (OD)

Viviendas aisladas.



5.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

5.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría 1.ª (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categoría 1.ª y 2.ª y Comunicaciones (DC) categoría 1.ª
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Residencial (R) en categoría 4a (P), uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
–Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
–Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m.
–El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
–Se establece una edificabilidad neta medida sobre parcela de 0,5 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
–Se establece parcela mínima edificable de 400 m² y con fachada mínima de 14 m.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
–La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7.5 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
–La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
–La altura mínima será una menos que la máxima.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
–El fondo máximo edificable será el resultado de aplicar las condiciones de separación a linderos.
–El área de ocupación de los semisótanos queda restringida al área de movimiento de la edificación. Los sótanos pueden ocupar el 100%.
7. VUELOS (OD)
–Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
8. TERRAZAS (OD)
–No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.
9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
–Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
–Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 6.–NORMA ZONAL SU-4B: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. TIPO B.

6.1. DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

6.2. TIPOLOGÍA (OD)

Viviendas aisladas.

6.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

6.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría la (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) en categoría 1.ª y 2.ª y Comunicaciones (DC) categoría 1.ª
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.



4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)

5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

6.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

–Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

–Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m.

–El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

3. EDIFICABILIDAD (OE)

–Se establece una edificabilidad neta medida sobre parcela de 0,2 m²/m².

4. PARCELA MÍNIMA (OD)

–Se establece parcela mínima edificable de 400 m² y con fachada mínima de 14 m.

5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

–La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7.5 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

–La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

–La altura mínima será una menos que la máxima.

6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

–El fondo máximo edificable será el resultado de aplicar las condiciones de separación a linderos.

–El área de ocupación de los semisótanos queda restringida al área de movimiento de la edificación.

Los sótanos pueden ocupar el 100%.

7. VUELOS (OD)

–Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.

8. TERRAZAS (OD)

–No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.

9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)

–Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III.

10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

–Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 7.–NORMA ZONAL SU-5: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

7.1. DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que no se encuentran aliadas a vial.

7.2. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación pareada.

7.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

7.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría la (RU).

2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categoría 1.^a y 2.^a y Comunicaciones (DC) categoría 1.^a

3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Residencial (R) en categoría 4a (P), uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)

5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

7.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

–Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.



2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - A lindero lateral, se exige en uno de ellos un retranqueo de 3m.
 - A lindero frontal se exige retranqueo de 3 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
 - A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.
 - El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.
3. EDIFICABILIDAD (OE)
 - La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0.9 m²/m².
4. PARCELA MÍNIMA (OD)
 - Se establece parcela mínima edificable de 200 m² y con fachada mínima de 10 m.
5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7.5 m, (B+I), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)
 - Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la planta baja de la edificación.
7. VUELOS (OD)
 - Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
8. TERRAZAS (OD)
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.
9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)
 - Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
 - Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 8.-NORMA ZONAL SU-6: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA -3 PLANTAS

8.1. DEFINICIÓN (OE)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que no se encuentran alineadas a vial.

8.2. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación adosada.

8.3. CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

8.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Uso característico Residencial (R) en la categoría la (RU).
2. USOS CONDICIONADOS: Industrial de almacenaje (IA) categoría, Industrial Productivo (IP) categoría 1.^a y 2.^a y Comunicaciones (DC) categoría 1.^a.
3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.
4. USOS COMPATIBLES: Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), Residencial (R) en categoría 4.^a (P), uso de Zonas verdes (DV), y uso de equipamientos (DE)
5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

8.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES Y RASANTES (OD)
 - Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.
2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)
 - Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
 - En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
 - A lindero frontal no se exige retranqueo alguno. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
 - A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.
 - Se establece una ocupación máxima del 65%.



–El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

3. EDIFICABILIDAD (OE)

–La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 2 m²/m².

4. PARCELA MÍNIMA (OD)

–Se establece parcela mínima edificable de 70 m² y con fachada mínima de 6 m.

5. ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

–La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 10 m, (B+II), debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

–La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m. –La altura mínima será una menos que la máxima.

6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

–Se establece como fondo máximo edificable 20 m.

–En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la planta baja de la edificación.

7. VUELOS (OD)

–Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.

8. TERRAZAS (OD)

–No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.

9. ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA (OD)

–Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

10. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

–Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 9.–NORMA ZONAL IN-I: INDUSTRIAL

9.1. DEFINICIÓN (OD)

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en los Planos de Ordenación.

9.2. TIPOLOGÍA (OD)

Edificación aislada.

9.3.–CLASIFICACIÓN (OD)

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar.

9.4. CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO: Industrial Productivo (IP)

2. USOS CONDICIONADOS: Ninguno.

3. USOS COMPLEMENTARIOS: Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES: Uso Industrial de Almacenaje (IA), uso de Comunicaciones (DC) en sus categorías 3.^a y 4.^a, uso Comercial (TC), Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR), uso Equipamientos (DE) y Zonas verdes (DV).

5. USOS PROHIBIDOS: Se consideran usos prohibidos los restantes.

9.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece una parcela mínima indivisible de 500 m², con una fachada mínima de 15.

La publicación de los acuerdos producirá los efectos del artículo 157.2 del RP, entrando en vigor tras su publicación y teniendo vigencia indefinida.

Villatobas, 13 de agosto de 2018.– La Alcaldesa, Gema Guerrero García.

N.º I.-4181