

# ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Número 8

11 de Enero de 2019

## ADVERTENCIA OFICIAL

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

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

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

## ANUNCIOS

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

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

## ADMINISTRACIÓN

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

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

PAGOS POR ADELANTADO

## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 28 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO



## AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, la Consejería de Fomento ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 28 de junio de 2018.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete. No obstante podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento de dicha resolución y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo:

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO I. ÁMBITO 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 1.346/1976, 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 2.159/78, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión, al Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina, al Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real decreto 2.187/1978, 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 2.414/1967, 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 ("Boletín Oficial 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 artículos 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 Artístico 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 1ª. 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 2ª. 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 de tal plazo no han sido comenzados los trabajos amparados por la misma.
- Cuando, iniciadas las obras, se paralizaran 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 3ª. 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 4ª 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 edificare 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 5ª. 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 6ª. 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 7ª. 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 acompañarán 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 tierras, 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 atenderse 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% 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 atenderse 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 acompañarán 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 la grúa.
  - Dictamen de la casa instaladora.
- Antes de poner en funcionamiento la 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 fachada.
- d) Modificación en un 25% del presupuesto de ejecución.

### **SECCIÓN 8ª. 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 9ª. 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 inocuas.

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 precario 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 precario, 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:
  1. 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 o 1:200.
  - Plano de situación a escala 1:500, 1:1000 o 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 2.816/1982 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 1ª. 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 perentorio 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 cumpliera 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 rebasaran 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 precedente, se continuará el procedimiento según los trámites establecidos en el artículo 52 y siguientes.

**SECCIÓN 2ª. 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 aconsejaren 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 URBANÍSTICA**

#### **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 arts. 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 3.546/81 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 1.000.000 pesetas.

**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****CAPÍTULO 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 preservarles 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 competa 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 3º 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, estará 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	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90



4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70
<b>POLÍGONOS INDUSTRIALES:</b>	
<b>Nº de parcelas suministradas desde el mismo centro de transformación</b>	<b>Coefficiente de simultaneidad</b>
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:

<b>Nivel técnico (valores mínimos en servicio)</b>				
<b>Parámetros</b>	<b>Tráfico rodado</b>		<b>Para peatones</b>	
	<b>Adecuado conductores</b>	<b>Exigencias seguridad</b>	<b>Exigencias peatones</b>	<b>Zonas exclusivas peatones</b>
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, luminarias 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.

l) 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 infrutilizadas.
- 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 deban 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 cubreras 9 metros. Sobre esta altura se tolerarán torreones de superficie no superior a 10 metros cuadrados, cuya cubrera 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 1ª. GENERALIDADES**

(1 En anexo I de estas NNUU figuran las condiciones mínimas que deben reunir las nuevas urbanizaciones, que completan las determinaciones de este capítulo V).

#### **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 de los Planes Especiales, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

#### **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 2ª. CONTENIDOS MÍNIMOS**

##### **SUBSECCIÓN 1ª. AMBITO 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 cinco 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, 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 económicamente.

**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 arts. 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 4ª. PROYECTO DE EXPLANACION Y PAVIMENTACION 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 señalarán los puntos de toma de muestras efectuadas, en número no inferior a una por cada 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 n.º 1. Plano del estado actual de los terrenos.**

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

Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

##### **Hoja n.º 2. Planta general del sistema viario**

Se señalarán los siguientes conceptos:

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

##### **Hoja n.º 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:

- a) Vértice de alineaciones
- b) Intersecciones
- c) 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 n.º 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 n.º 5. Plano de perfiles longitudinales de las vías**

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

- d) Pendientes y rampas de las vías.
- e) Acuerdos verticales.
- f) Alineaciones horizontales.
- g) Distancias parciales y al origen de los perfiles.
- h) Cotas del terreno, de la rasante y rojos.
- i) Situación de las obras de fábrica.

**Hoja n.º 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:

- j) Superficie de desmonte y terraplén de cada perfil.
- k) Distancias entre perfiles.
- l) Cotas rojas.

**Hoja n.º 7. Plano de secciones transversales tipo**

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

- m) Anchos de calzada y acera.
- n) Cunetas.
- o) Situación del drenaje.
- p) Tipo de firmes en calzada y aceras, con expresión de espesores.
- q) Situación de canalizaciones de los servicios.

**Hoja n.º 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 n.º 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 n.º 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 1º Movimiento de tierras. Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, vaciados, perfilados y operaciones similares
- b) Artículo 2º Pavimentación y firmes. Todos los pavimentos y formes previstos en calzadas y aceras
- c) Artículo 3º Obras de fábrica. Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogas
- d) Artículo 4º 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 5º 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 1º "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 5ª. 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:

- a) Situación actual de abastecimiento y la solución adoptada.
  - b) Disposiciones constructivas elegidas.
  - c) Tipos y calidades de materiales.
  - d) Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
  - e) Sistema de depuración bacteriológica.
- 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 1º 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 2º Conducciones. Tubería de servicio, redes correspondientes a distribución y riego y demás conducciones

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

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

e) Artículo 5º 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 n.º 1 y cuadro n.º 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:

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas
- Materiales y unidades de obra proyectados
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales
- Depuración de aguas residuales
- Régimen económico de mantenimiento a la estación depuradora

#### 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:
  - 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 1º. 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 2º. Conducciones. Todas las canalizaciones tanto tubulares como secciones especiales, conexiones y reposiciones.

c) Artículo 3º. Obras de fábrica. Obras correspondientes a pozos de registro, cámaras de descarga, absorbaderos y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones de tubulares, etc.

d) Artículo 4º. 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 5º. 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 7ª. 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:

-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

-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.

-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:

- Artículo 1º. 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
- Artículo 2º. 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.
- Artículo 3º. Transformación y derivación. Elementos de la obra civil de los centros de transformación y derivación, elementos de la instalación eléctrica, embarrados y protecciones.
- Artículo 4º. 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 atenderá a lo dispuesto en el artículo 126.

Capítulo 3º. Presupuesto General. Se atenderá 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:
  - 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
  - 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
- 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 graficarán 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.

- Artículo 1º. Movimiento de tierras. Aperturas y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimentos, emplazamientos, unidades de entibación y agotamiento
- Artículo 2º. Conductores. Cables, conexiones, protecciones, reposiciones y todos los elementos eléctricos previstos para la red y centros de mando del alumbrado público
- Artículo 3º. Puntos de luz. Se recogerán los distintos tipos de luz previstos, incluyéndose instalación y cimentación en su caso
- Artículo 4º. 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 atenderá a lo dispuesto en el artículo 126

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

### **SECCIÓN 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, evacuadores, 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:
  - Movimiento de tierras. Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines
  - 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
  - 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.
- 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.

- Artículo 1º. Movimiento de tierras. Explanación del terreno, apertura de hoyos, zanjas para plantas, etc.
- Artículo 2º. Pavimentaciones. Se incluirán todas las obras correspondientes a preparación del terreno para paseos y calles, así como las pavimentaciones que se haya previsto
- Artículo 3º. 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.
- Artículo 4º. – Red de riego. Se incluirán todos los elementos constitutivos de la red de riego, así como los entronques y acometidas necesarios.
- Artículo 5º. Red de alumbrado. Se recogerán en este artículo los componentes de la red de alumbrado.
- Artículo 6º. Drenajes y saneamiento. Se reflejarán todas las obras necesarias de drenaje, encauzamiento de aguas, tanto de riego como de lluvia, etc....
- Artículo 7º. Plantaciones. Se incluirán todas las especies que comprenda la jardinería tanto de tipo arbustivo como ornamental.
- Artículo 8º. Obras complementarias. Este artículo abarca todas las obras complementarias de jardinería tales como bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de beber, etc....
- Artículo 9º. 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 atenderá a lo dispuesto en el artículo 126

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

**SECCIÓN 10ª PROYECTO DE GALERÍAS 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 148º. Presupuesto.**

Se compondrá de los siguientes capítulos:

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

- 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
- Artículo 2º. Obras de fábrica. Se recogerán todas las unidades de fábrica de los diversos materiales, encofrados, enfoscados, enlucidos etc.
- 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 12ª. COMPROMISOS Y GARANTÍAS****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 151.**

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 artículo 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 Urbanística.

**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 162º.** 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 5ª 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 X. ENTIDADES URBANÍSTICAS 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****CAPÍTULO 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 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 ingles.**

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. Alturas útiles.

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación.

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

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

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

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

### 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 superior al 6% la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros.

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

### 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.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros, chimeneas y cuartos de instalaciones.

Todas ellas, deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto del tejado y estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la permitida.

Se permitirá en el conjunto de las edificaciones del término municipal la instalación en cubiertas de paneles solares, salvando las particularidades del conjunto monumental.

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

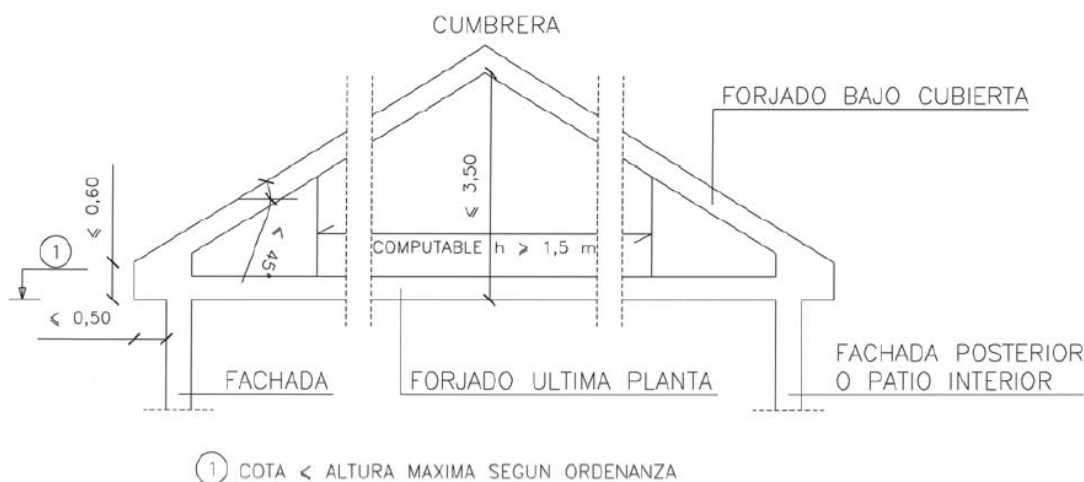
No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

En escalonamientos entre edificios con banqueos, para absorber las diferencias de cota del terreno, se evitará la formación de muros medianeros planos vistos en el encuentro superior de ambos. Deberá resolverse la diferencia de cotas por banqueo con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios.

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

Las ordenanzas de cada zona establecerán cuando se autoriza la construcción de áticos o bajo cubiertas por encima de la altura y siempre de acuerdo con el entorno. La superficie construida de los espacios bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida a partir de una altura de 1,50 m libre, según el siguiente esquema:



**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. Entreplantas.**

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 2,50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrollan, 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 treinta (30) metros.

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 quince (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 seis (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 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 tres (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 nueve (9) metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan de cinco (5) plantas podrá reducirse a este ancho a seis (6) metros.

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

En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres (3) metros 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 tres (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 tres (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 tres (3) metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos (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 200. 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 nueve (9) metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de un quinto (1/5) de la superficie y ancho no inferior a 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 dos (2) metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez (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 dos (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 cinco (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 cinco (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 cinco (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 metros.

**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 1.909/81 de 24 de julio.

**Artículo 227. Normas contra incendios.**

Serán de aplicación las condiciones de protección contra incendios, aprobadas por Real Decreto 2.059/1981 de 10 de abril.

**Artículo 228. Agua.**

Todo edificio deberá tener 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, a las condiciones del vigente Código Técnico de la Edificación.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho (8) metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con lo 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 treinta (30) viviendas o fracción

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

Los ascensores en los edificios tipificados como de uso público deben cumplir con las dimensiones mínimas de cabina establecidas en la normativa de accesibilidad para que sean considerados accesibles. Los ascensores que se dispongan en edificios de viviendas que no tengan que tener ascensor en aplicación de la normativa municipal, deben cumplir con el tamaño mínimo de cabina y el resto de las determinaciones de ascensor practicable.

Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistentes, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1, en los siguientes casos:

- a) Cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad.
- b) Cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal.
- c) Se deberá aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, con el fin de que el Ayuntamiento valore su adecuación a las condiciones de movilidad de la calle.
- d) Las dimensiones máximas serán las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.
- e) La obtención del uso del suelo se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

**Artículo 234.**

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, 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 vía en que esté situada, perfectamente visible.

**CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA****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 edificadas visibles desde la vía pública, deberán destinarse a jardín.

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

Las ordenanzas particulares podrán autorizar cubiertas planas.

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

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

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

**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.

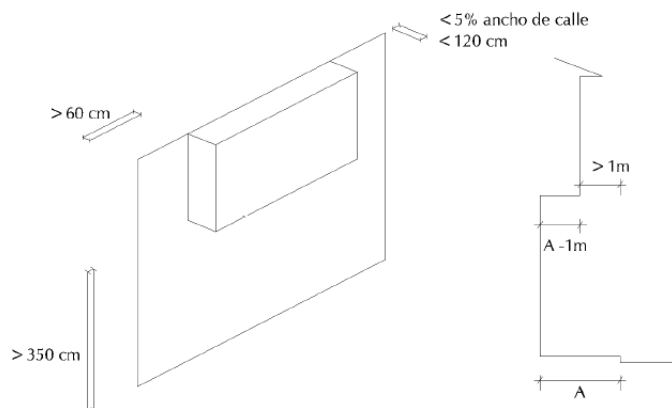
**Artículo 242. Cuerpos volados, miradores, balcones.**

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de sesenta (60) centímetros en los extremos.

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

La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable. Se exceptúan el ámbito del Casco Histórico, Covachuelas y Circo Romano, que se estudiará en cada caso particular.





Salvo que la Ordenanza particular de la zona no disponga otra normativa, o en el Plan de desarrollo correspondiente se establezcan otras disposiciones distintas, los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:

- a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.
- b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de 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 Histórico 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% 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>1</sup>.**

(1 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).

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 podrán 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.

Quando 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.

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 respeto, 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 deslumbraamientos.

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 vía 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>1</sup>.**

(1 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).

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 dos (2) metros de altura, e indirectamente si la superan. No obstante, supuesto de que causaren o previsiblemente pudieran causar molestias 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 tres (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 cinco (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 dos (2) metros de los portales principales de los inmuebles.

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 cinco (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 1965, 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 manifiestamente 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 deslumbraamientos.

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 plantas superiores a la 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 alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes, 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 nueve (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 TERCERO. 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 adelante se 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.

## CAPÍTULO 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:

<b>Grado 1º.-</b>		
	Grado 1º.A	Grado 1º.B
Parcela mínima	40.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima construible	5%	5%
<b>Grado 2º.-</b>		
Parcela mínima	7.500 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima construible	5%	
<b>Grado 3º.-</b>		
Parcela mínima	5.000 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Altura máxima	2 plantas	
Ocupación máxima sobre solar	10%	
<b>Grado 4º.-</b>		
Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima construible	20%	
<b>Grado 5º.-</b>		
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima construible	20%	
<b>Grado 6º.-</b>		
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima construible	30%	
<b>Grado 7º.-</b>		
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima construible	60% m <sup>2</sup>	





<b>Grado 8º.-</b>	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima sobre solar	80%
<b>Grado 9º.-</b>	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 permitirá 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. Coeficientes de uso.**

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.



A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

Uso	Uso		Coeficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Unifamiliar	RU	1,25
	Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

#### 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 original riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes.

**SECCIÓN 2ª. EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIA****Artículo 274. Compatibilidad de emplazamiento y de usos.**

1. 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 desarrollen éste.

2. 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, chatarrerías 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.

3. Serán compatibles con el uso de viviendas las actividades clasificadas en las Secciones 4ª y 5ª (excepto lo anteriormente señalado), 7ª, 8ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª 14ª y 15ª, del presente capítulo, con las limitaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y en las Secciones referidas.

4. Con carácter general se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mayoritario del ámbito, sin perjuicio de lo establecido en los artículos respecto a los usos prohibidos en el ámbito de cada ordenanza.

**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 atenderán a lo dispuesto en el artículo 17 del reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961.

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.

**SECCIÓN 4ª. GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTÓMOVIL****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, gasoil 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 1ª a 6ª y 9ª).**

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 60m<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 o 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% y las rampas en curvas de 12%, 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, contruidos 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 extinciones 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.**

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguiente, según los casos

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 señalen 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 7ª).**

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 8ª).**

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 9ª en su grupo correspondientes, y con las condiciones específicas de éstas.

**Artículo 303. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías, categoría 9ª).**

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 5ª. 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, sogas y cordel.
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
8. Reparación de calzado.
9. Confección de artículos de materia textiles, 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 junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, 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. PLÁSTICOS, 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. CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA:

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:

- 1ª. Industrial: Comprende nueve grupos que se reseñan más adelante.
- 2ª. Almacenes: Comprende dos grupos:
  - I. El correspondiente a la definición del artículo.



II. El anterior con las siguientes limitaciones: La superficie mínima será de 300 metros cuadrados y la potencia será inferior a 6 C.V. Además no se permitirá el almacenamiento de materiales de gran combustibilidad. Los productos almacenados estarán sujetos a las restantes condiciones de uso, específicas de cada ordenanza.

La primera categoría comprende los siguientes grupos, relacionados y numerados de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

**GRUPO I. ALIMENTACIÓN 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, sogas 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, guantería 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 junco.
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 GRÁFICAS:**

- 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. PLÁSTICOS, 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. QUÍMICAS:**

- 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. CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA:**

- 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 férreos.
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 férreos.
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, CALEFACCIÓN, 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:

#### **Artículo 310. Condiciones.**

Cumplirán las que fijan 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 sexos, 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 45° 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 321º. 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 8ª. 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.
- Mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería.
- Droguería, 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 2ª 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 señoras 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 lo 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 sometidas 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 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, en todos los casos, y los de las restantes 4ª y 5ª, 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% de los aparcamientos obligatorios.

Son condiciones de carácter específico:

1. Los de 1ª 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 2ª, 3ª y 4ª 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% de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de la menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 8ª del número 2, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3. Los de 2ª, 3ª y 4ª 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% de la zona destinada a público en este sótano. Este 15% 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% 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 6ª, en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7% 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 obre la cifra fijada en el párrafo anterior.

5. Las Galerías de Alimentación que puedan establecerse dentro de las categorías 2ª, 3ª, 4ª o 5ª, 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 9ª. 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 señoras 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 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 3ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

En las oficinas profesionales de categoría 4ª, se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

## SECCIÓN 10ª. 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 11ª. 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 1ª, y de un metro para los restantes.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras, 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 CUARTO. TIPOLOGÍAS 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:

- Tipología número 1: Edificios singulares.
- Tipología número 2: Manzana cerrada.
- Tipología número 3: Bloque abierto.
- Tipología número 4: Vivienda unifamiliar.
- Tipología número 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 diáfanos 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 1. Zona A**

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Alturas: 6,50 metros
- Ocupación máxima: 5%
- Distancias mínimas a linderos: 12 metros o tres veces la altura.
- Parcela mínima: 40.000 m<sup>2</sup>
- Edificación: aislada

##### **Grado 1. Zona B**

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Alturas: 6,50 metros
- Ocupación máxima: 5%
- Distancias mínimas a linderos: 12 metros o tres veces la altura.
- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>
- Edificación: aislada

##### **Grado 2**

- Edificabilidad: 0,10 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 3**

- Edificabilidad: 0,10 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 4**

- Edificabilidad: 0,20 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 5**

- Edificabilidad: 0,20 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 6**

- Edificabilidad: 0,50 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 7**

- Edificabilidad: 1,00 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 8**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Alturas: 7 metros. Dos plantas
- Ocupación máxima. 80%
- Distancias mínimas: en edificaciones separada, 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 9**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Alturas: Dos o tres plantas
- Ocupación máxima. 80%
- Distancias mínimas: en edificaciones separada, 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 QUINTO. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO****CAPÍTULO I. ORDENANZAS****Artículos 362.**

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 ordenanzas de aplicación en el suelo urbano consolidado son las siguientes:

ORDENANZA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ORDENANZA
<b>01</b>	Zona 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECHT.1997) Zona 1.B. Ámbito del Plan Especial de Covachuelas. Zona 1.C. Zona consolidada de Cristo de la Vega Zona 1.D. Zona consolidada de Circo Romano Zona 1.E. Zona consolidada de plaza de Toros
<b>02</b>	Zona 2, Cigarrales.
<b>03</b>	Ordenanza 3.A: Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas. Ordenanza 3.B: Unidad urbanística 1F.
<b>04</b>	La Vega-Santa Teresa (ED). Escuela de Educación física. Zona rotonda de Buenavista (ámbito de la UU.02 PGMOU.86)
<b>05</b>	Los Bloques Santa Teresa (ámbito de la UU.02 PGMOU.86).
<b>06</b>	Primer ensanche. Plan de extensión Buenavista (ámbito de la UU.02 PGMOU.86).



<b>07</b>	Ordenanza <b>7.A:</b> Palomarejos, San Antón y Zona específica de Coronel Baeza (UU.02 PGMOU.86). Santa Bárbara (UU.03 PGMOU.86). Ordenanza <b>7.B:</b> Entorno del Castillo de San Servando
<b>08</b>	Zona residencial polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito de la UU.04 PGMOU.86).
<b>09</b>	Coronel Baeza y Fábrica de armas (ámbito de la UU.02 PGMOU.86). San Pedro El Verde ((ámbito de la UU.05 PGMOU.86).
<b>10</b>	El Sapo (ámbito UU.08 del PGMOU.86). Los Pozos (ámbito UU.09 del PGMOU.86).
<b>11</b>	Azucaica (ámbito UU.06 del PGMOU.86).
<b>12</b>	Cigarrales de Vistahermosa (ámbito UU.07 del PGMOU.86).
<b>13</b>	Primer ensanche en zonas marcadas como industria compatible con vivienda. (UU.02 PGMOU.86).
<b>14</b>	Zona Industrial Polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU.86).
<b>15</b>	Zona industrias Nido, polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU.86).
<b>16</b>	Se suprime esta ordenanza.
<b>17</b>	Dotaciones: espacio libre de dominio y uso público, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, aparcamiento y red de itinerarios peatonales. Ordenanza <b>17.A:</b> Sistema de espacio libre de dominio y uso público. Ordenanza <b>17.B:</b> Centros Culturales, Deportivos y Educativos. Ordenanza <b>17.C:</b> Servicios de interés público y social. Ordenanza <b>17.D:</b> Uso Dotacional de Comunicaciones.
<b>18</b>	Zonas especiales definidas en la ordenanza
<b>19</b>	Sector incorporado número 1 (UU.18 del PGOU 1986)
<b>20</b>	Sector incorporado número 2 (UU.19 del PGOU 1986)
<b>21</b>	Sector incorporado número 3 (UU.20 del PGOU 1986) Ordenanza 21.A: Plurifamiliar Ordenanza 21.B: Unifamiliar.
<b>22</b>	Sector incorporado número 5 (UU.22 del PGOU 1986)
<b>23</b>	Sector incorporado de Azucaica Este (UU.26 del PGOU 1986)
<b>24</b>	Sector incorporado de San Bernardo 2ª fase (UU.28A del PGOU 1986)
<b>25</b>	Sector incorporado de San Bernardo 1ª fase (UU. 28B del PGOU 1986)
<b>26</b>	Sector incorporado de La Legua (UU.29 del PGOU 1986)
<b>27</b>	Sector incorporado de Carrasco (UU.30 del PGOU 1986)
<b>28</b>	Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro
<b>29</b>	Sector incorporado de La Bastida (UU 33 del PGOU.1986)
<b>30</b>	Sector incorporado de la Casa de Campo (UU.35 del PGOU.1986)
<b>31</b>	Sector de La Sisla (UU.23 del PGOU.1986)
<b>32</b>	Plan Especial San Antón margen izquierda.
<b>33</b>	Plan Especial San Antón margen derecha.
<b>34</b>	Plan Especial Zona de contacto Polígono Industrial (UU.15 del PGOU.1986)
<b>35</b>	Plan Parcial El Beato
<b>36</b>	Zona de uso terciario La Abadía
<b>37</b>	Zona de uso terciario en antiguo colegio Mayol
<b>38</b>	Ámbito de la Universidad
<b>39</b>	Unidades residenciales integradas y equipamiento sanitario
<b>40</b>	Poblado Obrero
<b>41</b>	Zona terciaria hotelera y residencial finca Buenavista
<b>42</b>	Ampliación Santa Teresa
<b>43</b>	Plan Especial san Lázaro zona dotacional

### ORDENANZA N° 1

La presente ordenanza 1 se subdivide en otras cinco (5) que comprenden los siguientes ámbitos o zonas distintas:





- Zona 1A. Zona correspondiente con el Plan Especial del Casco Histórico (PECHT.1997).
- Zona 1B. Zona correspondiente con el Plan Especial de Covachuelas.
- Zona 1C. Zona consolidada de Cristo de la Vega.
- Zona 1D. Zona consolidada de Circo Romano.
- Zona 1E. Zona consolidada de la Plaza de Toros.

#### **ORDENANZA Nº 1. ZONA 1A. CASCO HISTÓRICO**

En la presente zona 1-A es de aplicación el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997.

Existen las siguientes modificaciones puntuales de este Plan:

- Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Modificación del artículo 2.15 relativo a permitir un aumento de edificabilidad en usos hoteleros.
- Modificación puntual 02. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000 (pendiente de publicación en el DOCM). Relativo a la modificación de alturas en la Bajada del Calvario.
- Modificación puntual 03. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Relativa a la modificación de la parcela 22277-02, conocida como Casa del Armiño y la parcela 21250-04 anexa al Museo del Greco y la modificación de calificación en el callejón de la Granja.
- Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación
- Modificación puntual 05. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM número 179 de 22 de diciembre de 2003). El objeto de la misma es la de modificar el uso previsto en la parcela catastral 23267-02, situada entre la Calle de Rojas y la Plaza Marrón.
- Modificación puntual 06. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 26.06.2006). Relativo a la modificación del artículo 2.15, incluyendo la exigencia de licencia para las divisiones horizontales.
- Modificación puntual 07. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 19.01.2007). Relativa a reajustes en las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41, sita en la calle del Ángel.

#### **ORDENANZA Nº 1. ZONA 1B. COVACHUELAS**

Con el fin de mantener la misma estructura recogida en la normativa del Plan Especial de Covachuelas, este artículo se divide en apartados que corresponden con cada uno de los títulos de la ordenanza del anterior plan especial. Por tanto esta ordenanza 1.B queda estructurada de la siguiente forma:

- Título Preliminar: Disposiciones generales
- Título 1. Ordenanza de Conservación
- Título 2. Ordenanza de Renovación

##### **Título Preliminar: Disposiciones generales (OE)** **(OE) Régimen urbanístico**

1. El régimen urbanístico es el derivado del Plan Especial de Covachuelas que define las condiciones de edificación y de uso parcela por parcela.

2. La definición de las condiciones de uso se realiza directamente, mediante la calificación del suelo, para los usos de infraestructuras y dotaciones, e indirectamente, mediante la fijación de niveles de compatibilidad de usos para los suelos pertenecientes al uso global de la vivienda.

3. La definición de las condiciones de ejecución se realiza adscribiendo cada parcela a un área de ordenanza.

##### **(OE) Áreas de ordenanza**

1. En el ámbito de las Covachuelas se asigna ordenanza parcela por parcela, como consecuencia del Plan Especial de Covachuelas, construyéndose las áreas de ordenanza como suma de parcelas.

2. Se definen dos áreas de ordenanza de uso residencial, diferenciados entre sí por los tipos de intervención característicos. Cada área de ordenanza se divide en grados, función de las distintas condiciones que el plan establece. Las áreas de ordenanza y grados son los siguientes:

- a) Ordenanza de Conservación
  - Grado 1: Edificación tradicional
  - Grado 2: Edificación moderna
- b) Ordenanza de Renovación
  - Grado 1: Mantenimiento de la tipología
  - Grado 2: Transformación tipológica



### (OD) Edificios sujetos a protección individualizada.

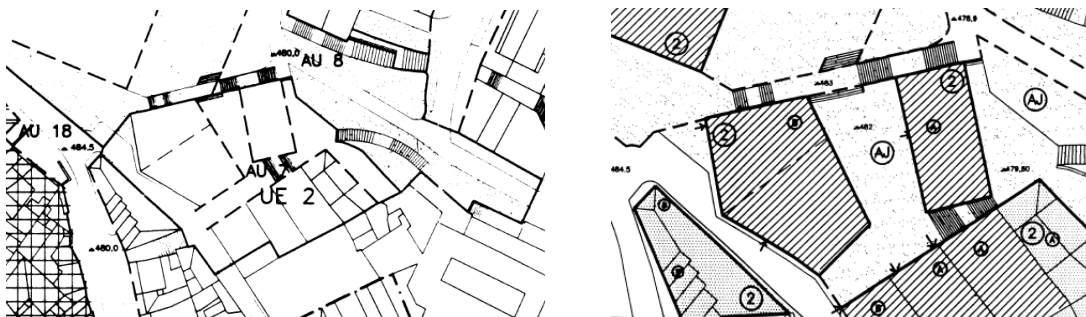
Los edificios sujetos a protección individualizada constituyen una situación especial del grado 1 de la ordenanza de conservación. No obstante, en el Plan Especial de Covachuelas se regulaba la edificación catalogada con independencia de las áreas de ordenanza, de forma que el catálogo del citado plan se integra más fácilmente dentro del catálogo del conjunto histórico.

### (OE) Unidades de Ejecución.

1. En el presente ámbito se delimitan unidades de actuación continuas que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2. El régimen de edificación perteneciente a las unidades de ejecución, es una situación especial del grado 2 de la ordenanza de Renovación. No obstante, se regula de forma independiente las edificaciones de las unidades de ejecución, por las peculiaridades derivadas de su distinta gestión.

3. La unidad de actuación prevista en este ámbito pendiente de ejecutar es la UE.2, denominada Cerro de Miraflores (UE.2), en el que se prevé una remodelación de las edificaciones deterioradas, y mejorar la conexión peatonal entre la calle Miraflores y la Bajada de Castilla-La Mancha, y cuyo ámbito se recoge a continuación:



En este ámbito, que cuenta con 2.480 m<sup>2</sup> de superficie, se prevé una edificabilidad de 2.525 m<sup>2</sup> construidos en la edificación a renovar, sin incluir en esta superficie la correspondiente con la construcción a mantener marcada en planos.

Esta unidad UE.2 se desarrollará por actuaciones edificatorias siempre que no se modifiquen las alineaciones de la ordenación detallada, en cuyo caso será necesario la redacción de un estudio de Detalle que las defina.

4. Dentro de este ámbito se encuentra ejecutadas la unidad de la antigua Cárcel (UE.1) y que acoge actualmente los juzgados; la unidad Mirador de la Vega (UE.3) que cuenta con construcciones residenciales consolidadas y la unidad de la Ronda del Granadal (UE.4).

### (OE) Aprovechamiento urbanístico.

1. En las antiguas unidades corresponde con el aprovechamiento delimitado en las fichas del Plan Especial de Covachuelas para las unidades de ejecución que se han ido desarrollando.

2. En el suelo urbano consolidado no incluido en unidades, al no establecerse incrementos de los aprovechamientos lucrativos en relación a los existentes y tener ya la condición de solares, corresponde al otorgado por la presente ordenanza 1B en sus dos grados de conservación o renovación, de acuerdo con los planos de ordenación detallada del POM que han incorporado los planos de calificación y zonificación del anterior Plan Especial de Covachuelas.

### (OE) Niveles de uso.

1. Se regula la implantación de usos en relación con el residencial, asignando niveles que marcan los usos no residenciales que pueden implantarse, y la intensidad con la que se admiten.

2. Los niveles de uso se asignan por parcela, si el tamaño de la misma o su singularidad lo requieren, o por frente de manzana, afectando a todas las parcelas en las que alguno de sus linderos recaigan sobre el frente.

3. En el caso de parcelas de esquina o pasantes, con fachada a frentes de manzana de distinto nivel de uso, se aplicará al conjunto de la parcela el nivel que admita mayor proporción de usos residenciales. Los niveles definidos son:

- Nivel A, dominante residencial. Corresponde a las partes del barrio en que la vivienda es uso característico. Se consideran compatibles los distintos usos:
  - Actividades productivas (I) en situación de planta baja e inferiores a planta baja.
  - Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.
  - Terciario (TO, TC), en planta baja e inferiores.
- Nivel B, Residencia y servicios de la residencia. Corresponde a las zonas en que se desea mantener un nivel de actividad compatible con el uso residencial. Se consideran compatibles los distintos usos:

- Actividades industriales (I), en situación de planta baja e inferiores.
- Terciario comercial (TC), en situación de planta baja e inferiores.
- Terciario hotelero y recreativo (TH, TR), en planta baja e inferiores o en edificio exclusivo.
- Terciario de oficinas (TO), en situación de planta baja, inferiores a la planta baja y primera.
- Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.
- Nivel C, Dominante de actividades terciarias: Corresponde a las zonas en que el Plan persigue mantener niveles altos de actividad. Son admisibles en este nivel:
  - Vivienda (RP) en situación de plantas de piso.
  - Actividades industriales (I), en cualquier situación.
  - Terciario (TC, TH, TO), en cualquier situación.
  - Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.

### **Título 1: Ordenanza de Conservación de Covachuelas.**

#### **(OE) Ámbito y características**

1. En los planos del Plan Especial de Covachuelas se determinan las parcelas, alineaciones y usos pormenorizados de ordenación detallada. Se incluyen así los edificios cuya sustitución no es previsible, o cuya conservación es objetivo del Plan.

2. Esta ordenanza de conservación comprende dos grados, según la distinta tipología y edad de la edificación.

- Grado 1: Edificación tradicional
- Grado 2: Edificación moderna

#### **(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1**

1. Son obras admisibles en este grado las recogidas en este Plan incluidas las de reestructuración profunda.

2. Se entiende por parcela mínima la que permite la construcción de vivienda unifamiliar, con el programa mínimo definido en las normas urbanísticas de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

3. No se permiten segregaciones o agregaciones del parcelario, salvo las que determinaba el anterior Plan Especial o aquellas que sean convenientes para el mejor cumplimiento de sus determinaciones.

4. La superficie edificable de cada parcela es la consolidada por edificación.

5. En obras de reestructuración profunda, la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela, respetando las siguientes condiciones:

- a) Mantener las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.
- b) Respetar en lo posible la tipología anterior del edificio, y la posición de los elementos que como patios y escaleras, son determinantes en la configuración de la tipología edificatoria.
- c) Adosar la edificación a las medianerías, respetando las luces existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.

Cabrá autorizar la sustitución de edificios en los siguientes casos:

- a) Cuando el estado físico del edificio no permita la obra interior, y exista declaración de ruina.
- b) En actuaciones vinculadas a procesos de transformación de usos, cuando el edificio se destine a uso dotacional (D).

En estos casos deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contemple la totalidad de la manzana y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:

- a) La edificación deberá situarse sobre alineación.
- b) El área de movimiento de la edificación se determinará en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, atendiendo a sus posibilidades de sustitución.
- c) La altura de la crujía de fachada del edificio se establecerá mediante alguno de los siguientes criterios:
  - Mantener la posición de la línea de cornisa de la construcción preexistente.
  - Acordar la línea de cornisa a la dominante, marcada por el planeamiento, en el frente de la manzana.
  - Acordar alero y cumbrera con los edificios colindantes, si estos pertenecen al grado 1 de la ordenanza de conservación o están catalogados.

#### **(OD) Condiciones estéticas para el grado 1**

1. En obras en locales de planta baja, cuando sea necesaria la alteración de los huecos como consecuencia de la transformación de uso del local, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Los huecos se dispondrán en los ejes de los vanos de las plantas superiores, y tendrán un ancho máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, excepción hecha de las puertas cocheras.
- b) La separación entre jambas de huecos será igual o superior a sesenta (60) centímetros.
- c) No podrán rectificarse la anchura de los portales existentes, salvo para devolverlos a su estado original si han sido alterados.
- d) Los dinteles de huecos se situarán en la horizontal dominante de los huecos existentes en la fachada, o marcarán una posición dominante caso de que no preexistan huecos.
- e) Las carpinterías o escaparates no podrán enrasarse con la cara exterior del paramento de fachada



- f) No podrán alterarse la posición de las pilastras o soportes que se acusen en fachada.
- g) La realización de obras en locales deberá contemplar la demolición de las marquesinas existentes, y la retirada de los toldos fijos.
- 2. En obras los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada, y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:
  - a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La Modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los ciento cincuenta (150) y trescientos (300) centímetros
  - b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación y su anchura no rebasará las cinco séptimas (5/7) partes de la distancia entre dichos ejes.
  - c) Los huecos del as plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las dos terceras partes de la distancia entre dichos ejes.
  - d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.
- 3. Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos, bicolores, negros, blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales, dentro de la gama de ocre y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa, y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas. Podrá emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería carenada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.
- 4. Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. Las molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasar 20 cm, de anchura y su realce respecto al plano de fachada será menos de seis (6) centímetros.
- 5. Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.
- 6. Si se emplean bajantes de pluviales vistas, deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos serán de zinc o chapa metálica.
- 7. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodizado en su color y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales. La cerrajería se pintará en negro, tonos rojos o marrones oscuros o gris plomagina.
- 8. Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.
- 9. No podrá formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta, sino que deberá seguir la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.
- 10. La anchura de los balcones no superará los ciento treinta y cinco (135) centímetros, el canto del balcón no superará los veinticinco (25) centímetros ni será inferior a doce (12) centímetros, salvo que se resuelva con plementería metálica y baldosa.
- 11. Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color que las fachadas se cubrirán a tres aguas, estando comprendida la pendiente de su cubierta entre treinta y cuarenta grados (30/40). Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el anterior apartado.
- 12. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones
- 13. Se prohíben las terrazas y tendedores entrantes respecto al plano de fachada.

### **(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2**

- 1. Son obras admisibles en este grado todas las obras definidas en estas normas urbanísticas, incluidas las de reestructuración profunda. Se admite así mismo la de sustitución de edificios.
- 2. La segregación o reparcelación de fincas pertenecientes a este grado cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable otorgada por el planeamiento a la finca matriz.
  - b) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, su frente igualará o superará quince (15) metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo de al menos quince (15) metros de diámetro.
- 3. La superficie edificable de cada parcela viene dada por la consolidada por edificación.
- 4. Las obras de reestructuración profunda, la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela, manteniendo las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.
- 5. En obras de sustitución será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, que complete la totalidad de la manzana en que se encuentre la parcela, y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) El área de movimiento y la posición de la edificación respecto de la alineación, se determinarán en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, tomando en consideración sus posibilidades de sustitución.
  - b) La altura del edificio se definirá acordando la línea de cornisa con la dominante en el frente de manzana. Podrá optarse por mantener la posición persistente de la línea de cornisa. Deberá considerarse la sección transversal de las calles que dé enfrente de la parcela.



**(OD) Condiciones estéticas para el grado 2**

1. Son de aplicación las condiciones generales recogidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
2. Se autoriza la construcción de áticos y torreones.
3. Se autoriza la cubierta plana.
4. La suma de las longitudes de los cuerpos volados, terrazas, balcones o miradores de una fachada, no podrán rebasar dos tercios (2/3) de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías o linderos una distancia igual o superior a su saliente o vuelo.

**Título 2: Ordenanza de Renovación de Covachuelas.****(OE) Ámbito y características**

1. En los planos del Plan Especial de Covachuelas se determinan las parcelas, alineaciones y usos pormenorizados de ordenación detallada. Se incluyen así los edificios cuya sustitución no es previsible, o cuya conservación es objetivo del Plan.
2. Esta ordenanza de Renovación comprende dos grados, según la distinta tipología y edad de la edificación.
  - Grado 1 Mantenimiento de la edificación
  - Grado 2 Transformación tipológica

**(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1**

1. No se permiten alteraciones del parcelario, salvo las regularizaciones de fincas determinadas en el Plan Especial, resultantes de la aplicación de sus condiciones o necesidades para el cumplimiento de sus determinaciones. En estos casos las reparcelaciones y segregaciones de fincas cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Tendrán una superficie al menos de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, su frente igualará o superará los siete (7) metros, y su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a siete (7) metros.
  - b) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable asignada a la finca matriz
2. La superficie edificable es el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela, por el coeficiente de ocupación y por la altura en número de plantas asignada en los planos de ordenación detallada. Dicha altura, que establece la superficie edificable de parcela, se consolidará físicamente con arreglo a lo establecido en el apartado de condiciones estéticas de grado 2.
3. El coeficiente de ocupación se establece en función de la superficie y forma de la parcela del siguiente modo:
  - a) Coeficiente de cien por cien (100%), para parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, o cuyo fondo no exceda de nueve (9) metros.
  - b) Coeficiente de ochenta por ciento (80%), en los demás casos.
4. En aquellas parcelas dónde se establece un área de movimiento, línea de edificación o fondo edificable la posición de la edificación se seguirá, atendiendo a estas determinaciones.

Si en dichos planos no hubiese determinado posición concreta de la edificación, está podrá adecuarse pudiendo ocupar toda la planta baja, si las características de la parcela y de las fincas colindantes lo permiten.
5. La edificación situará la línea de fachada sobre la alineación de calle.
6. Cuando en la memoria del anterior plan especial se asignaba en algunas calles a las parcelas ordenanza gráfica, la altura de cornisa se atenderá a lo dispuesto en los planos anexos, con una variación no superior, en más o en menos, de veinticinco (25) centímetros de la línea de cornisa. Si el Plan Especial no asignaba una ordenanza gráfica, la altura de cornisa de la edificación se fijará con arreglo a los siguientes criterios:
  - a) Se respetarán los cambios de altura marcados en la documentación gráfica del anterior Plan Especial de Covachuelas.
  - b) Cuando alguno de los edificios colindantes pertenezca al grado 1 de Ordenanza de Conservación, la altura de cornisa de la crujía de fachada tomará en consideración los edificios colindantes.
  - c) Cuando los edificios vecinos no pertenezcan al grado 1 de la Ordenanza de Conservación, y en las calles con pendiente superior al diez por ciento (10%), la línea de cornisa se ajustará a la dominante en el frente de manzana.

**(OD) Condiciones estéticas para el grado 1**

1. En obras en los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada, y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:
  - a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los ciento cincuenta (150) y los trescientos (300) centímetros.
  - b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará la quinta séptima (5/7) partes de la distancia entre dichos ejes.





c) Los huecos de plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las dos terceras (2/3) partes de la distancia entre dichos ejes.

d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

2. Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos bicolors, negros, blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales, dentro de la gama de ocre y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa, y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas. Podrán emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería careada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.

3. Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. Las molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasarán veinte (20) centímetros de anchura y su realce respecto al plano de fachada será de menos de seis (6) centímetros.

4. Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.

5. Si se emplean bajantes de pluviales vistas, deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos serán de zinc o de chapa metálica.

6. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodizado y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales. La cerrajería se pintará en negro, tonos rojos o marrones oscuros o gris plomagina.

7. Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.

8. No podrán formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta, sino que deberá seguirse la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.

9. La anchura de los balcones no superará ciento treinta y cinco (135) centímetros. El canto del balcón no superará veinticinco (25) centímetros ni será inferior a doce (12) centímetros, salvo que se resuelva con plementería metálica o baldosa.

Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color de las fachadas. Se cubrirán a tres aguas, estando comprendida la pendiente de su cubierta entre treinta (30) y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales. Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el segundo párrafo de este apartado.

10. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones.

11. Se prohíben las terrazas y tenderos entrantes respecto del plano de fachada.

### **(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2**

Las modificaciones del parcelario existentes o que estaban contenidas en el Plan Especial mantendrán las siguientes condiciones:

a) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados con un frente máximo de ocho (8) metros y una forma que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

b) La suma de los volúmenes asignados a las fincas resultantes no excederá el correspondiente a la finca matriz.

2. El plan asigna a cada parcela una superficie edificable en valor absoluto. La superficie edificable se seguirá distribuyendo con sujeción a las áreas de movimiento, líneas de edificación o fondos edificables establecidos en la documentación gráfica.

3. La edificación situará su línea de fachada sobre las alineaciones, o los marcará mediante los soportes autorizados, falsas fachadas o procedimientos semejantes,

Las alturas de edificación se dispondrán con arreglo a los siguientes criterios:

a) En los frentes de fachada en que el Plan Especial situaba el nivel de referencia de la planta baja, el edificio no podrá rebasar el número de plantas asignado a la parcela.

b) Deberán respetarse los saltos de altura marcados que el Plan Especial marcaba en la documentación gráfica.

### **(OD) Condiciones estéticas para el grado 2**

1. Son de aplicación las condiciones generales recogidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

- Se autoriza la cubierta plana.

- La suma de las longitudes de los cuerpos volados, terrazas, balcones o miradores de una fachada, no podrá rebasar las dos terceras (2/3) partes de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior a su saliente.

### **ORDENANZA Nº 1. ZONA 1C. CRISTO DE LA VEGA ZONA CONSOLIDADA**

Corresponde a las manzanas ubicadas al noroeste del Casco Histórico situadas entre la avenida de la Cava, el paseo del Cristo de la Vega, junto a la Ermita del mismo nombre, que ya están consolidadas.



(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o la existente en caso de ser mayor.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>, o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Cubierta de teja curva.
- Se permite la cubierta plana en las edificaciones existentes.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### **ORDENANZA Nº 1. ZONA 1D. CIRCO ROMANO ZONA CONSOLIDADA**

Corresponde a las manzanas catastrales 19.310 y 20.310, ubicadas en el borde norte del Casco Histórico y próximas al Circo Romano, que se encuentran consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o la existente en caso de ser mayor.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>, o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2, 3, 4 y 5.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Cubierta de teja curva.
- Se permite la cubierta plana en las edificaciones existentes.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### **ORDENANZA Nº 1. ZONA 1E. PLAZA DE TOROS ZONA CONSOLIDADA**

Corresponde a varias manzanas ubicadas, en el entorno de la plaza de Toros, entre las calles General Villalba Riquelme, Marques de Mendigorria, Colegio de Huérfanos y la Avenida de la Plaza de Toros, que ya están consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente en caso de ser mayor.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Altura máxima Cuatro (4) plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima 100%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)



(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1, 2, 3, 4 y 5.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Terciario Recreativo (TR): en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Cubierta de teja curva.
- No se permiten los cuerpos volados de la alineación.

### ORDENANZA Nº 2. CIGARRALES

Corresponde a la unidad urbanística 1E, Cigarrales. Hasta la redacción del Plan Especial se establecen las siguientes determinaciones:

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Hasta la aprobación del Plan Especial de los Cigarrales, que podrá modificar este criterio, no se permite una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, en una o en agrupación de parcelas. Las construcciones existentes con superficie superior no quedarán fuera de ordenación.
- El Plan Especial podrá establecer límites de la superficie construida en función de los grados y usos de aplicación, o de la situación en concreto de la parcela.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- 6,50 metros al alero, equivalentes a 2 plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 5%, en parcelas inferiores a 20.000 m<sup>2</sup> existentes con anterioridad a la entrada en vigor de Plan General, 10% con límite máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Distancias mínimas: Tres (3) veces la altura correspondiente a la edificación en el punto medio de la fachada.
- Parcela mínima: Se definen tres grados en función del emplazamiento de la parcela, según figura en el plano de ordenación detallada:
  - Grado 1. 40.000 m<sup>2</sup>.
  - Grado 2. 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Grado 3. 7.500 m<sup>2</sup>.

(OD) Tipología de la edificación

- Vivienda unifamiliar y edificios singulares.

(OD) Usos prohibidos:

- Vivienda colectiva o plurifamiliar, y vivienda adosada.
- Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Todo tipo de uso terciario.
- El Plan Especial de los Cigarrales podrá establecer usos terciarios hoteleros en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se prohíbe las urbanizaciones de tipo convencional.
- Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.
- Se permite la depuración individual.
- 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.

### ORDENANZA Nº 3

La presente ordenanza 3 se subdivide en dos (2) que comprenden los siguientes ámbitos:

- Zona 3A. Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas.
- Zona 3B. Unidad urbanística 1F. Unidades discontinuas de la zona de Cigarrales.

### ORDENANZA Nº 3. ZONA 3-A. ENCLAVES DE LA AUTOVÍA A-42, CARRETERA DE BARGAS

(OE) Corresponde a unas zonas de enclave ubicadas en la entrada de la Autovía de Madrid (A-42) en su enlace con la carretera de Bargas, a ambos lados de la autovía. La situada al norte cuenta actualmente

con un uso asistencial. Los situados al sur cuentan con usos aislados fundamentalmente terciarios y residenciales.

- Son zonas de suelo urbano consolidado delimitado y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 3 de ordenanza.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
  - La edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante y una planta bajo rasante
  - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
  - Para los usos ya establecidos se mantienen la edificabilidad y alturas existentes.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: 80% sobre solar
  - Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
  - El resto de las condiciones de fondo, alineaciones y rasantes serán las indicadas en las condiciones generales de este PGMOU, estando condicionadas a las líneas de edificación marcadas por la Ley de Carreteras del Estado y el Reglamento de desarrollo.
- (OE) Usos mayoritarios
  - Autovía A-42, enclave norte. El uso existente, correspondiente con Dotacional privado (DE).
  - Terciario comercial (TC), Terciario Hotelero (TH), Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) aislada o adosada.
- (OD) Usos compatibles
  - Los restantes usos dotacionales y terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
  - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
  - Terciario Comercial (TC) en categorías 1<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>.
  - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
  - Terciario Recreativo (TR) 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>.
  - Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
- (OD) Tipología de la edificación
  - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

### ORDENANZA Nº 3. ZONA 3-B. UNIDAD URBANÍSTICA 1F. UNIDADES DISCONTINUAS<sup>1</sup>

(1 Esta unidad urbanística está remitida a una actuación de Reforma Interior).

Hasta la redacción del Plan Especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
  - En parcelas actualmente construidas, la edificabilidad existente por solar.
  - En solares vacantes hasta la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: 80% sobre solar
  - Parcela mínima: La existente. Se prohíben segregaciones.
- (OD) 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>.
- (OD) Tipología de la edificación
  - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y 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.



#### **ORDENANZA Nº 4: ZONAS DE ENSANCHE DE SANTA TERESA, AVENIDA DE EUROPA**

Corresponde a varias zonas del actual ensanche en los barrios de Santa Teresa, Reconquista y Palomarejos.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La existente.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 5 plantas máximo sobre rasante y dos bajo rasante, o las marcadas en el plano de ordenación detallada cuando sean distintas a estas.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima: 100 metros cuadrados.
- Ocupación máxima: 100%
- Distancias mínimas: Alineaciones según el plano de ordenación detallada.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, y 7ª.
- Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª y 2ª.
- Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC) y Edificios en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### **ORDENANZA Nº 5: LOS BLOQUES Y SANTA TERESA**

Estas zonas de suelo urbano consolidado están delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 5 de ordenanza. Corresponde a las zonas de los Bloques y Santa Teresa.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: la existente.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: Cinco (5) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante para nuevas construcciones.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 100 %
- Distancias mínimas: las marcadas en los planos de ordenación detallada.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar (RP) de categorías 1ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) categoría 1ª y 2ª.
- Dotacional Equipamiento Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### **ORDENANZA Nº 6. PLAN DE EXTENSIÓN DE BUENAVISTA**

Corresponde a la zona ejecutada del Plan de Extensión de Buenavista. Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 6 de ordenanza.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: la existente (la permitida en el Plan Parcial de Extensión de Buenavista aprobado antes de la entrada en vigor del PGMOU.1986, con el que se ejecutó con un máximo de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela).

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: un máximo de seis (6) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.





(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 40%
- Distancias mínimas: La mitad de la altura de la edificación a linderos.
- Parcela mínima: Serán las determinadas en el Plan de extensión de Buenavista. No se autorizan segregaciones.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1 y 3.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, 2ª.
- Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª.
- Terciario Recreativo (TR) Espectáculos categorías 1ª, 2ª 3ª 4ª y 5ª.
- Salas de Reuniones, en categoría 1ª.
- Dotacional de Equipamiento Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Abierta (EMA) y edificios de Tipología Específica (ETE), con retranqueos de la mitad de la altura.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

(OD) Se incluye a continuación como anexo de esta ordenanza 6 la tabla de superficies de las parcelas de esta unidad:

Nº Parcela PGMOU.1986	Nº Plan Extensión Buenavista	Superficie m²s	Superficie edificable m²c
1	1	6.400	10.240
2	2	6.325	10.120
3+4	3+4	17.775	28.440
5	5	12.500	20.000
6	6	7.075	11.320
7	7	4.750	7.600
8	8	5.260	8.416
9	9	4.400	7.049
10	10	5.070	8.111
11	11	5.000	8.000
12	12	5.000	8.000
13+14+15	13+14+15	14.602	23.363
16	16	4.650	7.440
17	17	4.700	7.520
18	18	6.104	9.766
19+20+21+22	19+20+21+22	20.635	33.016
23	23	5.200	8.320
24	24	4.450	7.120
<b>Total</b>		<b>139.896</b>	<b>223.841</b>

#### ORDENANZA Nº 7

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 7 de ordenanza. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, san Antón y zona específica de Coronel Baeza y la zona sureste de Santa Bárbara.

- 7A. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y Santa Bárbara.
- 7B. Entorno del Castillo de San Servando.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.
- Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
- Alturas máximas: las marcadas en la documentación gráfica.

-Sólo en los edificios que en el momento actual tengan una altura mayor de las seis plantas ya edificadas se permitirá la renovación de la edificación con el mismo número de plantas.



-Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en San Antón.

-En la zona de Reconquista cinco plantas

-Para edificios de nueva construcción la altura será la marcada en los planos.

-En la ordenanza 7B se limitan las alturas a baja más dos.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: la marcada en la documentación gráfica.
- Distancias mínimas: la marcada en la documentación gráfica.
- Parcela mínima: no se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 2ª en San Antón y en categorías 1ª y 3ª en las demás zonas de la Ordenanza.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª.
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª.
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se deberá ejecutar con cubierta de teja curva en la zona de San Antón y en la zona de ordenanza 7B de Santa Bárbara.
- En la 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.
- Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

### **ORDENANZA Nº 8. POLÍGONO RESIDENCIAL DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA**

Corresponde a la Zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 8 de ordenanza (fase 1 a 6ª del Polígono Residencial).

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: las señaladas según las tablas que se adjuntan.
- Cuando las parcelas sean dotacionales de equipamiento público no se limita la edificabilidad de las mismas.

(OD) Alturas máximas: la señalada en las tablas adjuntas.

(OD) Número de viviendas: En las tablas siguientes se señala el número de viviendas de las parcelas, el cual será obligatorio en todas aquellas parcelas que se encuentren desarrolladas en el momento actual. En las parcelas actualmente vacantes de las distintas fases este número será indicativo, pudiéndose reajustar dicho número en el proyecto de ejecución correspondiente.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: según alineación.
- Distancias mínimas: según alineación.
- Parcela mínima: 200 m².

(OE) Usos mayoritarios en la zona de ordenanza

- Residencial Plurifamiliar en categorías 1ª y 2 y Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles en la zona de ordenanza

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 2ª.
- Terciario de Oficinas (TO) categorías 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificios de Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Todas las parcelas deberán quedar definidas de manera que se recoja la separación entre el espacio privado y el público.
- El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfnas estéticamente admisibles
- Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos y las instalaciones deportivas.
- Podrán autorizarse cubiertas planas.

### 1. Condiciones específicas de las fases 1ª, 2ª y 4ª residenciales.

De manera complementaria para las fases 1, 2 y 4 se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

Ámbito.

- Corresponde a las fases 1ª, 2ª y 4ª del polígono residencial.
- La superficie es de 1.550.179 m<sup>2</sup>

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 62 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad lucrativa: 1.009.463 m<sup>2</sup>c
- Número de viviendas: 9.610 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.
- Se podrán ampliar el número de viviendas hasta el máximo anteriormente indicado a través de los correspondientes planes especiales que afecten a las parcelas objeto de modificación, que podrán modificar las cifras de las tablas siguientes.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 279.375 m<sup>2</sup>. Siendo superior al mínimo exigible de 181.703 m<sup>2</sup>s, que se obtendría de la proporción 18 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.
- Dotaciones públicas: 231.128 m<sup>2</sup>. Siendo superior al mínimo exigible de 201.892 m<sup>2</sup>s, que se obtendría de la proporción 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta.
- La edificabilidad asignada a cada una de las zonas residencial (B.1 y B.2), comercial (C) y terciaria (D) se podrá traspasar o adaptar entre las parcelas que las componen, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la zona y cumpliendo el resto de parámetros (alturas, ocupación etc).

#### 1.1. Zona de ordenanza A-Consolidada (residencial-comercial)<sup>1</sup>

(1 Para una mejor identificación de las parcelas de esta zona se ha mantenido en algunas de las tablas el número que tenían en el documento de Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, debido a que en algunos de los documentos redactados o escrituras existentes puede aparecer dicha numeración).

Se corresponde con la zona consolidada, formada por las parcelas sobre las que no se modifican los parámetros actuales, con las siguientes condiciones:



- Uso principal: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar
- Uso compatible: terciario comercial
- Coeficiente de edificabilidad neta: según tabla adjunta
- Superficie edificable: 829.065 m<sup>2</sup>c
- Número de alturas: según tabla adjunta.
- Ocupación máxima: No se establece.

### 1.1.1. Fases 1ª y 2ª

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas son los siguientes:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m <sup>2</sup>	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM=PGOU.28	PGOU		Residencial m <sup>2</sup> c	Comercial m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Nº máximo plantas	
82, 83, 84	102-103	11.750	15.120	0	15.120	4	176
81	104	4.680	4.800	0	4.800	4	64
93	105-106-107	11.925	13.500	0	13.500	4	180
94	108	3.635	3.900	0	3.900	4	52
95	201	6.075	6.600	0	6.600	4	88
96	202	6.200	6.600	0	6.600	4	88
97	203	6.500	6.600	0	6.600	4	88
98	204	5.820	6.600	0	6.600	4	88
99	205	6.000	6.600	0	6.600	4	88
105	301	5.785	6.000	0	6.000	4	80
107	302	6.000	6.000	0	6.000	4	80
111	303	5.400	6.000	0	6.000	4	80
114	304	2.640	3.000	0	3.000	4	40
87	42	4.340	4.752	0	4.752	4	48
88	43	4.359	5.984	0	5.984	4	64
116	50	8.730	14.740	0	14.740	4	134
89	51	3.774	5.984	784	6.768	4	64
90A+B	53	2.370	4.080	0	4.080	4	48
90C	-	1.780	2.500	0	2.500	4	25
102	58	8.690	18.500	1.000	19.500	6	148
118	59	1.274	3.366	0	3.366	3	36
91	63	2.138	4.488	0	4.488	3	48
92	64	2.240	4.488	0	4.488	3	48
103	66	2.160	2.040	0	2.040	4	24
104	67	1.490	1.870	0	1.870	4-3	22
137	76	1.840	3.468	0	3.468	12	48
138	73	2.730	3.520	400	3.920	8	32
139	75	2.025	2.147	1.073	3.220	3	30
140	72	4.590	7.040	700	7.740	4	64
136	74	3.080	5.280	600	5.880	4	48
134	78	1.848	3.468	0	3.468	12	48
141	77	2.301	5.280	700	5.980	5	48
133	85	2.000	3.468	0	3.468	12	48
144	82	1.196	3.520	400	3.920	5	32
143	86	2.415	3.468	0	3.468	12	48
132	89	2.810	3.840	560	4.400	3	32
130	94	2.205	8.400	1.120	9.520	5	70
128	92	1.570	5.750	1.150	6.900	5	70
148	97	1.330	5.775	825	6.600	8	70
149	98	2.200	8.624	1.232	9.856	9	112
127	90	2.790	10.800	1.350	12.150	8	126
126	100	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
125	101	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
151	103	1.700	4.335	0	4.335	15	60
152	104	4.860	4.335	1.285	5.620	15	60
153	105	726	4.335	0	4.335	15	60
124	107-Bis	2.088	4.046	2.049	6.095	10	56



123	107	2.615	4.235	2.200	6.435	8	44
121	108	2.666	3.927	2.811	6.738	7	42
122	108B	2.170	4.851	693	5.544	7	56
155a	109	2.904	7.040	0	7.040	9	80
155b	110	1.900	4.564	0	4.564	8	48
155b	110B	1.300	4.064	0	4.064	8	48
157	112	2.337	3.434	400	3.834	5	24
120	113	5.616	7.958	3.104	11.062	9	79
<b>Subtotal R</b>		<b>196.967</b>	<b>313.754</b>	<b>27.876</b>	<b>341.630</b>		<b>3.604</b>
113	3.17	1.584	0	1.000	1.000	1	0
154	106	2.299	0	1.840	1.840	1	0
<b>Subtotal T</b>		<b>3.883</b>	<b>0</b>	<b>2.840</b>	<b>2.840</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL 1ª+2ª</b>		<b>200.850</b>	<b>313.754</b>	<b>30.716</b>	<b>344.470</b>		<b>3.604</b>

**1.1.2. Fase 4ª**

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas son los siguientes:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m²	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM= PGOU.28	PGOU		Residencial m²c	Comercial m²c	Total m²c	Nº máximo plantas	
1 a	1	5.932	6.461	0	6.461	4	32
1 b	1	1.192	3.578	1.065	4.643	4	87
4	5	8.700	14.195	330	14.525	4	124
6	6	6.380	16.698	893	17.591	5	125
10	10	6.624	13.876	202	14.078	6	166
12	12	6.800	13.876	202	14.078	6	166
14	14	6.440	13.876	202	14.078	6	166
18	18	8.150	17.140	1.350	18.490	7	156
19	19	6.880	14.778	963	15.741	5	135
22	21	6.320	13.602	885	14.487	5	123
23	22	6.600	13.921	202	14.123	6	164
25	25	6.417	13.921	202	14.123	6	164
26	26	6.600	14.190	924	15.114	5	129
29	28	7.390	14.840	1.500	16.340	5	137
30	29	4.500	9.670	630	10.300	5	88
32	31	4.500	9.670	630	10.300	5	88
33	32	5.600	9.740	634	10.374	5	88
35	34	2.400	7.080	0	7.080	5	71
35 bis	41	4.160	14.160	0	14.160	5	141
36	35	6.400	6.100	600	6.700	5	61
38	37	5.150	11.145	720	11.865	5	101
40	39	7.050	15.245	470	15.715	5	138
41	40	4.760	7.360	476	7.836	5	66
46	45	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
47	46	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
48	47	5.025	12.420	670	13.090	6	103
50	50	5.300	13.080	706	13.786	6	109
59	50	5.400	13.320	720	14.040	6	111
62	60	6.860	16.944	915	17.859	6	140
64	62Bis	1.176	4.944	400	5.344	6	42
52	52	1.176	4.944	400	5.344	6	42
55	55	5.160	14.000	750	14.750	6	112
58	57	5.390	14.000	750	14.750	7	112
66	64	5.600	13.800	750	14.550	6	115
68	66	5.100	12.600	680	13.280	6	105
69	67	7.270	11.992	970	12.962	4	99
71	68	5.570	9.152	742	9.894	4	76
74	72	10.000	16.960	1.334	18.294	4	138
76	73	8.820	14.472	1.176	15.648	4	119





<b>Subtotal</b>		<b>219.568</b>	<b>457.030</b>	<b>27.705</b>	<b>484.735</b>		<b>4.239</b>
34	33	2.360	0	2.360	2.360		0
<b>Subtotal</b>		<b>2.360</b>	<b>0</b>	<b>2.360</b>	<b>2.360</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>221.928</b>	<b>457.030</b>	<b>30.065</b>	<b>487.095</b>		<b>4.239</b>

Las parcelas 35, 35 bis y 43 provienen del Proyecto de Parcelación aprobado el 24 de noviembre de 2010, en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior redactado por la Consejería de Fomento.

El resumen total de estas dos zonas de las fases 1ª, 2ª y 4ª es el siguiente:

Fase	Superficie de parcela en m²	Uso y edificabilidad			Nº máximo viviendas
		Residencial m²c	Comercial m²c	Total m²c	
Fase 1ª+2ª	200.850	<b>313.754</b>	<b>30.716</b>	<b>344.470</b>	3.604
Fase 4ª	219.568	457.030	30.065	487.095	4.239
<b>TOTAL</b>	<b>420.418</b>	<b>770.784</b>	<b>60.781</b>	<b>831.565</b>	<b>7.843</b>

### 1.2. Zona de ordenanza B-Residencial

Zona de uso residencial formada por parcelas vacantes asignadas a este uso. Pueden llevar asociados usos compatibles conforme a la normativa urbanística vigente.

Zona de ordenanza B.1. Residencial Plurifamiliar formada por las parcelas 57 y 65 (Corresponde con la parcela 119 del POM anulado).

- Uso principal: Residencial Plurifamiliar
- Coeficiente de edificabilidad neta: 3,70 m²/m²
- Superficie edificable máxima: 18.785 m²c
- N máximo de alturas: Seis (6) plantas
- Ocupación máxima: 65%

ZONA B.2.				
Parcela		Superficie m²s	Superficie construida m²c	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU			
119	57,65	5.077	18.785	187
Total		5.077	18.785	

Zona de ordenanza B.2. Residencial Plurifamiliar formada exclusivamente por las parcelas vacantes 96, 80, 200, 201, 48b, 48, 49, 202, 53, 62 y 38 (Corresponde con las parcelas 35, 42ª, 42b, 42c y 67 del POM anulado).

- Uso principal: Residencial Plurifamiliar
- Coeficiente de edificabilidad neta: 4,30 m²/m²
- Superficie edificable máxima: 126.140 m²c
- N máximo de alturas: Ocho (8) plantas
- Ocupación máxima: 60%

ZONA B.2.				
Parcela		Superficie m²s	Superficie construida m²c	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU			
147	96	3.485	14.811	150
142	80	2.641	11.224	115
63	200	6.742	28.654	290
65	201	7.395	31.429	316
60	202	2.848	12.104	124
53	53	2.640	11.880	120
64 a	62	1.980	8.910	90
39	38	1.584	7.128	72
Total		29.315	126.140	1.277

### 1.3. Zona de ordenanza C- Comercial

Zona de uso predominante comercial formada por las parcelas vacantes 34, 41, 42, 203 y 65, situadas junto a la parcela 34 consolidada y del mismo uso (corresponde con las parcelas 35, 42a, 42b, 42c y 67 del POM anulado).

- Uso principal: Comercial
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,75 m²/m²
- Superficie edificable máxima: 16.156 m²c
- N máximo de alturas: Dos (2) plantas
- Ocupación máxima: 90%



ZONA C			
Parcela		Superficie	Edificabilidad
POM=PGOU.28	PGOU	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> c
35	34	2.402	4.204
42 a	41	4.800	8.400
42 b	42	514	900
42 c	203	1.516	2.652
67	65	1.584	1.584
<b>Total</b>		<b>10.816</b>	<b>17.740</b>

#### 1.4. Zona de ordenanza D- Terciario

Zona de uso terciario formada por las parcelas vacantes 30 y 59 (Corresponde con las parcelas 31 y 61 del POM anulado).

- Uso principal: Terciario (hotelero, oficinas, etc)
- Coeficiente de edificabilidad neta: 4,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máximas: 17.733 m<sup>2</sup>c
- N máximo de alturas: Seis (6) plantas
- Ocupación máxima: 80%

ZONA D			
Parcela		Superficie	Edificabilidad
POM=PGOU.28	PGOU	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> c
31	30	1.660	7.138
61	59	2.464	10.595
<b>Total</b>		<b>4.124</b>	<b>17.733</b>

#### 1.5. Zona de ordenanza E- Dotacional Público

Zona de uso dotacional público formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada. Pudiendo estar consolidadas o vacantes. En esta zona se adoptarán los parámetros determinados para este uso, relacionándose a continuación su superficie.

FASE 1ª y 2ª		
Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m²
109	3.12	3.770
110	3.13	1.540
135	79	1.100
131	89b	930
146	91	1.517
129	93	1.936
156	111	1.786
85	1.01	6.000
108	311 A-B	8.350
101	45	12.050
145	87, 88	12.700
150	102	5.065
86	40	15.500
Total fases 1ª + 2ª		72.244
Total Fases 1ª, 2ª Y 4ª 229.350 m²s		

FASE 4ª		
Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m²
3	4	17.308
7	7	10.040
17	17	9.560
72	69, 70	20.860
57	56	900
73	71	9.800
8	9	598
9	8	3.866
54	204	8.032
15	15	2.940
16	16	1.089
21	20	1.089
27	27	1.089
42	-	2.526
43	43	3.840
44	44	2.508
2	2 3	34.331
51	205	8.160
37	36	18.570
Total Fase 4ª		157.106



### 1.6. Zona de ordenanza F- Zonas Verdes

Zona de uso zonas verdes formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada. En esta zona se adoptarán los parámetros determinados para este uso, relacionándose a continuación su superficie.

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela		Superficie	Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m²	POM=PGOU.28	PGOU	m²
80	A	56.314	5	G	41.273
115	C	16.106	20	H	6.433
100	B	5.910	24	I	9.331
106	-	3.931	28	J	6.394
112	-	4.684	45	K	14.395
158	-	10.562	49	49	9.585
159	F	14.797	79	P	21.941
160	F	11.831	78	O	16.384
161	-	3.711	77	Ñ	9.749
117	D	3.450	56	L	5.883
162	-	2.969	70	M	5.268
<b>TOTAL</b>		<b>134.265</b>	75	N	6.777
			<b>TOTAL</b>		<b>153.413</b>
<b>Total fases 1ª, 2ª y 4ª 287.678 m²s</b>					

### 2. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 3ª

De manera complementaria para la fase 3ª se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación. Ámbito.

- Corresponde a la fase 3ª del polígono residencial.
- La superficie es de 795.200 m²

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 37,31 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,515 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 409.494 m²c
- Número de viviendas: 2.967 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 120.426 m². Siendo superior al mínimo exigible de 79.520 m²s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 151.604 m². Siendo superior al mínimo exigible de 81.889 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del RLLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta, obtenidos en función del Proyecto de parcelación aprobado en el año 2004.



Nº Parcela	Superficie de parcela en m²	Uso	Residencial m²c	Nº máximo viviendas	Nº plantas	Comercial m²c	Nº plantas	Total m²c
1.1	2.577	RP	6.996	60	VI	1.000	I	7.996
1.2	4.653	RP	11.644	109	VI	0	-	11.644
2	2.380	D	0	0	-	0	-	0
5	12.240	D	0	0	-	0	-	0
8	9.920	RP	25.460	232	VI	1.375	I	26.835
8 BIS	13.500	D	0	0	-	0	-	0
9	1.850	D	0	0	-	0	-	0
10	3.782	TC+TO	0	0	-	7.564	III	7.564
11	7.560	RP	19.450	177	VI	1.050	I	20.500
12	5.980	RP	14.484	132	V	0	-	14.484
13	11.600	RP	29.800	272	VI	1.610	I	31.410
14	5.394	TC+TO	0	0	-	10.788	III	10.788
15	9.800	RP	25.160	228	VI	1.360	I	26.520
16	11.550	RP	24.840	210	VI	2.570	I	27.410
17	11.000	D	0	0	-	0	-	0
18.A	8.456	RP	19.904	180	VI	1.750	I	21.654
18.B	10.730	RP	24.235	193	VI	2.500	I	26.735
19	64.139	D	0	0	-	0	-	0
20	1.860	D	0	0	-	0	-	0
21	11.400	RP	18.720	156	V	1.216	I	19.936
22	15.840	D	0	0	-	0	-	0
23	12.000	RU	6.720	48	II	0	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	0	-	5.600
25	2.920	D	0	0	-	0	-	0
26	5.730	RP	9.408	78	V	610	I	10.018
27	2.000	D	0	0	-	0	-	0
28	2.100	D	0	0	-	0	-	0
29	2.475	D	0	0	III	0	-	0
30	6.200	TC	0	0	-	12.400	III	12.400
31	10.800	TC+TO	7.000	50	II	0	-	7.000
32	2.000	D	0	0	-	0	-	0
33	9.400	RP	25.000	250	VI	5.000	-	30.000
34	5.270	RU	1.820	13	II	0	-	1.820
35	12.300	D	0	0	-	0	-	0
36	7.000	RU	5.180	37	II	0	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	0	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	0	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	0	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	0	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	0	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	0	-	11.480
43	1.400	D	0	0	-	0	-	0
44	3.600	D	0	0	-	0	-	0
DV.01	59.290	DV	0	0	-	0	-	0
DV.02	15.180	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.1	8.410	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.2	29.864	DV	0	0	-	0	-	0
DV.04	7.682	DV	0	0	-	0	-	0
<b>Total</b>	<b>550.292</b>		<b>358.701</b>	<b>2.967</b>		<b>50.793</b>		<b>409.494</b>



### 3. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 5ª

#### 3.1. Zona norte

Esta zona se regula por la Modificación puntual del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 27 de marzo de 2000, y comprende la zona norte de esta fase residencial entre la calle Boladiez y la carretera.

- La superficie es de 350.626 m<sup>2</sup>

Uso predominante

- Dotacional
- Residencial Plurifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 35 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad lucrativa: 203.617 m<sup>2</sup>c
- Número de viviendas: 2.767 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Dotacional y centros tecnológicos en las unidades de ejecución 1 y 2. Residencial plurifamiliar en la unidad 3.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 91.862 m<sup>2</sup>. Siendo superior al mínimo exigible de 35.063 m<sup>2</sup>s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 60.159 m<sup>2</sup>. Siendo superior al mínimo exigible de 40.723 m<sup>2</sup>s, que se obtendría de la proporción 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta, obtenidos en función de la modificación aprobada en cuanto a las unidades de ejecución 1, 2 y 3.
- Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución 3 corresponde con el Plan Especial de Reforma Interior que ha desarrollado esta zona de uso mayoritario residencial.

Manzana	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso	Superficie Residencial m <sup>2</sup> c	Superficie terciaria m <sup>2</sup> c	Superficie total m <sup>2</sup> c	Nº viviendas	Nº plantas
DAI.04	11.872	C.TECN	0	0	5.936	0	III
DAI.09	11.922	C.TECN	0	0	10.200	0	III
DAI.10	12.948	C.TECN	0	0	6.474	0	V
DAI.14	15.100	C.TECN	0	0	10.948	0	IV
DAI.15	6.600	C.TECN	0	0	4.620	0	III
DE.01	3.615	D	0	0	-	0	-
DE.06	8.243	D	0	0	-	0	-
DE.03	4.326	D	0	0	-	0	-
DE.04	3.434	D	0	0	-	0	-
DV.01	12.270	DV	0	0	-	0	-
DV.04	4.827	DV	0	0	-	0	-
DV.05	4.140	DV	0	0	-	0	-
DV.03	4.000	DV	0	0	-	0	-
DV.06	4.140	DV	0	0	-	0	-
<b>Subtotal UE.1</b>	<b>107.437</b>				<b>38.178</b>		





DAI.11	14.953	C.TECN	0	0	12.000	0	IV
DAI.12	15.711	C.TECN	0	0	13.220	0	IV
DAI.13	24.040	C.TECN	0	0	17.700	0	-
DE.05	18.450	D	0	0	-	0	-
<b>Subtotal UE.2</b>	<b>73.154</b>				<b>42.920</b>		
DAI.01	14.850	C.TECN	0	0	7.425	0	III
DAI.02	3.348	C.TECN	0	0	3.348	0	IV
DAI.03	18.058	C.TECN	0	0	26.232	0	IV
DAI.05	5.394	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.06	5.579	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.07	5.396	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DAI.08	4.467	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DE.02	9.143	DE	0	0	0	0	-
DV.01	53.910	DV	0	0	0	0	-
DV.02	8.575	DV	0	0	0	0	-
R.01	4.295	RP	10.519	-	10.519	-	VI
R.02	3.106	RP	7.181	-	7.181	-	VI
R.03	3.124	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.04	3.500	RP	8.600	-	8.600	-	VI
R.05	3.385	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.06	3.836	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.07	3.656	RP	9.614	-	9.614	86	VI
R.08	3.382	RP	9.600	-	9.600	86	VI
<b>Subtotal UE.3</b>	<b>157.004</b>		<b>71.464</b>		<b>122.539</b>	-	
<b>Total</b>	<b>337.595</b>		<b>71.464</b>		<b>203.617</b>	-	
El uso reseñado en la tabla como C.TECN corresponde con Centros Tecnológicos, que quedan adscritos a un uso dotacional público o privado.							

### 3.2. Zona sur

Esta zona queda calificada como dotacional de equipamiento para un uso sanitario de Hospital.

### 4. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 6ª

Esta fase se encuentra dentro del suelo urbano no consolidado habiéndose establecido una unidad de actuación en la misma.

### ORDENANZA 9

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 9 de ordenanza. Corresponde a una pequeña zona junto a Coronel Baeza y la Fábrica de Armas y otra zona en San Pedro El Verde.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 2 plantas sobre rasante y dos bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 60%
- Distancias mínimas: La marcada en los planos de ordenación.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) de grado 7.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado, en un porcentaje inferior al 50 %.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª



- Terciario Recreativo (TR) de Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª y Salas de reuniones, categoría 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación
- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar grado 7.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### ORDENANZA 10

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 10 de ordenanza. Corresponde a las urbanizaciones de El Sapo y Los Pozos.

	Grado 1. El Sapo	Grado 2. Los Pozos
Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,10	0,20
Altura máxima metros	7,00	7,00
Número de plantas	2	2
Ocupación máxima %	10%	20%
Distancias mínimas metros	8	4
Parcela mínima m <sup>2</sup>	5.000	2.500

- (OE) Usos mayoritarios
- Residencial unifamiliar (RU) en los grados fijados en la tabla superior.
- (OD) Usos compatibles
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Manzana Abierta (EMA)
- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 4
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª y 3ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación
- Vivienda unifamiliar. Grado 3 (El Sapo), Grado 4 (Los Pozos).
- (OD) Condiciones morfológicas y 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 permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### ORDENANZA 11. AZUCAICA

Es una zona de suelo urbano delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 11 de ordenanza. Corresponde con el núcleo urbano de Azucaica.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
- Edificabilidad: Será la resultante de la superficie de parcelas por el número de alturas
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
- Alturas máximas: la altura máxima será de tres plantas
- (OD) Condiciones de parcela
- Ocupación máxima: 80%. Sólo se permite el 100% en planta baja
- Distancias mínimas: no se establecen
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- (OE) Usos mayoritarios
- Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial Plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.
- (OD) Usos compatibles
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
- Industria (I) almacenes en el grupo 1
- Terciario Hotelero (TH) grupo 1
- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 6ª y 7ª



- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 2ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación
- Edificación Aislada en Vivienda (EA) unifamiliar y Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Se permiten las cubiertas planas.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

### ORDENANZA 12. LOS CIGARRALES DE VISTAHERMOSA

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 12 de ordenanza. Corresponde a la zona denominada Los Cigarrales de Vista Hermosa, desarrollado por el Plan Parcial correspondiente.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
- Edificabilidad: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
- Alturas máximas: 7,00 metros, dos plantas
- (OD) Condiciones de parcela
- Ocupación máxima: 20%
- Distancias mínimas: 4 metros a colindantes
- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- (OE) Usos mayoritarios
- Residencial Unifamiliar (RU) grado 5.
- (OD) Usos compatibles
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
- Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Vivienda colectiva.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 4
- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 3ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes
- (OD) Tipología de la edificación
- Edificación Aislada (EA) Vivienda unifamiliar grado 5.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

### ORDENANZA 13

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 13. Corresponde al Primer Ensanche en las tres zonas marcadas como industria compatible con vivienda:

- Al norte de la Glorieta de Avila, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario, que deberá tramitarse con un PERI y corresponde con la unidad UA.57.
- En la Avenida de General Villalba Riquelme, uso industrial existente para transformación en uso terciario o residencial plurifamiliar.
- En San Pedro el Verde, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
- Es la de aplicar la superficie de parcela por el número de plantas.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
- Tres plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
- En la zona de la Avenida General Villalba cuatro plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela
- Alineaciones según plano de ordenación detallada.
- (OE) Usos mayoritarios
- Residencial plurifamiliar categoría 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Usos compatibles
- Los usos de Industria productivo (IP) y de Almacenaje (IA).
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2 a 5
- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª a 7ª



- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª a 4ª
  - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
- Se prohíben las industrias calificadas de insalubres, nocivas y peligrosas.
  - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1
  - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación
- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Edificación en Manzana Abierta (EMA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
- Características similares de los edificios colindantes.
  - Se permiten las cubiertas planas y el aprovechamiento bajo cubierta.

## ORDENANZA Nº 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 quinientos (500) metros cuadrados. En el caso de que se pretenda una división material de la primitiva parcela, dentro de un régimen de división horizontal o similar, los lotes resultantes netos deberán contar con la superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, debiéndose ejecutar dentro de un mismo proyecto edificatorio.

En el caso de que la parcelación implique la apertura de nuevas calles públicas se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Se deberán respetar los retranqueos al frente de fachada correspondientes a la categoría de la que provenga.

### 2.1. Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será para cada una de las categorías anteriores es el siguiente:

- Categoría 1. 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Categoría 2. 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Categoría 3. 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 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 n 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 n 4 de esta Ordenanza y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

**7. Composición de los frentes de fachada.**

a) Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:

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 en las categorías 2ª y 3ª. 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 diáfanos 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 colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite, con los que las diferencias de cota sean 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.



f) 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.

g) 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.

h) 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.

Se deberá cumplir con el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

#### 12. Usos.

a) Uso de Industria.

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 terciario comercial. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de esta Ordenanza en los centros comunales.

En el resto de las parcelas se admite el uso de almacenaje, que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista.

e) Uso terciario de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los puntos 4 y 5 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 4ª y 5ª.

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 1ª, 2ª y 3ª, en las parcelas de categorías I y II.

Se permiten los usos de Salas de reunión en categoría 4ª, en las parcelas de categorías I, II y III con tal uso en exclusiva.

En parcelas de 1ª y 2ª categorías se admite como compatible el Uso Terciario Recreativo en categoría 5ª (restaurantes y locales de ocio). En las parcelas de 3ª categoría se admite 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 kilogramos 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 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 18C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) 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.

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 deberá 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 Legislación en materia de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

### **ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA TERCERA FASE DE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL**

(OE) Corresponde a la zona de suelo urbano consolidado, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 14B, conocida como PERI de la fase tercera de ampliación del polígono industrial ubicada al este del mismo.

(OE) Usos mayoritarios

- Industrial productivo (IP) o Industria de Almacenaje (IA) en todas sus categorías
- Se permite el uso de los centros comunales.

(OD) Usos compatibles

- Con las mismas limitaciones establecidas en el apartado 12 de la Ordenanza 14 y en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- El uso Terciario Comercial (TC) en todas sus categorías cuando sean compatibles con los parámetros de esta ordenanza.
- El uso Terciario de Oficinas (TO) en todas sus categorías.
- Uso dotacional de comunicaciones (DC).

(OD) Usos prohibidos

- Con las mismas limitaciones de prohibición establecidas para las naves nido en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- Uso Residencial en todas sus categorías

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante de cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligeras, y un 30% en Industria Nido.
- En cualquier caso los máximos permitidos serán:
  - Parcelas de 250 a 1.200 m<sup>2</sup>.-Industria Nido (Categoría III): 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



- Parcelas de 1.200 a 3.000 m<sup>2</sup>. Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcelas de 3.001 a 7.000 m<sup>2</sup>. Industria Media (Categoría II): 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- En las parcelas irregulares en el momento de desarrollar los proyectos de edificación se tendrán que resolver dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos a linderos públicos y privados indicados en las normas y en estas ordenanzas reguladores.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Alturas máximas: dos plantas
- (OD) Condiciones de parcela
  - Distancias mínimas:
    - Retranqueo Frontal
 

Categoría II	Industria media	5 metros
Categoría II	Industria ligera	5 metros
	Industria nido	0 metros
C. Administrativo	Centro comunal	5 metros
    - Retranqueo Lateral
 

Categoría II	Industria media	Público 5 metros	Privado 3 metros
Categoría III	Industria ligera	Público 3 metros	Privado 0-3 metros
	Industria nido	0 metros	
C. Administrativo	Centro comunal	Público 5 metros	Privado 3 metros
    - Retranqueo Trasero
 

Categoría II	Industria media	5 metros
Categoría III	Industria ligera	5 metros
	Industria nido	0 metros
C. Administrativo	Centro comunal	5 metros
  - Ocupación máxima de parcela en planta baja: la menor de aplicar los coeficientes de ocupación establecidos en las Ordenanzas reguladoras, o el área de movimiento resultante de aplicar los retranqueos anteriormente expresados.
    - En cualquier caso los máximos permitidos serán:
 

Parcelas de 250 a 1.200 m <sup>2</sup> .-Industria Nido (Categoría III):	100%
Parcelas de 1.200 a 3.000 m <sup>2</sup> . Industria Ligera (Categoría III):	75%
Parcelas de 3.001 a 7.000 m <sup>2</sup> . Industria Media (Categoría II):	65%
Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal:	75%
  - (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
    - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

**Cuadro resumen de parcelas de la ordenanza 14.B**

Parcela	Superficie parcela m <sup>2</sup> s	Parcela	Superficie parcela m <sup>2</sup> s
R1	3.145,75	R44	375,14
R2	2.149,69	R45	375,47
R3	2.146,73	R46	374,59
R4	2.144,28	R47	376,08
R5	2.112,38	R48	373,73
R6	2.106,26	R49	373,76
R7	2.118,12	R50	373,56
R8	2.111,41	R51	375,67
R9	4.648,38	R52	375,12
R10	3.056,24	R53	375,63
R11	3.059,38	R54	375,06
R12	3.051,38	R55	317,38
R13	3.058,51	R56 A	287,97
R14	3.050,20	R56 B	300,02
R15	3.056,74	R57A	300,30
R16	4.601,10	R57B	300,67
R17	1.994,74	R58 A	299,96
R18	1.945,83	R58 B	299,86



R19	1.943,41	R59A	300,16
R20	1.805,30	R59 B	300,11
R21	2.357,36	R60 A	300,32
R22	3.241,84	R60 B	300,41
R23	3.065,38	R61 A	300,31
R24	2.493,18	R61 B	300,05
R25	2.430,03	R62 A	300,07
R26	3.086,52	R62 B	295,95
R27	3.227,70	R63 A	299,83
R28 A	269,23	R63 B	290,49
R28 B	300,29	R64 A	300,07
R29 A	300,22	R64 B	299,96
R29 B	300,00	R65 A	300,22
R30 A	299,70	R65 B	300,31
R30 B	300,26	R66 A	300,09
R31 A	300,33	R66 B	300,63
R31 B	299,98	R67 A	300,15
R32 A	299,84	R67 B	300,18
R32 B	299,84	R68 A	300,29
R33 A	300,31	R68 B	300,16
R33 B	300,01	R69 A	267,31
R34 A	300,16	R69 B	301,02
R34 B	286,90	R70	2.846,83
R35 A	300,19	ELDUP 1	2.735,04
R35 B	301,38	ELDUP 2	1.966,21
R36 A	300,21	CT 1	27,62
R36 B	300,10	CT 2	34,84
R37 A	299,96	CT 3	27,50
R37 B	300,15	CT 4	28,30
R38 A	300,44	CALLE A-1	19.794,87
R38 B	300,06	CALLE A-2	5.657,66
R39 A	300,21	CALLE A-3	1.646,20
R39 B	300,43	CALLE B-1	1.508,94
R40 A	300,32	CALLE B-2	2.942,04
R40 B	300,20	CALLE B-3	2.916,18
R41 A	284,00	CALLE C-1	2.942,04
R41 B	299,85	CALLE C-2	1.754,37
R42	318,82	CALLE C-3	2.945,95
R43	374,89	Total	144.810,00

#### ORDENANZA 15. INDUSTRIAS NIDO.

Es de aplicación en las parcelas 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 121 del actual polígono industrial de la Segunda Fase A del polígono Industrial de Toledo.

(OE) 1.-Uso mayoritario:

El uso global será industrial Productivo (IP) o Industrial de Almacenaje (IA).

- 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 contruidos 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.





(OE) 2. Coeficiente de Edificabilidad.

- La edificabilidad será la resultante de aplicar las condiciones de parcela y los retranqueos de esta ordenanza por el número de plantas permitido.

(OD) 3.-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.

(OD) 4. Alturas de la edificación.

- La altura máxima permitida será de nueve 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 10,50 metros.
- 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 Ordenanzas demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.

c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, queden dentro de la superficie incluida a 30 trazado desde la altura máxima permitida normalmente. Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado, se autorizan las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

(OD) 5. Sótanos y semisótanos.

- Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre de 2,1 metros y una cota de planta baja no superior a 50 cm sobre el nivel de la acera.

(OD) 6.-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 0.10 m

b) Se permiten rejas con saliente máximo de 0.20 m

c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de 2 metros sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura mínima de 3,00 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 3.50 metros.

(OD) 6. Usos permitidos

- Se autoriza la instalación de pequeña industria y los almacenes industriales.

(OD) 7. Usos Prohibidos

a) Residencial (R): No se permite el uso. 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 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 número 14, apartado 12.b) aplicable al resto del polígono Industrial, pudiendo existir una vivienda por cada 5.000 m<sup>2</sup> construidos.

b) Terciario Comercial (TC) Se permite el uso de almacenaje y venta al por mayor sin limitación de superficie; el uso comercial de venta al por menor sólo podrá llevarse a cabo en aquellas naves acondicionadas a tal fin.

c) Terciario oficinas (TO) Se prohíbe el uso público. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.

d) Terciario Recreativo (TR) de espectáculos, salas de reunión Se prohíbe este uso.

e) Uso industrial (I) 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.

(OD) 8. Condiciones morfológicas y 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.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta



(OE) 9. 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 del polígono Industrial de Toledo.
- 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.

#### **ORDENANZA 16. ANTIGUA INDUSTRIA DE LA FÁBRICA DE ARMAS<sup>1</sup>**

(1 En esta zona se encuentra aprobada la modificación puntual 20 del PGMOU aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004). En desarrollo de esta modificación se encuentra aprobado el Plan Especial de la Fábrica de Armas aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005, manteniéndose el resto del ámbito como suelo urbano no consolidado).

Esta zona de ordenanza procedente del Plan General de 1986 desaparece, al transformarse los usos originales que fijaba en la ordenanza por los nuevos usos docentes que se regulan por la ordenanza 38.

#### **ORDENANZA 17. USOS DOTACIONALES: DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS, CULTURALES, EDUCATIVOS, DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y DE COMUNICACIONES**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 17 de ordenanza.

(OD) 1. 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 del suelo de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.
- Estas ordenanzas serán de aplicación específica en los grandes equipamientos de la ciudad y en los sistemas generales y a los sistemas locales, si bien, en cada Plan Parcial o instrumento de desarrollo se podrán incorporarlas directamente o por el contrario redactar unas condiciones específicas adicionales cuando sean usos complementarios del uso Principal.
- Estos equipamientos podrán ser públicos o privadas dependiendo de su titularidad.

Clasificación:

- 17 A Sistema de espacio libre de dominio y uso público, engloba:  
-17 A. Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)
- 17 B Centros Culturales, Deportivos y Educativos engloba:  
-17 B.a. Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE)  
-17 B.b. Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU)
- 17 C Servicios de interés público y social.
- 17 D Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

Actuaciones:

La actuación se deberá efectuar por unidades completas destinadas a un mismo uso. Podrán autorizarse cubiertas planas.

(OE) 2. Condiciones específicas para los usos dotacionales privados

- Se establece una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se permite una altura máxima de cuatro plantas.

#### **(OD) 17 A. SISTEMA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO, ENGLOBADO EN EL USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)**

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV), tanto generales como locales, de acuerdo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.
- Podrán asimismo ser válidas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.

(OE) 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 a determinar por el Ayuntamiento.
- La parcela mínima será la que se establezca en cada caso el plan que lo clasifique atendiendo, en el caso de los usos deportivos a los tamaños mínimos planteados en el anexo V del Reglamento de Planeamiento.



## (OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) sólo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre. El volumen máximo será de 25 m<sup>3</sup>, con el mismo volumen máximo.
- Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.
- Se permitirán en las zonas verdes las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de mantener, en ese caso, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza sin modificar su característica de espacio libre
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza como complemento del uso principal.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial y Sanitario (DSA), sólo se autorizan los puestos de socorro o primeros auxilios.

## (OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

**(OD) 17 B. CENTROS CULTURALES Y DOCENTES ENGLOBADO EN EL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO CULTURAL (D-CU-DE) Y USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (DEDU)**

## (OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE) y uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU).
- Podrán asimismo ser válidas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.

## (OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Su diseño será en función de la finalidad a que van destinados.
- La altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco (5) plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.

## (OD) Usos compatibles:

- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.
- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos dentro de la parcela.

## (OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

**(OD) 17 C- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

## (OE) Uso mayoritario.

- Son las parcelas reservadas para parques deportivos, equipamiento comercial y equipamiento social.
- Se permiten las edificaciones y usos existentes en parcelas reservadas en planeamientos preexistentes para parques deportivos, equipamientos comerciales y equipamiento social, de carácter público o privado

## (OE) Condiciones de volumen e higiénicas:

- En edificaciones privadas existentes o ya aprobadas, en el momento de entrada, en vigor de esta normativa, se considerará como volumen máximo el existente o reflejado en el documento aprobado.
- En construcciones privadas la altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco (5) plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso privado, serán las existentes o las reflejadas en el documento de aprobación de los mismos.



(OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante, con un máximo de 100 m<sup>2</sup>, y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario Hotelero (TH) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario de Oficinas (TO) se autoriza en todas sus categorías.
- Terciario recreativo (TR) de espectáculos y de salas de reunión se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.
- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos dentro de la parcela.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

### (OD) 17 D-USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES

(OE) Uso mayoritario.

- Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento.

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) se autoriza en las categorías 3ª siempre que estén asociados a una estación de servicio o taller de reparación de automóviles en espacio anexo a la vía pública y siempre bajo concesión municipal.
- Dotación de aparcamiento interior.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

### ORDENANZA 18. USOS DOTACIONALES: ADMINISTRATIVO, INSTITUCIONAL, DE COMUNICACIONES Y DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

(OE) Son las zonas de suelo urbano consolidado delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 18 de ordenanza

- Se consideran Zonas Especiales las que tiene reglamentaciones específicas, contenidas en las disposiciones legales y otras que regulan las destinadas a usos generales de servicios de la ciudad. Se incluyen en estas zonas especiales usos dotacionales de comunicaciones, institucionales y de Infraestructuras y servicios urbanos. En este último caso serán válidas para este tipo de instalaciones no sólo en suelo urbano y urbanizable, sino también en rústico.

(OD) Clasificación:

- 18A. Ferroviaria-transporte intercambiador (DC)
- 18B. Servicios estatales y de las Comunidades Autónomas. (DAI)
- 18C. Instituciones y servicios generales de la ciudad. (DAI)
- 18D. Militares. (DAI)
- 18E. Grandes instalaciones urbanas de servicios (depuradoras, depósitos, estaciones de transformación y tratamiento de residuos, etc). Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)
- 18F. Cementerios. (DEIS)
- 18G. Instalaciones de acampada.

(OD) 18 A. Ferroviaria.

- Serán objeto de disposiciones específicas de la ley del sector ferroviario y de las determinaciones que marque el ADIF como administrador de infraestructuras ferroviarias en los terrenos de su competencia.
- Con carácter general, para todas las actuaciones desarrolladas en el entorno del sistema General Ferroviario, se deberán respetar en los suelos colindantes las zonas de protección y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.
- Será necesario solicitar las necesarias autorizaciones al Administrador de Instalaciones Ferroviarias (ADIF) para cualquier tipo de obra en las zonas de protección o dentro la línea del límite de edificación en torno a las zonas que constituyan el Sistema General Ferroviario.

(OD) 18 B. Servicios Estatales y de las Comunidades Autónomas.



- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.  
(OD) 18 C. Instituciones y servicios generales de la ciudad.
- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.  
(OD) 18 D. Militares.
- Las condiciones generales de volumen e higiénicas serán las mismas establecidas en las ordenanzas 14 y 17 de estas normas dependiendo del carácter de edificación que se vaya a realizar, de tipo industrial (14) o Dotacional (17).
- La altura de pisos será libre pero condicionada a acuerdo con el Ayuntamiento.
- Sólo se permite el uso militar y los vinculados al mismo.  
(OD) 18 E. Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)
- Incluyen todas las instalaciones de servicios urbanos, en todas sus variantes, para el uso y funcionamiento de las infraestructuras de servicios necesarios para la ciudad.  
(OD) 18 F. Cementerios.
- Se regulará por las normas vigentes sobre la materia de acuerdo a la legislación sectorial de la materia de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.  
(OD) 18 G- Instalaciones de Acampada.
- Son las áreas destinadas, acondicionadas y acotadas, con la correspondiente autorización municipal para la instalación temporal de tiendas de campaña y de vehículos de acampada.
- Se establece una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se establece una altura máxima de una planta equivalente a cinco (5) metros.

#### **ZONAS DE ORDENANZAS DE PLANES PARCIALES INCORPORADOS A SUELO URBANO TRAS SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN<sup>1</sup>**

(1 A continuación se incluyen las ordenanzas de los planeamientos aprobados en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, con anterioridad a la redacción de esta Modificación puntual 28).

##### **ORDENANZA 19. SECTOR 1 DEL PGOU 1986 (UU. 18)**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 19, según el Plan Parcial aprobado, que cuenta con dos zonas residencial y terciaria:

Grado 1 Residencial:

- Fondo edificable: 15 metros.
- Ocupación: según las alineaciones del plano
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura: la existente según el cuadro adjunto (cinco plantas). No cuenta la planta diáfana ni en altura, ni en volumen.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

Grado 2 Terciario:

- Ocupación: según las alineaciones del plano
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura:
  - ME-I, ME-III, ME-IV cinco plantas
  - ME-II dos plantas
- Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup>

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las determinaciones del plan parcial preexistente.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 5 plantas en edificios residenciales

(OD) Condiciones de parcela

- Alineaciones: según del planos de ordenación detallada.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.





Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	R m <sup>2</sup> c	TC m <sup>2</sup> c	DV m <sup>2</sup>	DEDU m <sup>2</sup>	Vivs
MR-1.1		5.148	0	0		61
MR-1.2		4.010	0	0		
MR-2.3		9.400	0	0		14 4
MR-2.4		11.761	0	0		
MR-3.5		9.400	0	0		14 4
MR-3.6		11.761	0	0		
<b>Subtotal</b>		<b>51.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>349</b>
ME-1	2.093		6.000			
ME-2	2.639		5.500			
ME-3	1.397		2.794			
ME-4	2.716		3.655			
<b>Subtotal</b>	<b>8.845</b>		<b>17.949</b>			
DV	6.446			0		
DV-J-1	539			0		
DV-J-2	539			0		
Subtotal	7.524			0		
MC-1	29.809				10.000	
MC-2	4.188				-	
<b>Subtotal</b>	<b>33.997</b>					
DE	561				-	
Viales	63.015					

#### ORDENANZA 20. SECTOR 2 DEL PGOU 1986 (UU. 19)

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 20, según Plan Parcial aprobado. Corresponde a:

- Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.
- Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
  - Edificabilidad: la edificabilidad del Plan Parcial según fue aprobado.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Alturas máximas: 5 plantas en vivienda plurifamiliar
  - 3 plantas en vivienda unifamiliar
  - La planta baja diáfana no computa, ni en altura, ni en volumen.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: 50%
  - Distancias mínimas: no hay retranqueos obligatorios
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- (OE) Usos mayoritarios
  - Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)
- (OD) Usos compatibles
  - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
  - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
  - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
  - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
  - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
  - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación
  - Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMA) en residencial plurifamiliar y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - Se permiten las cubiertas planas.
  - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.



Manzana	Superf m²	R m²c	TC m²c	DV m²	DV-AJ m²	DE m² suelo	DE m²	Apar	Viv
M-1	5.846	14.414	1.524					80	75
M-2	5.023	14.460	1.500					80	75
M-3	4.465	14.297	1.500					80	75
M-4	2.449	8.706	1.500					48	46
M-5a	4.122			4.122					
M-5b	779						1.491	10	
M-6	4.998	14.905	1.500					87	77
M-7a	1.225	3.040	530					18	16
M-7b	684				684				
M-8	4.506		8.600					100	
M-9	7.723	6.750	1.350					27	27
M-10a	6.885			6.885					
M-10b	1.200		1.856					3	
M-10c	114	169						1	1
M-10d	342	507						3	3
M-11	6.470		RTVE						
M-12	6.638	7.000	1.400					28	28
M-13a	5.000								
M-13b	1.000					1.000			
Viales	34.581				384			498	423
<b>Total P-I</b>	<b>103.050</b>	<b>84.248</b>	<b>21.140</b>	<b>11.007</b>	<b>1.068</b>	<b>1.000</b>	<b>1.491</b>	<b>1.115</b>	
M-1	4.290	8.389	1.684					42	42
M-2	940				940				
M-3	2.766	5.568	1.000					30	28
M-4	2.994								
M-5	2.186	1.158	300					6	6
Viales	7.972				248			123	
<b>Total P-II</b>	<b>21.148</b>	<b>15.115</b>	<b>3.984</b>		<b>1.188</b>			<b>201</b>	<b>76</b>
<b>Total P-P</b>	<b>124.198</b>	<b>99.358</b>	<b>24.839</b>	<b>11.007</b>	<b>2.256</b>	<b>1.000</b>	<b>1.491</b>	<b>1.316</b>	<b>499</b>

**ORDENANZA 21. SECTOR 3 DEL PGOU 1986 (UU. 20)****ORDENANZA 21 A.**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.A, según plan parcial aprobado. Corresponde a:

- Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.
  - Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
- Edificabilidad: La resultante con las reflejadas en los cuadros siguientes

**Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)**

GRADO I. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACIÓN TOTAL
1	6.594	98	11.615	2.441	14.056
2	6.790	100	12.000	2.522	14.522
3	8.695	128	15.370	3.230	18.600
4	4.790	70	8.456	1.777	10.233
5	4.696	70	8.290	1.743	10.033
6	4.627	68	8.168	1.717	9.885
7	4.580	68	8.085	1.700	9.785
8	4.510	66	7.962	1.674	9.636
9	4.162	60	7.347	1.545	8.892
10	4.510	60	7.962	1.674	9.636



11	4.743	70	8.373	1.760	10.133
12	5.952	88	10.507	2.208	12.715
13	10.860	160	19.172	4.030	23.202
14-15	26.431	438	47.361	5.072	52.433
16	10.230	169	18.274	1.963	20.237
17	14.452	239	25.844	7.431	28.604
18	13.271	195	23.429	4.925	28.354
19	18.407	270	32.496	6.831	39.327
20 A	4.162	72	8.892	0	8.892
20 B1	6.929	112	13.160	1.635	14.795
20 B2	1.400	0	0	3.000	3.000
<b>GRADO 1</b>	<b>170.791</b>	<b>2.601</b>	<b>302.763</b>	<b>58.878</b>	<b>356.970</b>

**Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)**

GRADO II. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACIÓN TOTAL
21	13.400	67	12.060	0	12.060
22	6.000	30	5.400	0	5.400
23	10.200	51	9.180	0	9.180
24	10.600	53	9.805	2.451	12.256
25	7.000	35	6.475	0	6.475
26	11.623	58	10.730	2.307	13.037
27	4.874	24	4.440	1.110	5.550
28	9.000	48	8.640	0	8.640
29	8.402	46	7.770	1.942	9.712
30	8.600	47	7.955	1.988	9.943
31	11.250	53	9.540		14.211
32	19.295	0	0	18.014	18.014
33	12.000	0	0	12.000	12.000
40	3.800	0	0	4.440	4.440
<b>GRADO 2</b>	<b>132.244</b>	<b>512</b>	<b>91.995</b>	<b>44.252</b>	<b>140.918</b>
<b>TOTAL</b>	<b>303.035</b>	<b>3113</b>	<b>394.758</b>	<b>103.130</b>	<b>497.888</b>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas:

-Grado 1. 19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.

-Grado 2. 14,00 metros, equivalentes a 3 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 50%
- Distancias mínimas: la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)
- Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:



- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

#### ORDENANZA 21 B

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.B, y que proviene de una antigua unidad de ejecución en suelo urbano del anterior PGMOU.86.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta.

(OD) Altura máxima:

- Alturas máximas: Cuatro (4) plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 50%
- Distancias mínimas: No se establecen retranqueos.
- Parcela mínima: No se establecen.

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario Comercial (TC)
- Terciario de Oficinas (TO)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Residencial (R)

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EAV)
- Edificación Aislada (EA)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.

#### ORDENANZA 22. SECTOR 5 DEL PGOU 1986 AZUCAICA (UU. 22)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 22 según el Plan Parcial aprobado.

((OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: según la tabla adjunta

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: según la ocupación de cada parcela reflejada en tabla adjunta

Parcela	Parcela m <sup>2</sup> s	Nº viviendas	Ocupación m <sup>2</sup> s	Residencial m <sup>2</sup> c	Terciario m <sup>2</sup> c
R-1	2.463,48	18	1.979,00	2.556,00	89
R-2	2.028,56	14	1.543,00	1.988,00	73
R-3	7.605,00	52	5.723,00	7.384,00	263
R-4	8.197,36	58	6.358,00	8.236,00	268
R-5	7.150,00	51	5.613,00	7.242,00	258
R-6	7.823,19	54	5.928,00	7.668,00	258
R-7	5.952,80	42	4.625,00	5.964,00	215
R-8	4.267,34	29	3.190,00	4.118,00	145
R-9	5.126,72	37	4.048,00	5.254,00	163
R-10	4.496,88	33	3.650,00	4.686,00	185
PD	2.645,52	-	582	-	-
E1	811,40	-	405	-	-
E2	356,09	-	176	-	-
E3	748,57	-	373	-	-
ES	1.166,02	-	582	-	-
EE	6.000,39	-	2.000,00	-	-
C1	50	-	50	-	-
C2	50	-	50	-	-
C3	50	-	50	-	-



C4	50	-	50	-	-
C5	50	-	50	-	-
ZV1	4.939,90	-	-	-	-
ZV2	1.926,43	-	-	-	-
ZV3	9.855,00	-	-	-	-
ZV0	36.065,67	-	-	-	-
VIALES	41.122,78	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>161.000,00</b>	<b>388</b>	<b>47.025,00</b>	<b>55.096,00</b>	<b>1.917,00</b>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 10 metros, equivalentes a tres (3) plantas. Se permitirá la planta baja no computable, ni en altura, ni en volumen.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

### ORDENANZA 23. SECTOR URBANO DE AZUCAICA ESTE (UU 26)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 23, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: la expresada para cada parcela según la tabla adjunta de esta página

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 7,50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- Distancias mínimas: no se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente.
- Parcela mínima: 118 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.





Parcela	Superficie parcela m <sup>2</sup> s	Nº viviendas	Superficie máx edificable m <sup>2</sup> c
R-1	1.679,22	14	2478
R-2	1.490,82	12	2.124
R-3	2.084,36	16	2.832
R-4	4.098,58	32	5.664
R-5	4.098,58	5	5.664
R-6	615,52	10	885
R-7	1.452,66	18	1.770
R-8	2.305,39	18	3.186
R-9	2.305,39	18	3.186
R-10	2.305,39	18	3.186
R-11	2.305,39	18	3.186
R-12	2.305,39	18	3.186
R-13	2.305,39	18	3.186
R-14	2.305,39	18	3.186
R-15	1.261,13	10	1.770
<b>TOTAL</b>	<b>32.920,60</b>	<b>257</b>	<b>45.489</b>

**ORDENANZA 24. SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-1 (UU 28 A)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 24, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 6.50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 20 %
- Distancias mínimas: 4 metros a linderos
- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

**ORDENANZA 25. SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-2 (UU 28 B)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 25, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 7 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 20 %
- Distancias mínimas: 4 metros a colindantes
- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles



- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

### ORDENANZA 26. SECTOR URBANO DE LA LEGUA (UU 29)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 26, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 240 m<sup>2</sup> y una vivienda las parcelas RA 1 a RA266. Las restantes parcelas según cuadro anejo

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 6,50 metros (más el posible sótano de nivelación), equivalente a dos (2) plantas.
- Se permiten tres plantas, equivalentes a 14,00 metros, sin computar como planta la baja diáfana, para construcciones plurifamiliares (RP) en las parcelas R1B, R1C, R1D, R1E, R1F, R1G, R1H, R1I, R1J, R2B, R2C, R2D, R4B y R4C.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: se autorizarán las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- Distancias mínimas: no se fija retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente, hasta un máximo de 12 viviendas.
- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Plurifamiliar (RP).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nº Parcela	Nº viviendas	Superficie Residencial m <sup>2</sup> c	Superficie Terciaria m <sup>2</sup> c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	36	10.320	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	78	18.096	0



R.4C	42	9.744	0
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	0	0	6.000
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	0	0	13.132
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	0	0	2.300
EP.2	0	0	2.000
EP.3-a	0	0	1.000
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	0	0	1.617
EP.7	0	0	12.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.449</b>	<b>347.912</b>	<b>53.151</b>

**ORDENANZA 27. SECTOR URBANO DE CARRASCO (UU 30)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 27.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: según la tabla adjunta.

Nº parcela	Superficie parcela m <sup>2</sup> s	Nº viviendas	Superficie edificable m <sup>2</sup> c
R-1	50.129	90	26.607
R-2	35.182	60	18.404
R-3	19.478	60	18.404
R-4	33.104	70	21.472
R-5	30.991	63	19.325
R-6	24.058	59	14.261
R-7	19.811	50	12.086
R-8	14.914	50	15.337
R-9	49.519	112	34.355
R-10	30.418	62	19.018
R-11	30.843	65	19.938
R-12	39.934	81	24.846
R-13	28.582	62	19.018
R-14	44.772	101	30.980
R-15	28.144	60	18.404
R-16	18.249	40	12.270
C	-	0	14.046

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 7,50 metros y 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 40% en edificios residenciales  
80% en edificios comerciales



- Distancias mínimas: 3 metros a colindantes en edificios residenciales  
Sin retranqueos en edificios comerciales
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup> en edificios residenciales  
No se establece en edificios comerciales

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1 y 2
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y edificación comercial.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

#### ORDENANZA 28. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE SAN LÁZARO UE.01

(OE) Remitido a las ordenanzas aprobadas en el Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro para la primera fase del mismo ya ejecutada. Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 31.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Según la tabla adjunta

UE-1	Superficie suelo m <sup>2</sup>	Plantas S/R	Plantas B/R	Residencial m <sup>2</sup> c	Terciario portales m <sup>2</sup> c	Total S/R m <sup>2</sup> c	Garaje B/R m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Nº viviendas
R-1	300	B+III+Atico	II	1.020	300	1.320	600	1.920	9
R-2	788	B+III+Atico	II	2.679	788	3.467	1.576	5.043	21
R-3	1.000	B+III+Atico	II	3.400	1.000	4.400	2.000	6.400	28
R-4	938	B+III+Atico	II	2.890	938	3.828	1.876	5.704	24
R-5	790	B+III+Atico	II	2.380	790	3.170	1.580	4.750	19
EP-2	378	0	II				756	756	
H-1	1.530	B+II	I	3.060	1.530	4.590	1.530	6.120	24
H-2	594	B+II	I	1.188	594	1.782	594	2.376	9
<b>TOTAL</b>	<b>6.318</b>			<b>16.617</b>	<b>5.940</b>	<b>22.557</b>	<b>10.512</b>	<b>33.069</b>	<b>134</b>

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 13,50 metros, 4 plantas y dos plantas bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 100%
- Distancias mínimas: no se fijan retranqueos
- Parcela mínima: 160 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Son Obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

**ORDENANZA 29. LA BASTIDA (UU 33)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 29, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas residenciales y usos terciarios, en el resto de la parcelación según el último documento de planeamiento aprobado.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 7 metros, equivalentes a dos (2) plantas

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 60 % en parcelas residenciales
- Parcela mínima: Las existentes

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se señalen como prohibidos en el siguiente apartado de acuerdo con el plan parcial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

**ORDENANZA 30. CASA DE CAMPO (UU 35)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcelas terciarias: 2.927 m<sup>2</sup>c (parcela T.01) y 561 m<sup>2</sup>c (parcela T.02)

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 3,50 metros, equivalente a una (1) planta.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 50 %
- Distancias mínimas: 4 metros a colindantes
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- El uso Terciario Comercial (TC) en la categoría 2ª, 3ª y 4ª
- El uso Terciario de Oficina (TO) en la categoría 1ª y 2ª
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2, 3, 4 y 5
- El uso Dotacional de Equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
- Uso Dotacional de Equipamiento Educativo DEDU

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 5ª, 6ª y 7ª
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Son obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

**ORDENANZA 31: SECTOR DE LA SISLA (UU.23 DEL PGOU.1986)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 31, según el Plan Parcial aprobado. Esta zona abarca parte del arco meridional del margen derecho del río Tajo en el meandro que conforma con el Casco Histórico de Toledo.





El objetivo básico de esta actuación era la obtención de un gran sistema general de espacios libres que ocupa una zona con gran tradición popular de la ciudad, que se ha obtenido en desarrollo de la unidad. Este sistema general cuenta con 984.894,52 m<sup>2</sup> de superficie. Asimismo existe un suelo destinado al uso terciario del Parador Nacional de Turismo.

La superficie del sector ascendía a 1.489.837 m<sup>2</sup> de suelo, y sobre esta se permitían 35.600 m<sup>2</sup> construidos residenciales y 5.985 m<sup>2</sup> construidos terciario privado.

El proyecto de reparcelación de esta unidad está aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Toledo de 27 de septiembre de 2006.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Corresponde a la marcada en cada una de las manzanas de las tablas:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas
R-1	12.515,46	1.424	3
R-2	19.778,57	2.373	5
R-3	20.832,30	2.373	5
R-4	12.300,45	1.424	3
R-5	31.943,46	4.747	10
R-6	29.363,05	3.323	7
R-7	43.339,46	5.696	12
R-8	52.887,22	7.120	15
R-9	65.313,47	7.120	15
<b>Total</b>	<b>288.273,44</b>	<b>35.600</b>	<b>75</b>

Parcelas de equipamiento:

- Parcela E1, con 9.803 m<sup>2</sup> de suelo y 649 m<sup>2</sup>c sobre rasante.
- Parcela E2, con 33.174 m<sup>2</sup> de suelo y 5.336 m<sup>2</sup>c sobre rasante.
- Parcela EP1, con 5.141 m<sup>2</sup> de suelo y 633 m<sup>2</sup>c sobre rasante.
- Parcela EP2, con 3.176 m<sup>2</sup> de suelo y 391 m<sup>2</sup>c sobre rasante.
- Parcelas destinadas a zonas verdes: DV.01 con 4.171 m<sup>2</sup>; DV.02 con 1.576 m<sup>2</sup>; DV.03 con 704 m<sup>2</sup>; DV.04 con 13.617 m<sup>2</sup>; DV.05 con 2.242 m<sup>2</sup> y DV.06 con 19.275 m<sup>2</sup>.
- Parcelas destinadas a dotacional de infraestructuras: ED con 80 m<sup>2</sup>; CT.01 con 18,02 m<sup>2</sup> y CT.02 con 18,02 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a viales: 34.699,56 m<sup>2</sup>.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: Dos plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros, más el posible semisótano de nivelación con un máximo de dos (2) metros.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta no computable en altura, pero si en edificabilidad.
- No se establece número de plantas bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima: En parcelas residenciales 2.000 m<sup>2</sup>. No se establece parcela mínima en usos terciarios.
- Ocupación máxima: No se establece
- Distancias mínimas: En usos residenciales cuatro (4) metros a linderos de cualquier edificación. No se fijan retranqueos a calles para los garajes, debiendo quedar su acceso integrado en el conjunto del vallado.
- En uso terciario de equipamiento tres (3) metros a todos los linderos.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) en las parcelas residenciales.
- Terciario en todas sus categorías en las parcelas E1 y E2.

(OD) Usos compatibles

- Los usos auxiliares o complementarios de la vivienda.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Artesanía.
- Oficinas en despachos profesionales.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 5ª, 6ª y 7ª
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.



(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- La pendiente máxima de la cubierta será del 40%.

### **ORDENANZA 32: PLAN ESPECIAL SAN ANTÓN MARGEN IZQUIERDA**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 32, según el Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 21 de marzo de 1988, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 2 de noviembre de 1993.

Corresponde con la zona situada al oeste de la antigua carretera de Madrid, en el acceso a la ciudad por este vial, y cuenta con una superficie de 11.827,44 m<sup>2</sup>.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: No se establece. Será la resultante de aplicar las alturas y la ocupación máximas permitidas.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: Tres (3) plantas sobre rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 100 % en todas las parcelas a excepción de la parcela 01 en la que es del 65%
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP).
- Residencial unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Terciario comercial.
- Garaje-aparcamiento.
- Estación de servicio.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en uso plurifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Las fachadas serán preferentemente en tonos ocre, con materiales cerámicos o revocos de cemento en colores terrosos.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
- Se permite cubiertas planas.

### **ORDENANZA 33: PLAN ESPECIAL SAN ANTÓN MARGEN DERECHA**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 33, según el Plan Especial aprobado, por acuerdo plenario de 19 de abril de 1988.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: No se establece. Será la resultante de aplicar las alturas y la ocupación máximas permitidas.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: Tres (3) plantas sobre rasante.
- En calles en desnivel la altura exterior del semisótano no podrá superar 1,40 metros.
- Dos plantas con una altura máxima de siete (7) metros en la parcela dotacional.
- Altura máxima bajo rasante: Dos plantas como máximo.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 70 % en las parcelas con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- 100% en el resto de las parcelas.
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, permitiéndose parcelas menores con anterioridad a la aprobación del plan especial.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP).
- Residencial unifamiliar (RU).
- En la parcela dotacional existente se establece un uso administrativo, considerando un nivel de protección ambiental para la edificación.

(OD) Usos compatibles

- Terciario comercial, de oficinas, hotelero, artesanía, salas de reunión.
- Dotacional cultural, religioso, asistencias y social.
- Garaje-aparcamiento.
- La compatibilidad de usos con el mayoritario en el mismo edificio solo podrá ser en planta baja y primera.



(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC) y Edificación Aislada (EA).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se prohíbe los cuerpos volados en la avenida de Madrid, y en todas las calles menores de siete (7) metros.
- Cubierta de teja curva, con pendientes de los faldones entre 30 y 40.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
- No se permiten buhardillas.

#### ORDENANZA 34: ZONA DE CONTACTO POLÍGONO INDUSTRIAL (UU.15 DEL PGOU.1986)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas, según el Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 22 de septiembre de 2004, y las obras de conexión exterior el 5 de julio de 2005.

La superficie de este ámbito asciende a 570.008 m<sup>2</sup> en los que se prevé una superficie construida máxima de 154.829 m<sup>2</sup>c, para usos terciarios y dotacionales.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Usos	Superficie const. m <sup>2</sup> c	Nº plantas	Altura	Ocupación %
M1-1.1	61.585	Parque forestal urbano	-	-		-
M1-1.2	96.064	Parque natural	6.000	I		-
M2	116.978	Comercial, Ocio-recreo	40.000	II		40
M3	37.336	Equipo a definir	20.000	II		50
M4-4.1	44.266	Equipo	40.000	VI	25,00	50
M4-4.2	37.660	Equipo a definir	45.829	VI	25,00	50
M4-4.3	55.769	Parque forestal y DE	3.000	I		7,50
DC	120.350	Viario	0	-		
<b>Total</b>	<b>570.008</b>		<b>154.829</b>			

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: Las marcadas en la tabla anterior. En algunas parcelas no hay limitaciones de altura física, que se deberán justificar en cada caso.
- Altura máxima bajo rasante: No se establecen.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: La marcada en la tabla anterior.
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Según las fichas del Plan Especial.
- Las marcadas en la tabla anterior en cada parcela.

(OD) Usos compatibles

- Según las fichas del Plan Especial.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) y edificación tipológica específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Composición estética libre.
- Cualquier actuación protegerá el entorno visual del paraje natural cercano.

#### ORDENANZA 35: URBANIZACIÓN EL BEATO

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 35, según el Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.

La unidad cuenta con 303.938,42 m<sup>2</sup> de superficie para ubicar 363 viviendas con un uso residencial unifamiliar.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie máxima construida es de 65.520 m<sup>2</sup> sobre rasante.



- En las parcelas de uso residencial la superficie máxima será de 180 m<sup>2</sup> construidos por parcela.
- Parcela de uso terciario privado de 2.828,28 m<sup>2</sup>, cuenta con 2.346,45 m<sup>2</sup> construidos.
- Parcelas dotacionales
  - Parcela dotacional de equipamiento 1, con 7.569,32 m<sup>2</sup> de superficie.
  - Parcela dotacional de equipamiento 2, con 6.003,97 m<sup>2</sup> de superficie.
  - Parcelas de zonas verdes, con 1.467,89 m<sup>2</sup>; 3.767,97 m<sup>2</sup>; 8.469,30 m<sup>2</sup>; 2.023,86 m<sup>2</sup>; 3.448,51 m<sup>2</sup>; 4.526,58 m<sup>2</sup>; 5.997,00 m<sup>2</sup>; y 693,15 m<sup>2</sup>.
  - Sistema general de zonas verdes con 6.000 m<sup>2</sup>.
  - Superficie destinada a viales: 60.782,63 m<sup>2</sup>.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Alturas máximas: Dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros.
  - En la parcela terciaria, dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a ocho (8) metros.
  - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
  - Altura máxima bajo rasante: No se establece.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: 60 % en las parcelas residenciales y 45% en la parcela terciaria.
  - Distancias mínimas: No se establece a alineaciones.
  - Se establece tres (3) metros al resto de linderos en el caso de abrir huecos en las parcelas residenciales.
  - Se establece tres (3) metros al resto de linderos en la parcela terciaria.
  - Se prevé una zona libre de edificación en los bordes de las parcelas R4, R6a, R6b, R16 y R19a, destinada zona verde de uso privado.
  - Parcela mínima: No se establece.
- (OE) Usos mayoritarios
  - Residencial unifamiliar (RU).
  - En la parcela terciaria se permite cualquier uso terciario y dotacional privado.
- (OD) Usos compatibles
  - Terciario de oficinas, artesanía y deportivo.
  - Garaje-aparcamiento.
- (OD) Usos prohibidos
  - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- (OD) Tipología de la edificación
  - Edificación Aislada (EA) o Edificación Aislada Adosada (EAA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
  - No se permiten buhardillas.

### ORDENANZA 36: ZONA DE USO TERCIARIO LA ABADÍA

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 36, en el que se han ejecutado las obras de urbanización habiéndose recepcionado las mismas el 27 de octubre de 2011.

Esta unidad urbanística cuenta con 210.589,00 m<sup>2</sup> de superficie de los que 3.947,30 m<sup>2</sup> corresponden con zona de dominio público de la carretera CM-4003.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie máxima construida es de 61.992,51 m<sup>2</sup> sobre rasante.

Parcelas terciarias

- Parcela terciaria 1, con 127.399,92 m<sup>2</sup>, con 53.758,01 m<sup>2</sup>c.
- Parcela terciaria 2, con 3.421,71 m<sup>2</sup>, con 1.443,83 m<sup>2</sup>c.
- Parcela terciaria 3, con 16.093,06 m<sup>2</sup>, con 6.790,67 m<sup>2</sup>c.

Parcelas dotacionales

- Parcela dotacional de equipamiento, con 9.190,68 m<sup>2</sup> de superficie.
- Parcela dotacional de infraestructuras, con 300,00 m<sup>2</sup> de superficie.
- Parcela de zona verde, con 18.381,37 m<sup>2</sup>.
- Sistema general de zonas verdes en dos parcelas con 13.914,77 m<sup>2</sup>, y 8.913,23 m<sup>2</sup>, que suponen un total de 22.828,00 m<sup>2</sup>.

Superficie destinada a viales: 9.026,96 m<sup>2</sup>.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: En las parcelas terciarias TC.02 y TC.03, tres (3) plantas sobre rasante, equivalentes a 11,20 metros al alero.
- En la parcela terciaria TC.01, dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a 11,20 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: No se establece.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 50 % en las parcelas terciarias, sin limitación de ocupación bajo rasante.
- Distancias mínimas: No se establecen a la alineación de fachada.



- Tres (3) metros al resto de linderos y fondo.
  - Parcela mínima: En las parcelas de uso terciario 2.000 m<sup>2</sup>.
- (OE) Usos mayoritarios
- Terciario comercial (TC).
- Usos compatibles
- Terciario de hotelero, de oficinas, y recreativo.
  - Dotacional privado o público en todas sus categorías.
  - Almacenes vinculados al uso terciario.
  - Se permite una vivienda de 120 m<sup>2</sup> para el vigilante, por parcela.

Usos prohibidos

- Usos residenciales, excepto el de vigilancia.
- Industrial (I) en todos sus grupos.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a vial (EAV), edificación en manzana abierta (EMA).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permiten áticos, ni espacios bajo cubierta.

### ORDENANZA 37: ZONA DE USO TERCIARIO EN ANTIGUO COLEGIO MAYOL

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 37, en el que se han ejecutado las obras de urbanización y se prevé un uso terciario en las dos parcelas existentes. En esta unidad se han recepcionado las obras de urbanización el 15 de diciembre de 2011.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Corresponde con las dos parcelas de uso lucrativo siguientes:
  - Parcela A.1, con 6.108 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
  - Parcela A.2, con 486 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
- Parcelas terciarias:
  - Parcela A.1, con 2.927 m<sup>2</sup> de suelo.
  - Parcela A.2., con 561 m<sup>2</sup> de suelo.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: En la parcela A.1, la del edificio existente; y en caso de sustitución cinco (5) plantas, equivalentes a 23 metros.
- En la parcela A.2, dos plantas, equivalentes a nueve (9) metros.
- Alturas máximas bajo rasante: Dos plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: No se establecen.
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario en todas sus categorías.
- Usos compatibles
- Garaje aparcamiento.
- Usos prohibidos
- No se establecen.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la cubierta plana.

### ORDENANZA 38: UNIVERSIDAD FÁBRICA DE ARMAS

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 38, que proviene del Plan Especial de la Fábrica de Armas en desarrollo de la Modificación puntual 20 del PGMOU.

(OD) Corresponde con el mismo ámbito del Plan Especial de la Fábrica de Armas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005.

(OE) Edificabilidad:

- El límite máximo de la edificación actual asciende a 54.271 m<sup>2</sup>.
- Esto supone la posibilidad de un aumento de 3.966 m<sup>2</sup> para nuevas edificaciones.
- Se permitirá un incremento de la edificabilidad mediante la creación de entreplantas.
- En las nuevas edificaciones se admiten dos (2) plantas y ocho (8) metros de altura máxima.

(OE) Usos mayoritarios.

- Uso docente de carácter universitario y dotacional coherente con la proximidad de Universidad.
- Usos para espacios de exposiciones o manifestaciones culturales, usos educativos y actividades de I+D relacionadas con la actividad universitaria.



**Usos prohibidos**

- Residencial.
- Terciario comercial.
- Hotelero, hospedaje.
- Hostelería en cualquiera de sus clases.

**(OE) Tipología de la edificación**

- Edificación aislada exenta (EAE).

**(OE) Condiciones arqueológicas**

- Necesidad de estudios arqueológicos previos a cualquier intervención.
- Se considerarán como elementos patrimoniales el Canal de Carlos III y sus ramificaciones, así como las antiguas maquinas.

**(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Construcción acorde con las características de las edificaciones existentes.
- Recuperación de elementos urbanos existentes.
- Conservación del arbolado.

**(OD) Aparcamientos**

- Queda prohibido el aparcamiento en superficie, a excepción de las zonas concretas indicadas para ello. En cumplimiento de la legislación vigente el ámbito territorial del Plan contará con 543 plazas de aparcamiento que serán absorbidas en la zona de las antiguas galerías de tiro.
- La dotación de aparcamiento tendrá carácter público.
- El aparcamiento deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

**ORDENANZA 39: UNIDADES RESIDENCIALES INTEGRADAS Y EQUIPAMIENTO SANITARIO**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 39, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 28 de noviembre de 2011.

Este ámbito está ubicado en la zona de Buenavista, al norte de la carretera de circunvalación, y cuenta con una superficie de 63.696,71 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se encuentran construidas 290 viviendas, de las que 156 son viviendas de protección.

**(OE) Coeficiente de edificabilidad:**

Edificabilidad: La existente en las edificaciones actuales.

- Parcela Residencial RP.01, con 9.027,60 m<sup>2</sup> de suelo, para 134 viviendas, con 14.529,28 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
- Parcela Residencial VP.02, con 3.424,61 m<sup>2</sup> de suelo, para 78 viviendas de protección oficial, con 7.142,25 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
- Parcela Residencial VP.03, con 3.252,87 m<sup>2</sup> de suelo, para 78 viviendas de protección, con 7.142,25 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.

**Parcelas dotacionales:**

- Sistema general de zonas verdes: 4.640,37 m<sup>2</sup>.
- Zona verde 1: 2.735,82 m<sup>2</sup>.
- Zona verde 2: 3.722,63 m<sup>2</sup>.
- Dotacional de equipamiento privado: 9.493,78 m<sup>2</sup> de suelo y 6.927,60 m<sup>2</sup>c sobre rasante.
- Dotacional de equipamiento público 1: 5.087,60 m<sup>2</sup>.
- Dotacional de equipamiento público 2: 2.060,80 m<sup>2</sup>.
- Red viaria: 20.250,63 m<sup>2</sup>.

**(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**

- Alturas máximas: En las parcelas residenciales cinco (5) plantas.
- En la parcela dotacional privada, tres plantas.
- Alturas máximas bajo rasante: Dos plantas.

**(OD) Condiciones de parcela**

- Ocupación máxima: En las parcelas residenciales.
- En la parcela dotacional privada 80%
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: No se establece.

**(OE) Usos mayoritarios**

- En la parcela RP.01: Uso residencial plurifamiliar libre.
- En las parcelas VP.02 y VP.03: Uso residencial plurifamiliar de protección.
- En la parcela dotacional privada: Dotacional Sanitario y asistencial.
- Deportivo, Terciario en todas sus categorías.

**Usos compatibles**

- En las parcelas residenciales: Garaje aparcamiento, artesanía, oficinas y deportivo.
- En la parcela dotacional privada: Deportivo, escolar, social, ocio.-recreativo e infraestructuras.

**Usos prohibidos**

- No se establecen.

**(OE) Tipología de la edificación**



- Edificación aislada exenta (EAE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
- Se permite la cubierta plana.

#### ORDENANZA 40: POBLADO OBRERO

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 40, según el Plan Especial aprobado por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 (BOP 08.11.2001) habiéndose aprobado una modificación del mismo por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 (BOP 22.06.2006).

El Plan Especial regula las parcelas residenciales, en función de su tipología, que con formaban un barrio complementario de la antigua actividad de la Fábrica de Armas.

Afecta a una superficie de 74.069 m<sup>2</sup>, dividida entre quince manzanas con un total de 153 viviendas unifamiliares.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie construida residencial total asciende a 23.715 m<sup>2</sup>c.
- Se establece una superficie útil en cada parcela residencial de 120 m<sup>2</sup> para vivienda y 15 m<sup>2</sup> para trastero.

-En las parcelas con tipología D la superficie de la vivienda será la existente.

- Parcelas dotacionales:
- Zona verde, con 1.310 m<sup>2</sup>.
- Zona verde 2, con 4.812 m<sup>2</sup>.
- Dotacional de equipamiento, con 10.468 m<sup>2</sup>.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas: 1 planta.
- La altura de los aleros será la existente.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, estando prohibidos los sotabancos y los peraltes en fachada.
- Alturas máximas bajo rasante: Una planta.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 50% sin que compute a estos efectos la superficie del trastero.
- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: La existente.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial unifamiliar.

(OD) Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

(OD) Usos prohibidos

- No se establecen.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose el adosamiento de las construcciones.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Las fachadas deberán estar revestidas en color blanco.
- La cubierta deberá ser de teja, con pendiente máxima en los faldones del 45%.
- No se permite cubierta plana.
- No se permiten buhardillas, ni huecos en los hastiales.
- Cerramiento de fábrica de ladrillo enfoscado y encalado en color blanco, siguiendo el modelo tradicional y con una altura máxima de 1,80 metros.
- Queda prohibida la construcción de porches. Únicamente se permite un tejado volado de 1,50 metros de ancho y 1,50 metros de vuelo en la puerta de acceso a la vivienda.
- Las ampliaciones de las construcciones actuales deberán seguir el área de movimiento marcada en el Plan Especial en función de cada tipología.

#### ORDENANZA 41: ZONA TERCIARIA HOTELERA Y RESIDENCIAL FINCA BUENAVISTA

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 41, según el Plan Especial aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003.

El Plan Especial establece una ordenación de parcelas para usos residenciales y turísticos-hoteleros. La unidad cuenta con una superficie de 50.750 m<sup>2</sup>, dividida en tres manzanas con un total de 168 viviendas plurifamiliares.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie construida residencial total asciende a 33.495 m<sup>2</sup>c.
- Parcelas residenciales:
- Residencial 1, con 11.119 m<sup>2</sup>s y 17.657 m<sup>2</sup>c, para 138 viviendas.
- Residencial 2, con 2.689 m<sup>2</sup>s y 3.838 m<sup>2</sup>c, para 30 viviendas.



- Parcela terciaria:
  - Terciario hotelero, con 13.721 m<sup>2</sup>s y 12.000 m<sup>2</sup>c.
- Parcelas dotacionales:
  - Dotacional de equipamiento 1, con 1.393,40 m<sup>2</sup>.
  - Dotacional de equipamiento 2, con 2.060,00 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde 1, con 5.500 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde 2, con 489 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde 3, con 533 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde 4, con 1.236 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde 5, con 791 m<sup>2</sup>.
  - Viario, con 11.218,60 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Alturas máximas:
    - 6 plantas con 23,50 metros de altura en las parcelas residenciales.
    - 5 plantas de altura en las parcelas terciarias.
    - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las parcelas residenciales.
  - Alturas máximas bajo rasante: Una planta.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: 60% en parcelas residenciales, y 70% en parcelas terciarias.
  - Distancias mínimas: No se establecen.
  - Parcela mínima: La existente.
- (OE) Usos mayoritarios
  - Residencial plurifamiliar.
  - Terciario hotelero.
- (OD) Usos compatibles
  - Según plan especial aprobado.
- (OD) Usos prohibidos
  - Según plan especial aprobado.
- (OD) Tipología de la edificación
  - Edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose el adosamiento de las construcciones.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - Se permite cubierta plana.

#### ORDENANZA 42. UNIDAD DE AMPLIACIÓN DE SANTA TERESA: AVENIDA DE AMÉRICA

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al oeste del barrio de Santa Teresa, entre la Avenida de América y la calle Carlos III. En esta unidad urbanística se han recepcionado las obras de urbanización el 17 de febrero de 2017.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

Corresponde a la marcada en las parcelas que se indican a continuación:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso	Superficie Residencial m <sup>2</sup> c	Superficie terciaria m <sup>2</sup> c	Superficie total m <sup>2</sup> c	Nº viviendas	Nº plantas
RP-01	1.506	RP	5.534	1.245	6.779	37	V
RP-02	3.328	RP	6.916	0	6.916	50	V
<b>Subtotal R</b>	<b>4.834</b>		<b>12.450</b>	<b>1.245</b>	<b>13.695</b>	<b>87</b>	
DE	3.492,52	DE	0	0	0	0	-
DV.01	873,38	DV	0	0	0	0	-
DV.02	1.592,65	DV	0	0	0	0	-
Viales	10.795,45	DC	0	0	0	0	-
<b>Subtotal D</b>	<b>16.754</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-
<b>Total</b>	<b>21.642</b>		<b>12.450</b>	<b>1.245</b>	<b>13.695</b>	<b>87</b>	

- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
  - Alturas máximas: Cinco plantas sobre rasante en las edificaciones residenciales.
  - Cuatro plantas sobre rasante en las edificaciones dotacionales de equipamiento.
  - Una planta sobre rasante en las edificaciones dotacionales de zonas verdes.
  - Alturas máximas bajo rasante: No se establece.
- (OD) Condiciones de parcela
  - Ocupación máxima: No se establece.
  - Distancias mínimas: No se establece retranqueo a la alineación de fachada debiendo respetarse la alineación exterior fijada en al menos un 80% de su longitud en las edificaciones residenciales.
  - No se establece retranqueo a los linderos laterales.



- En sótanos y plantas bajas no se establece retranqueo al fondo de la parcela.
- Parcela mínima: En las edificaciones residenciales será de quinientos (500) m<sup>2</sup>, a excepción de las parcelas destinadas a centros de transformación, depósitos. etc. que será libre en función de las necesidades de cada instalación.
- No se establece parcela mínima en las parcelas dotacionales.
- (OE) Usos mayoritarios
  - Residencial plurifamiliar.
  - Dotacional en las parcelas dotacionales.
- Usos compatibles en las parcelas residenciales
  - Terciario Comercial (TC), en categorías 4ª y 5ª, en plantas baja
  - Terciario Hotelero (TH), en categorías 4ª y 5ª, en plantas baja
  - Terciario Oficinas (TO), en categorías 2ª, 3ª y 4ª, en plantas baja y primera.
  - Terciario recreativo (TR), en categorías 5ª en planta baja.
  - Dotacional privado, en plantas baja y primera.
  - Dotacional público, en plantas baja y primera.
- Usos compatibles en las parcelas dotacionales de equipamiento
  - Uso Educativo (DEDU), en todas sus categorías.
  - Uso cultural deportivo (D-CU-DE), en todas sus categorías.
  - Uso Administrativo-Institucional (DAI), en todas sus categorías.
  - Uso Sanitario-Asistencial (DSA), en todas sus categorías.
  - Uso de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS), en todas sus categorías.
- Usos prohibidos
  - Los restantes.
- (OE) Aparcamientos.
  - Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados
- (OE) Tipología de la edificación
  - En el uso residencial Edificación alineada a vial (EAV).
  - En el uso dotacional Edificación alineada a vial (EAV) o Edificación Exenta (EAE) o Edificación Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - Se permite la cubierta plana.

#### **ORDENANZA 43. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE SAN LÁZARO UE.02**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que corresponde con la unidad de ejecución UE-02 de la zona de San Lázaro, en el que existe un Plan Especial de Creación de suelo Dotacional, aprobado definitivamente por Orden de 2 de febrero de 2011 del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad:
- Parcelas terciarias:
  - U.1, con 1.253 m<sup>2</sup>s y 7.518 m<sup>2</sup>c, sobre rasante y 5.012 m<sup>2</sup>c bajo rasante.
  - U.3, con 1.464 m<sup>2</sup>s y 7.320 m<sup>2</sup>c. sobre rasante y 5.856 m<sup>2</sup>c bajo rasante.
- Parcelas dotacionales:
- Dotacional de equipamiento U.2: con 3.549 m<sup>2</sup>s y 5.766 m<sup>2</sup>c. sobre rasante y 12.000 m<sup>2</sup>c bajo rasante.
- Dotacional de equipamiento U.4: con 5.233 m<sup>2</sup>s.
- Dotacional de equipamiento U.6: con 812 m<sup>2</sup>s.
- Zona verde U.5: con 1.955 m<sup>2</sup>s.
- Zona verde U.7: con 486 m<sup>2</sup>s.
- Zona verde U.8: con 784 m<sup>2</sup>s.
- Zona verde U.9: con 2.146 m<sup>2</sup>s y 6.828 m<sup>2</sup>c bajo rasante.

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- Alturas máximas:
  - 6 plantas en la parcela U.1.
  - 5 plantas en la parcela U.3.
  - Sin limitación de altura en la parcela U.2.
- Alturas máximas bajo rasante:
  - 4 plantas en las parcelas U.1, U.2, U.3 y U.9
  - 1 planta en la parcela U.6.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: No se establece.



- Distancias mínimas: No se establecen.
- Parcela mínima: No se establece.
- (OE) Usos mayoritarios
  - Terciario oficinas en las parcelas U.1y U.3.
  - Dotacional en la parcela U.2.
- (OD) Usos compatibles
  - El resto de los usos dotacionales.
  - Según plan especial aprobado.
- (OD) Usos prohibidos
  - Industrial en todos sus grupos.
  - Uso dotacional de equipamiento asistencial (DSA) y sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) Tipología de la edificación
  - No se establece.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
  - Se permite cubierta plana.

## CAPÍTULO II. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

### Artículo 363 bis.

Se describen a continuación las unidades de actuación en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan, que se regulan por el régimen del suelo urbano no consolidado a través de actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B TRLOTAU, y son:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> c- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número viviendas	Uso
Unidad zona ferroviaria Santa Bárbara	Residencial	44.350,13	32.850,00	220	RP
Circo Romano	Residencial	164.601,87	47.725,05	300	RP
Unidad Vega Baja I	Residencial	394.109,30	222.208,63	1.300	RP
Unidad del Cristo de la Vega	Residencial	33.332,94	9.999,88	98	RP
Unidad Arroyo Aserradero	Residencial	36.000,00	9.000,00	43	RP
Parcela Avenida de Francia	Terciario	3.643,00	7.286,00	0	T
Unidad Ronda de Buenavista	Residencial	15.561,00	6.789,00	60	RP
Unidad Ronda de los Estudios	Residencial	6.854,00	6.511,00	76	RP
Unidad Ampliación Santa Teresa	Terciario-Dotacional	155.563	74.885	0	T+D
Fase 6ª residencial Polígono	Residencial	447.085	186.932	-	RU+RP+T

Los ámbitos afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Vega Baja se encuentran suspendidos, de acuerdo con el ámbito recogido en la citada declaración.

Asimismo las unidades afectadas por declaraciones de Bien de Interés Cultural o por ámbitos de protección o prevención arqueológica establecidos en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico del municipio de Toledo resuelto por la Dirección General de Patrimonio y Museos de 19 de septiembre de 2005, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El propietario o promotor de las obras a ejecutar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural del ámbito de actuación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48 Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo para la elaboración del estudio, así como su autorización previa a su realización por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, se establecerán de acuerdo con los artículos 27, 49 y 50 de la citada Ley 4/2013.
- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado del estudio que se realice podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá las condiciones que deban incorporarse a la autorización o licencia municipal correspondiente.
- Concluida la intervención, el propietario o promotor de la misma, deberá presentar informe suscrito por técnico competente, sobre el que se deberá emitir Resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dando por finalizada la intervención, en su caso, o estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

De acuerdo con el informe de la Consejería de Bienestar Social de 18 de junio de 2018, todos estos ámbitos, de suelo urbano no consolidado, se deberán adaptar a la normativa aplicable en materia de accesibilidad, según la Disposición Transitoria de la Orden/VIV/561/2010, que en su punto 1 establece el Régimen de aplicación, en concordancia con la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Ley 1/2013 del texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.





### a) Unidad ferroviaria de Santa Bárbara.

Ocupa parte de los antiguos terrenos del ferrocarril sobre los que se redactó y aprobó la Modificación puntual número 19 del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m<sup>2</sup>, de los que 4.200,77 m<sup>2</sup> corresponden a la parcela de sistema general, para una nueva estación, dividiéndose la misma en dos unidades de actuación:

- UA.01. Con 25.378,86 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 4.748,74 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios, que se encuentran obtenidos y ejecutados. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de marzo de 2006.
- UA.02. Con 8.368,64 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 1.653,12 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios.

Parte del ámbito de la UA.01 está en un entorno de protección de la Estación del Ferrocarril declarada Bien de Interés Cultural por Decreto 232/1991 de 26 de noviembre. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.15 Huerta del Rey-Safont-Cabrahigos-Estación del ferrocarril.

### b) Unidad del Circo Romano.

Esta unidad corresponde con la zona no consolidada definida en el Plan Especial del Circo Romano aprobado, integrado dentro del programa de actuación urbanizadora aprobado y adjudicado (Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 3 de mayo de 2004), estando inscrito en el libro 1 de registro de los programas de actuación urbanizadora, folio 72, asiento 72. En el Plan Especial se incluía una zona consolidada, que corresponde con dos manzanas consolidadas que se regulan por la ordenanza 1D de las normas urbanísticas.

La zona no consolidada, a su vez, se divide en dos unidades de actuación distintas que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Unidad de actuación UA-01

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Uso
RP-18	8.835,73	16.280,77	1.566,86	112	Residencial
RP-19	7.198,57	11.757,59	0	86	Residencial
RP-20	5.947,30	7.430,20	4.562,46	54	Residencial
RP-21	7.203,99	7.284,77	0	48	Residencial
D-08	1.029,97	0	3.677,09	0	Terciario
<b>Total</b>	<b>30.215,56</b>	<b>42.753,33</b>	<b>9.806,41</b>	<b>300</b>	

- Unidad de actuación UA-02

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Uso
D-09	2.860,00	0	4.971,72	0	Terciario
<b>Total</b>	<b>2.860,00</b>	<b>0</b>	<b>4.971,72</b>	<b>0</b>	

En el Plan Especial se establecían las siguientes parcelas dotacionales:

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Denominación
Zona verde	47.098,62	Circo Romano
Espacios libres	25.990,34	Entorno Circo Romano
Equipamiento	2.917,37	Policía Local
Viario	55.819,98	
<b>Total</b>	<b>131.826,31</b>	

Los usos mayoritarios de estas unidades son el Residencial Plurifamiliar en las parcelas residenciales RP, salvo el terciario en las parcelas D-08 y D-09. Asimismo se permite el uso Terciario comercial en planta baja y sótano dentro del uso residencial en grado a, el Terciario comercial en planta baja en el grado b) y el terciario comercial en planta baja, primera y sótano en el grado c).

Las alturas máximas en el uso residencial plurifamiliar son de cinco plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado a; cuatro o tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado b; y tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado en las parcelas terciarias y dotacionales. No se establece número de plantas bajo rasante.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA), y Edificación Tipológica específica (ETE) en las parcelas dotacionales.

La totalidad del ámbito de esta unidad está afectada por la declaración del Circo Romano como Bien de Interés Cultural del Circo Romano por Real Orden de 31 de marzo de 1920, y por la declaración de yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por Decreto 71/1992 de 28 de abril. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.1 Reconquista- Vega Baja.

**c) Unidad Vega Baja I.**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente que proviene de la ordenación detallada efectuada con la modificación puntual 20 del PGMOU aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004).

Esta modificación afectaba a dos zonas correspondientes con la primera con la Universidad, y la segunda con la denominada unidad Vega Baja (UA.01) que incluye el margen izquierdo del río Tajo en la zona de los antiguos polvorines. Esta unidad de actuación 01 cuenta con una superficie de 394.109,30 m<sup>2</sup>, habiéndose aprobado un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación, que se encuentra inscrito. Únicamente se encuentra ejecutadas en su totalidad las obras de ajardinamiento de la zona de Polvorines. Las obras de urbanización, que se iniciaron en su día, están sin ejecutarse en su totalidad, ni están recepcionadas. Por este motivo esta unidad se debe seguir manteniendo como suelo urbano no consolidado.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano, y en la misma se deben cumplir con las condiciones para el ajardinamiento de los espacios libres previstos en el anexo de la modificación puntual 20 del PGMOU.

Las determinaciones de las parcelas residenciales de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie Comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Tipo de viviendas
R-1	9.167,07	16.909,32	1.299,66	125	VPP.120
R-2	6.183,61	13.389,61	0	128	VPP.90
R-3	2.852,75	5.804,94	0	55	VPP.90
R-4	6.986,10	14.249,59	1.361,67	106	VPP.120
R-5	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-6	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-7	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-8	5.377,25	8.199,40	592,10	50	VPP.135
R-9a	892,99	3.356,27	629,49	32	VPP.90
R-9b	1.006,99	3.670,94	773,46	35	VPP.90
R-10	7.294,64	10.440,58	772,74	78	VPP.120
R-11	2.574,30	9.400,20	1.872,11	90	VPP.90
R-12	9.404,43	12.287,47	2.094,54	91	VPP.120
R-13	3.744,88	3.610,62	0	22	VPP.135
R-14	8.538,59	8.399,24	0	50	VPP.135
R-15	5.975,24	7.399,52	2.759,62	55	VPP.120
R-16	5.382,39	8.289,56	772,40	50	VPP.135
<b>Total</b>	<b>96.339,53</b>	<b>170.739,00</b>	<b>14.869,63</b>	<b>1.300</b>	

Las determinaciones de las parcelas de uso terciario y dotacional de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Situación
C-1	14.450,02	0	24.000,00	Mas del Rivero
C-2	4.139,23	0	12.600,00	Mas del Rivero
<b>Subtotal TC</b>	<b>18.589,25</b>	<b>0</b>	<b>36.600,00</b>	
D-1	5.183,67			Rotonda
D-2	10.438,43			Mas del Rivero
D-3	42.979,81			Dotacional Polvorines
<b>Subtotal DE</b>	<b>58.601,91</b>			
DV-1	7.046,87			San Pedro el Verde
DV-2	14.433,53			Zona verde Bulevar
DV-3	47.334,36			Zona verde Polvorines
DV-4	3.149,00			San Pedro el Verde
DV-5	1.675,94			Acceso Universidad
DV-6	4.610,48			Acceso Universidad
DV-7	4.762,16			Acceso Universidad
<b>Subtotal DV</b>	<b>83.012,34</b>			



El Uso mayoritario es el Residencial Plurifamiliar de protección (VP), contando con parcelas con uso terciario comercial (parcela C-1) y hotelero (parcela C-2). Se permiten usos terciarios comerciales, de oficinas y recreativos en los grados a, b, y c del uso residencial.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en manzana cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Las alturas máximas en manzana cerrada con de cuatro o cinco plantas sobre rasante. Las alturas máximas en bloques abierto agrupado son de tres o cinco plantas. Las alturas máximas en bloques abierto exento son de cuatro plantas. Se permite un ático retranqueado en todos los casos. Las alturas máximas en usos terciarios son de cuatro plantas, elevándose a seis plantas en la parcela C-2. En parcelas residenciales se permiten dos plantas bajo rasante, y cinco plantas en las parcelas terciarias.

La unidad UA.01 está afectada por la ampliación del yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de junio de 2008, así como en el entorno de protección como Bien de Interés Cultural de la Fábrica de Armas, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2010. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.1 Reconquista- Vega Baja.

#### d) Cristo de La Vega.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente, y situada entre la avenida de Más del Rivero y el río Tajo, al oeste del Circo Romano, desarrollado a través de un programa de actuación urbanizadora. En esta zona no se han iniciado las obras de urbanización, habiéndose mantenido las construcciones preexistentes.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano.

La superficie asciende a 33.332,94 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se permiten 9.999,88 m<sup>2</sup> construidos residenciales para 98 viviendas. Las determinaciones de las parcelas residenciales y dotacionales de esta unidad son las siguientes:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup> cR	Superficie const. m <sup>2</sup> cVP	Superficie const. m <sup>2</sup> cT	Nº Viviendas
RP.01	2.674,97	2.663,64	889,27	315,00	41+7VP
RP.02	1.931,28	0	2.755,71	315,00	32 VP
RP.03	1.728,68	541,26	0	0	4
RU.01	4.458,37	1.680,00	0	0	14
RU.02	1.141,05	840,00	0	0	7
DV.01	11.881,43				
EL.01	741,75				
EL.02	1.043,05				
DE	3.110,78				
DEIS	50,00				
Viario	4.571,58				
<b>Total</b>	<b>33.332,94</b>	<b>5.724,90</b>	<b>3.644,98</b>	<b>630,00</b>	<b>98</b>

El uso mayoritario es el residencial permitiéndose el Residencial Plurifamiliar y el Unifamiliar, así como el uso Terciario en las parcelas RP.01 y RP.02 en la superficie establecida.

La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar, y de Edificación en Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

Se permiten tres plantas sobre rasante, en el uso plurifamiliar y dos plantas en el unifamiliar. No se establece número de plantas bajo rasante.

La unidad está afectada por la declaración de la Ermita del Cristo de la Vega como Bien de Interés Cultural, mediante Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931, así como de su entorno de protección mediante Decreto 112/2001 de 3 de abril y declaración de yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por Decreto 71/1992 de 28 de abril.

#### e) Unidad residencial Arroyo del Aserradero.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (7P), que es consecuencia de la Modificación puntual número 5. Situada al este del barrio de San Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).

Según la modificación puntual 5 del Plan General de Ordenación Urbana esta unidad cuenta con 36.000 m<sup>2</sup> de superficie, y tiene las siguientes determinaciones:

- Densidad de 12 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



- Dos plantas sobre rasante. No se establece número de plantas bajo rasante.
- Uso mayoritario Residencial Unifamiliar (RU).
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

**f) Parcela uso terciario Avenida de Francia.**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 39, y que se encuentra en un terreno que tiene frente de fachada a la Avenida de Francia. Cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 2 de septiembre de 2009.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela de uso terciario con 2.717,05 m<sup>2</sup> de superficie y 7.286 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
- Esta parcela cuenta con una carga de urbanización de 245.500 euros.
- Parcela dotacional, con 633,99 m<sup>2</sup> de superficie.
- Parcela de viario, con 291,96 m<sup>2</sup> de superficie.
- La altura máxima es de cuatro plantas sobre rasante, y de dos plantas como máximo bajo rasante.
- Se prohíben los usos residenciales e industriales.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar.

**g) Unidad residencial en Ronda de Buenavista.**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al suroeste de la Ronda de Buenavista, y que está pendiente de ejecutarse, contando con una carga de urbanización de 341.826,25 euros y supone la ejecución del vial que enlaza con la carretera de Avila, así como la ampliación de la Ronda de Buenavista.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela 01, con 853,60 m<sup>2</sup> de suelo y 3.289,12 m<sup>2</sup> construidos residenciales y 697,23 m<sup>2</sup> construidos terciarios, con un máximo de 35 viviendas.
- Parcela 02, con 1.045,00 m<sup>2</sup> de suelo y 2.319,88 m<sup>2</sup> construidos residenciales y 491,77 m<sup>2</sup> construidos terciarios, con un máximo de 25 viviendas.
- Parcela DE.01, con 180 m<sup>2</sup> de suelo, y parcela DE.02, con 883,40 m<sup>2</sup> de suelo.
- Uso mayoritario plurifamiliar, con usos compatibles terciarios comercial y de oficinas.
- Seis plantas de altura máxima.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV)

**h) Unidad residencial en Ronda de los Estudios.**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (12P), y que se encuentra al suroeste del barrio de Santa Bárbara, en la denominada Ronda de los Estudios y corresponde con unas antiguas construcciones del Ministerio de Defensa y de un suelo vacante municipal.

Cuenta con 6.854 m<sup>2</sup> de superficie, para un uso residencial, en tipología plurifamiliar y de protección. En esta unidad se permiten tres plantas sobre rasante, y dos plantas como máximo bajo rasante.

La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA). Cuenta con las siguientes determinaciones:

Resumen PERIM	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie m <sup>2</sup> c	Observaciones
Parcela RP.01	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.02	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.03	257	301	Protección oficial
<b>Total RP</b>	<b>2.653</b>	<b>6.511</b>	
SG.DV	202		
DV.01	227		
DV.02	175		
<b>Total DV+SG.DV</b>	<b>604</b>		
DE.01	523		
<b>Total DE</b>	<b>523</b>		
<b>Viario</b>	<b>3.074</b>		
<b>Total unidad</b>	<b>6.854</b>		

**i) Unidad de ampliación de Santa Teresa**

En esta unidad se propone la ordenación de toda esta zona situada al este del Bien de Interés Cultural de Vega Baja, entre el mismo y el barrio de Santa Teresa de forma que se entienda como la ampliación de dicho barrio, y todo ello coordinado con el actual Poblado Obrero y con el resto de zonas urbanas consolidadas existentes. Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con



categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

Esta unidad se divide en dos zonas que están separadas por el Poblado Obrero, con una superficie conjunta de 155.563 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y que se divide entre las dos zonas de la siguiente forma:

Unidad zona norte: 92.313 m<sup>2</sup>.

Unidad zona sur: 63.250 m<sup>2</sup>.

Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

Para conseguir tales fines el documento adecuado que recoja tales determinaciones debe ser un Plan Especial como documento técnico capaz para desarrollar la presente unidad. En esta unidad se proponen usos terciarios y dotacionales.

#### (OE) Edificabilidad

La superficie construida máxima de la unidad asciende a 74.885 m<sup>2</sup> sobre rasante que se ubican en la zona norte de la unidad, de la siguiente forma:

TC.01, con 30.600 m<sup>2</sup> construidos.

T.02, con 22.745 m<sup>2</sup> construidos.

T.03, con 21.540 m<sup>2</sup> construidos.

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie T m <sup>2</sup> s	Zona verde DV m <sup>2</sup> s	Dotacion DE m <sup>2</sup> s	Dotacion D-CU-DE m <sup>2</sup> s	Infraestruc. DEIS m <sup>2</sup> s
01	18.847	16.019	2.798			30
02	12.852	12.792	0			60
03	14.375	11.505	2.840			30
04	2.272		2.272			
05	2.740		0		2.740	
06	4.099		4.099			
07	12.072		0	12.042		30
08	21.144		5.500	15.624		30
09	1.300		1.300			
Subtotal	89.701	40.316	18.809	27.666	2.740	180
DC.01	50.983					
DC.02	3.082					
Total neto	143.776					
SSGG	11.787					
Total	155.563					

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario (T)
- Dotacional de equipamiento

(OD) Usos compatibles

- Uso de garaje-aparcamiento.
- Usos prohibidos
- Usos residenciales
- Uso industriales

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Las genéricas de estas normas urbanísticas.
- Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

La unidad está afectada por el ámbito de protección arqueológica A.1 Reconquista-Vega Baja.

#### j) Sexta fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

En esta unidad se propone la ordenación de toda esta fase del Polígono de Santa María de Benquerencia, situada al este de la zona residencial del mismo. Dentro de esta unidad únicamente existe un vial interior ejecutado.

Se trata de una unidad con un uso mayoritario residencial para usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar con compatibilidad de usos terciarios, contando las siguientes determinaciones:

Ámbito.





- Corresponde a la fase 6ª del polígono residencial.
  - Superficie bruta: 447.085 m<sup>2</sup>s.
  - Superficie - SG: 410.148 m<sup>2</sup>s.
- Condiciones de uso.
- Uso predominante: Residencial.
  - Usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.
  - Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
  - Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Tipología.
- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.
- Características generales de tramitación y gestión.
- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Condiciones generales de volumen.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,455 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
  - Superficie construida residencial: 155.822 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie terciaria construida 31.110 m<sup>2</sup>c.
  - Superficie construida total de la fase: 186.932 m<sup>2</sup>c.
  - Número de viviendas: A justificar en el planeamiento de desarrollo
  - Número máximo de alturas: A justificar en el planeamiento de desarrollo.
- Estándares de calidad urbana.
- Zonas verdes: 41.015 m<sup>2</sup>s, que se obtendría del 10% de la superficie de la fase.
  - Dotaciones públicas: 35.193 m<sup>2</sup>s, que se obtendría de la proporción 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.
  - A cargo de esta unidad se adscribe el sistema general exterior de zonas verdes situado al sur de la calle de borde de esta fase que cuenta con 36.937 m<sup>2</sup> de superficie.
- Condiciones de desarrollo.
- Se deberá desarrollar de acuerdo con una actuación urbanizadora el artículo 45.3.B) TRLOTAU.

### CAPÍTULO III. ÁMBITOS REMITIDOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

#### Artículo 363 ter.

Se describen a continuación las unidades remitidas a operaciones de reforma interior en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan. Estos ámbitos se regularan por el régimen del suelo urbano de acuerdo con el artículo 45.3.A del TRLOTAU, y son:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie construida m <sup>2</sup> c	Densidad viv/ha	Número viviendas	Uso
Unidades discontinuas zona Cigarrales	Residencial	107.299	0,75	s/PERI	50	s/PERI	RU
El Rosario	Terciario	9.523	1,50	14.284	0	0	T
Parque Dotacional del Tajo	Dotacional	43.714	0,43	16.279	0	0	D

#### a) Ámbito de las unidades discontinuas de Los Cigarrales (UU.1F PGOU.86)

Este ámbito se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una unidad discontinua que incluye seis enclaves o zonas distintas de suelo urbano ubicadas en los márgenes de las carreteras de la zona oeste de la ciudad. Comprende espacios o bolsas urbanas discontinuas con edificación alineada al vial, que provienen de sobrantes de vías públicas ocupadas por edificación de una y dos plantas surgidas alrededor de estos viales de salida de la ciudad hacia el oeste.

A efectos de la localización e identificación de las seis zonas que comprende esta unidad, se han denominado las mismas de la siguiente forma:

- Zona 1. La Olivilla.
- Zona 2. Calle Bastida.
- Zona 3. Puente de San Martín.
- Zona 4. Venta Carranza.
- Zona 5. Zona hotel.
- Zona 6. Pontezuelas.

La superficie de la unidad asciende a un total de 107.299 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y se divide entre las seis zonas citadas de la siguiente forma:

Resumen ámbito	1	2	3	4	5	6	Total
Superficie unidades discontinuas m <sup>2</sup>	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	107.299



Dentro de dicha superficie existe una zona de dominio público correspondiente con la carretera existente con 3.617 m<sup>2</sup>.

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior es el siguiente:

- Establecer las normas urbanísticas actualizadas en el ámbito de las unidades discontinuas.
- Se preservarán especialmente las vistas y la volumetría de las construcciones con el fin de mantener el conjunto.
- Establecer las condiciones medioambientales y paisajísticas en todo el arco sur del meandro del río, incluyendo los terrenos colindantes.
- Definir de forma pormenorizada las tipologías y usos en cada una de las zonas en función de sus características topográficas y paisajísticas en relación con el medio natural en el que se integran.
- Edificabilidad máxima de la unidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Limitar la densidad de viviendas en torno a 50 viv/ha.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

En el ámbito de esta zona, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El propietario o promotor de las obras a ejecutar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural del ámbito de actuación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48 Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo para la elaboración del estudio, así como su autorización previa a su realización por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, se establecerán de acuerdo con los artículos 27, 49 y 50 de la citada Ley 4/2013.
- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado del estudio que se realice podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá las condiciones que deban incorporarse a la autorización o licencia municipal correspondiente.
- Concluida la intervención, el propietario o promotor de la misma, deberá presentar informe suscrito por técnico competente, sobre el que se deberá emitir Resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dando por finalizada la intervención, en su caso, o estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

#### **b) Ámbito no consolidado de la antigua clínica El Rosario**

La zona vacante de este ámbito, de titularidad pública en función de la expropiación efectuada para la ejecución de la ampliación de la carretera y del Puente de Parapléjicos, se remite a una operación de reforma interior. Esta zona provenía de una unidad de actuación en suelo urbano del anterior PGMOU.1986 con la misma edificabilidad que se mantiene ahora.

Esta zona se debe desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, que determinará la ordenación detallada, alturas y ocupación, y que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie de suelo: 9.523 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad prevista: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie construida: 14.284 m<sup>2</sup>.

En esta unidad se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso terciario, comercial, hotelero y de oficinas.
- Uso residencial comunitario.
- Uso dotacional asistencial, sanitario.

#### **c) Ámbito del Parque Dotacional del Tajo**

Corresponde con la zona situada al sur del ámbito de la Universidad y que se recoge como suelo dotacional en la Modificación Puntual número 20 del Plan General. Esta zona se remite a una operación de reforma interior, con las siguientes determinaciones:

- Superficie: Cuenta con una superficie de 43.714 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida: 16.279,37 m<sup>2</sup>.

Dentro de esta unidad se debe reservar una superficie de 5.855 m<sup>2</sup> destinada a área de protección del río Tajo, como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Asimismo se deberá prever en la unidad un espacio dotacional para aparcamiento asociado a la actividad prevista, que se deberá justificar en el planeamiento a redactar.

En este ámbito se propone la redacción de un Plan Especial con el objetivo de definir una ordenación interior de dicho ámbito que recoja las edificaciones que pueden ser objeto de sustitución y delimite los espacios dotacionales de comunicaciones vinculados a los aparcamientos necesarios, y defina además la delimitación de las zonas de protección del río y las sendas peatonales de esta zona.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

**TÍTULO SEXTO. 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 número 18.
- El Sector nº 2 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1312.248 metros cuadrados. Unidad número 19.
- El Sector nº 3 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 778.248 metros cuadrados. Unidad número 20.

El Sector nº 4 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1.000.000 de metros cuadrados. Unidad número 21 (este sector fue anulado tras la aprobación del PGMOU.1986).

- El Sector nº 5 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 161.000 metros cuadrados. Unidad número 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'**

(1 Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989). Su última modificación está aprobada el 30 de marzo de 2000 (DOCM 11.04.2000).

**Artículo 370.**

El Sector número 1 se corresponde con la Unidad Urbanística n 18 del Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 19 de estas normas.

**Artículo 371.**

Queda anulado este artículo.

**CAPÍTULO III. SECTOR NÚMERO 2'**

(1 Plan Parcial sector 2. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989), recepcionándose las obras de urbanización el 29 de octubre de 1999).

**Artículo 372.**

El Sector núm. 2 se corresponde con la Unidad Urbanística número 19 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 20 de estas normas.

**Artículo 373.**

Queda anulado este artículo.

**CAPÍTULO IV. SECTOR NÚMERO 3<sup>1</sup>**

(1 Plan Parcial sector 3. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 1989 (DOCM 09.01.1990). Cuanta con cuatro modificaciones puntuales aprobadas el 29 de junio de 1992, el 27 de abril de 1994, el 30 de agosto de 1996 y su última modificación está aprobada el 16 de marzo de 2006 (DOCM 06.04.2006), recepcionándose las obras de urbanización el 30 de abril de 1995 y 15 de octubre de 1998).

**Artículo 374.**

El Sector núm. 3 se corresponde con la Unidad Urbanística n 20 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 21 de estas normas.

**Artículo 375.**

Queda anulado este artículo.

**CAPÍTULO V. SECTOR NÚMERO 4<sup>1</sup>**

(1 Este sector se encuentra anulado).

**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. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 21 de estas normas.

**Artículo 377.**

Queda anulado este artículo.

**CAPÍTULO VI. SECTOR NÚMERO 5<sup>1</sup>**

(1 Plan Parcial sector 5. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 24 de febrero de 2000).

**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. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 22 de estas normas.

**Artículo 379.**

Queda anulado este artículo.

**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. Res 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>.
- 

**TÍTULO SÉPTIMO. 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 218.500 m<sup>2</sup>.
- e) San Bernardo 1ª Fase. Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B. Tiene una superficie de 740.000 m<sup>2</sup>.
- f) San Bernardo 2ª Fase. Se corresponde con la Unidad Urbanística 28ª. Tiene una superficie de 5.076.000 m<sup>2</sup>.
- g) La Legua o Ampliación Cigarrales Vistahermosa. Se corresponde con la Unidad Urbanística 29. Tiene una superficie de 1.449.748 m<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 83.000 m<sup>2</sup>.
- k) La Bastida. Se corresponde con la Unidad Urbanística n 33. Tiene una superficie de 758.000 m<sup>2</sup>.
- l) Suroeste. Se corresponde con la Unidad Urbanística n 34. Tiene una superficie de 1.665.000 m<sup>2</sup>.
- m) Casa de Campo. Se corresponde con la Unidad Urbanística 35. Tiene una superficie de 255.000 m<sup>2</sup>.
- n) Carretera de Madrid (margen derecha). Se corresponde con la Unidad Urbanística 36. Tiene una superficie de 1.830.000 m<sup>2</sup>.
- o) Carretera de Madrid (margen izquierda). Se corresponde con la Unidad Urbanística núm. 37. Tiene una superficie de 2.041.000 m<sup>2</sup>.
- p) La Isla. Se corresponde con la Unidad Urbanística 23. Tiene una superficie de 1.781.000 m<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. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

### **Artículo 390. Unidad Urbanística La Sisle<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 23. La Sisle. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2004, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de marzo de 2011).

Se corresponde con la Unidad Urbanística n 23 del presente Plan General. Deben ceder lo calificado como Parque en este Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 31 de estas normas.

### **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 250 m<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<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 26. Azucaica este. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de febrero de 2005).

Se corresponde con la Unidad número 26 del plano correspondiente del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 23 de estas normas.

### **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 1ª Fase<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 28.B. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de mayo de 2004).

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 25 de estas normas.

### **Artículo 396. Unidad Urbanística San Bernardo 2ª Fase<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 28.A. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 26 de octubre de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 16 de diciembre de 2002).

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28ª del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 24 de estas normas.

### **Artículo 397. Unidad Urbanística La Legua o Ampliación de Cigarrales Vistahermosa<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 29. La Legua. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 30 de diciembre de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 18 de julio de 2003).

En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 26 de estas normas.

### **Artículo 398. Unidad Urbanística Carrasco<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 30. Carrasco. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 29 de junio de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 29 de abril de 2002).

Se corresponde con la Unidad Urbanística n 30 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 27 de estas normas.

**Artículo 399. Unidad Urbanística Golf.**

Se corresponde con la Unidad Urbanística número 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<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 33. La Bastida. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de septiembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 28 de febrero de 2005).

Se corresponde con la Unidad urbanística n 33 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 29 de estas normas.

**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<sup>1</sup>.**

(1 Plan Parcial sector 35. Casa de Campo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 21 de abril de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de abril de 2002).

Se corresponde con la Unidad Urbanística n 35 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 30 de estas normas.

**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 OCTAVO. 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 Río 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 2, 3, 4 y 5. 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:

- 1ª. Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de viviendas próximas y existentes, no constituyan núcleo de población.
- 2ª. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda, habrá de tener una superficie mínima de 1 ha.



3ª. 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.

4ª. 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.

5ª. 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 una (1) hectárea.

## 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 Toledo.
- 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.

(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).

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 áreas 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 destinasen 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.

**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 1. CONDICIONES MÍNIMAS 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.

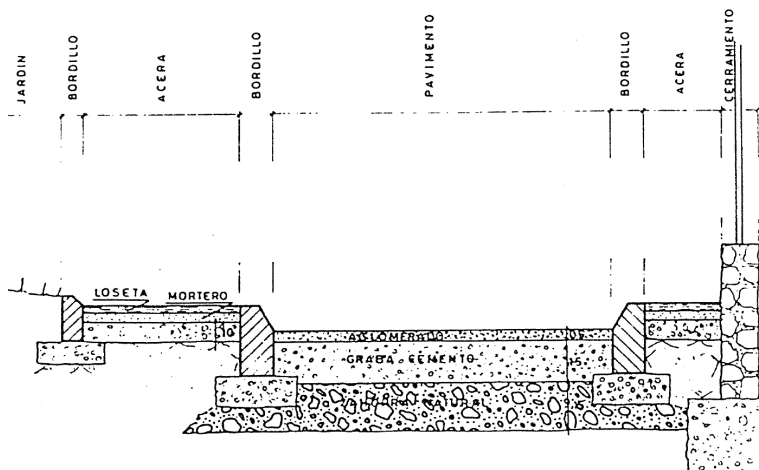
Estará limitada por bordillos o muros de cerramiento, cuando vaya a ser continuada, por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se rematará con un bordillo rasante.

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 m3 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/cm2 cortado en piezas no inferior a 40 cm. de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m3 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 m3 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. DISTRIBUCIÓN 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:

H en. m	AxAxB en m	1 en mm	0 en mm	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 sujeto 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 cuyos 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% 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% 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:

- Conmutadores
- 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 2 mm 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 1 cd/m<sup>2</sup> o 20m lux. Para los de tipo 3, 2cd/m<sup>2</sup> o 30 lux.

### ANEXO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO

Se suprime este anexo debido a que los sectores que se recogían en el anterior documento se encuentran adscritos al suelo urbano consolidado.

### ANEXO 3. NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES URBANÍSTICAS

##### SECCIÓN 1ª. DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

##### Artículo 1. 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 económicamente, 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 2. 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 3. 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 artículo. 2, 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 4. Determinaciones de carácter particular.**

Los proyectos 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 barros 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 5.**

No existe

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS**

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD VERTICAL**

#### **Artículo 6. Condiciones generales.**

En los edificios relacionados en el artículo 2 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 9 y 10.





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 7 y 10.

#### **Artículo 7. Condiciones exigibles a las escaleras.**

Las condiciones exigibles a las escaleras a las que se refiere el artículo 6, 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 8. 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 artículo 6.

#### **Artículo 9. Condiciones exigibles a los ascensores.**

Las condiciones exigibles a los ascensores mencionados en el artículo 6, 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 de 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 11. 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 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 instalara 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 aquel.
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.

**Disposición transitoria.**

La adaptación de los edificios públicos y privados a estas normas deberán llevarse a cabo dentro del plazo de dos años a contar desde la fecha en que se inicie la vigencia de la Ordenanza

**Disposiciones finales.**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su aprobación definitiva por el órgano competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Queda derogada la Ordenanza de Protección de Incendios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 1.979.

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

N.º I.-79

