



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 22 de octubre de 2018, acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora "Ampliación de los Cigarrales de Vistahermosa" de Toledo, para el desarrollo de las parcelas R3B, R3C y R4D de la Unidad Urbanística 29 del P.G.O.U.T.1986, y ello conforme la única alternativa técnica planteada por la mercantil Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A., la cual comprendía Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Anteproyecto de Urbanización. En la misma resolución plenaria, se acordó adjudicar la ejecución de la citada Alternativa Técnica, por gestión indirecta, a Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A. como agente urbanizador de acuerdo a la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico presentadas por dicha mercantil.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario 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 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la "Ampliación de los Cigarrales de Vistahermosa" Toledo:

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO

Este documento corresponde con las normas urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la "Ampliación de Los Cigarrales de Vistahermosa" de Toledo, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento.

En este sentido el artículo 46.1º establece que:

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del Plan Especial, que son los mismos que se definen en el Planeamiento Municipal vigente.

**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 los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

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

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



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

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

No será necesario 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.

**Alineaciones oficiales.** Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

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

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

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

En los planos de este Plan Especial se refleja la alineación exterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Superficie edificada por planta.** Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la Unidad de Actuación en  $m^2/m^2$ .

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

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

Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad.

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

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

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

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

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

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



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

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

**Usos permitidos.** Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior de mejora, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas normas urbanísticas.

**Usos prohibidos.** Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan Especial, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas Normas Urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

## 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 2.1. USO GLOBAL Y COMPATIBLE

El uso global mayoritario en la presente unidad es el residencial (R), que, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados, dentro del ámbito de la presente unidad:

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

### 2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES

Las intensidades y densidades del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, son las siguientes:

### 2.3. SISTEMAS GENERALES

En el ámbito de actuación no existen sistemas generales.

### 2.4. OBJETIVOS DEL PERIM

El PERIM se desarrolla con los siguientes objetivos:

a) Disolver el proindiviso existente en la actualidad entre las 30 viviendas pertenecientes al complejo "Residencial La Dehesa" y el resto de solares.

Sobre la zona de actuación se presentó por parte de Inmobiliaria de Vista hermosa, S.A., en septiembre del año 2013, un proyecto de urbanización junto con un proyecto de conjunto inmobiliario al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, que emitió un informe del mismo. En dicho informe se indicaba que se necesita contar con la unanimidad de todos los propietarios de la urbanización "Residencial La Dehesa" para su integración en el conjunto inmobiliario. Ante la gran dificultad de cumplir con las condiciones que se indican se opta por la formulación del PERIM, que disolverá el régimen de proindiviso existente entre Residencial La Dehesa e Inmobiliaria de Vista hermosa S.A. en el resto de los solares.

b) Otro de los motivos que justifican la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.

c) Además, se suplementan las dotaciones y zonas verdes públicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona. Con la realización de este PAU se generan unas parcelas destinadas a jardines y áreas de juego, y una parcela dotacional que se ceden de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo. Estas cesiones no son obligatorias según la legislación urbanística vigente, ya que cuando se



realizó el Plan Parcial se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas, y ahora no se realiza aumento de aprovechamiento, por lo tanto, se contribuye a aumentar las zonas públicas por encima del mínimo exigido. Además, de esta manera, se produce un equilibrio en la distribución de las mismas.

d) Otra de las características del barrio de la Legua o ampliación de cigarrales de Vistahermosa es la ordenación en macromanzanas, salvo en la primera fase de construcción, motivada esta ordenación por el ritmo real de construcción de las viviendas y la obligatoriedad de realizar la urbanización en un máximo de cinco años. Con el nuevo trazado viario se permeabiliza la circulación, dando alternativas a los desplazamientos en el barrio, eliminando en esta zona esas grandes bolsas de suelo sin acceso público.

e) Generación de parcelas residenciales de tamaño medio (400-500 m<sup>2</sup>), adecuado el tamaño de las mismas a la demanda existente en la actualidad. Dentro de la ciudad de Toledo no se ha previsto en el Planeamiento vigente ninguna zona de vivienda unifamiliar con parcelas de ese tamaño, lo que ha motivado que los demandantes de este tipo de parcela se hayan desplazado a los pueblos inmediatos, siendo población que trabaja y desarrolla su actividad en Toledo, según se reconoce en la memoria informativa del vigente Plan General. Con esta ordenación se palia esta carencia. Con la realización de este PERIM se mejora la calidad de vida de los habitantes de Toledo, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad y adaptada a la situación inmobiliaria actual.

### 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se regirá por las determinaciones específicas que establece el Planeamiento Municipal vigente de Toledo y en las normas urbanísticas del citado documento.

### 4. CONDICIONES DE DESARROLLO

#### 4.1. DESARROLLO URBANÍSTICO

El Plan Especial constituye un único ámbito de actuación por lo que se desarrolla en un único Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 4.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Programa de Actuación Urbanizadora se presenta con un proyecto de urbanización que detalle pormenorizadamente las obras necesarias para la urbanización del ámbito, en cuatro fases sucesivas.

#### 4.3. PARCELACIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora ha establecido una parcelación orientativa, que se deberá concretar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se aportará una vez se haya adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora.

Se ha establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes que se podrá modificarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle, en su caso.

#### 4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Con la aprobación del Plan Especial no queda fuera de ordenación ninguna edificación ya que no existe ninguna construcción en la zona.

### 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 5.1. CONDICIONES DE PARCELAS, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y HABITABILIDAD

##### 5.1.1. Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento.

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

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

**Edificabilidad:** Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante. La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de superficie total edificada de

La definición de conceptos anterior de estas normas urbanísticas.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Alturas 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.

–Por distancia vertical máxima.

En estos dos últimos casos cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos. Se permiten dos plantas máximas y 6,50 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

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

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.

**Construcciones permitidas por encima de la altura:** Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán edificabilidad ni altura:

–Maquinaria de ascensores.

–Calefacción, instalaciones de energía solar, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.

–Cuartos de instalaciones.

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

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

### 5.1.2. Condiciones de volumen y habitabilidad

**Sótanos y semisótanos:** Los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

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

La altura libre no podrá ser inferior a 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 terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

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

#### Entreplantas.

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

**Chimeneas de ventilación.**

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

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

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

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

**Escaleras:** Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

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

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

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

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

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

**Red de desagües:** Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señalen la documentación de los planes parciales e instrumentos de desarrollo de planeamiento que habrán de atenerse a lo especificado en el capítulo de la Memoria de "infraestructuras de saneamiento y depuración" así como en los planos del mismo nombre de información y ordenación que aparezcan en la documentación del planeamiento vigente.

**Calefacción, acondicionamiento de aire, agua, gas, telecomunicaciones:** Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

**Servicios de cartería:** Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

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

**5.2. CONDICIONES ESTÉTICAS****5.2.1. Condiciones generales de estética.**

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



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

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

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

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

Se prohíbe de forma específica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

**Fachadas:** Los cerramientos 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. Los muros podrán tratarse total o parcialmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

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

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

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

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

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

En las zonas de retranqueo obras que supongan movimientos de tierras, salvo acuerdo entre los propietarios colindantes o en proyecto de construcción común.

Se permiten en estas zonas la colocación de piscinas cuando no alteren las rasantes naturales existentes.

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

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

**Cerramientos de solares:** Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial.



Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes finalizado el derribo de la finca.

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

**Objeto:** Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

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

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

–Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada.

Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

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

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

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

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

–Terciario Hotelero

–Terciario Comercial

–Dotacional Educativo, Sanitario y Deportivo

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

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

#### **Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable:**

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

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

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

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

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

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

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

**Protección del paisaje:** A las instalaciones de energía solar reguladas en estas condiciones les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

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

#### **Obligaciones de comprobación y mantenimiento:**

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

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



### 5.3. CONDICIONES DE USO

#### 5.3.1. Coeficientes de ponderación entre usos

A los efectos del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se mantienen los mismos coeficientes que se establezcan en el Planeamiento Municipal Vigente.

Los usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en estas normas urbanísticas.

#### 5.3.2. Uso Residencial

**Uso Residencial:** A los efectos de las presentes normas urbanísticas se permiten los usos en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora:

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

**Condiciones generales a todas las viviendas:** No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas Normas en el muro opuesto.
- La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

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

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

En suelo urbano (SU) deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para uso residencial y en una proporción mínima de 1 plaza por cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para uso terciario o dotacional. En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima de plazas públicas.

**Programa mínimo de vivienda:** El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos: cocina, tendedero, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, lavabo, retrete, y ducha.

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

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

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados, Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- b) El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 metros cuadrados.
- c) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
- d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
- e) El aseo con lavabo retrete con ducha habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha 1 metro cuadrado.
- f) La anchura mínima de pasillo será de 0.90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, la cual tendrá como mínimo un metro.
- g) El tendedero deberá tener como mínimo un metro cuadrado, a excepción de las viviendas unifamiliares en las que no será necesario.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas.

Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, de 0.90 metros en casas de hasta diez viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta treinta viviendas. En casas de más



de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.

Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación.

### 5.3.3. Uso Dotacional de Zonas Verdes

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública, según establezca el planeamiento. La normativa clasifica las siguientes categorías:

–Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

–Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

–Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

En materia de urbanización de las zonas verdes deberán cumplirse las determinaciones de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización. Habrá de tenerse en cuenta en las pendientes de los parques el cumplimiento del Código de accesibilidad.

### 5.3.4. Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

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

En materia de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización y en el anexo de Normas de Urbanización de estas Normas Urbanísticas. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

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

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

–En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros el Ayuntamiento reservará, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

–El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

–Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:

–Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.

–Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.

–Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD M.	ANCHURA M.
AUTOMÓVIL	4,50	2,20
AUTOMÓVIL DISCAPACITADOS	5,00	3,60
VEHÍCULOS INDUSTRIALES LIGEROS	5,70	2,50
VEHÍCULOS INDUSTRIAL PESADOS	9,00	3,00
VEHÍCULOS DOS RUEDAS	2,50	1,50

–En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos de un 10% en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza.

–El número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en 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

–Las anchuras de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso serán:

TIPO DE BANDA	BANDA APARCAMIENTO	VIAL DE ACCESO
EN LINEA	2,00	3,00
EN ANGULO	4,00	3,00
EN BATERIA	4,50	4,75

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

–Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los Proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga:



- 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 10.000 m<sup>2</sup> de edificación.
- 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 500 m<sup>2</sup> de superficie comercial.
- Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento dentro de las parcelas de los edificios según su uso se recogerán como mínimo los siguientes:
  - 1 plaza de automóvil cada 50 m<sup>2</sup> de edificación terciaria comercial.
  - 1 plaza de automóvil cada 100 m<sup>2</sup> de edificación terciaria de oficinas.
  - 1 plaza de automóvil cada habitación de edificación terciario hotelera.
  - 1 plaza de automóvil cada 200 m<sup>2</sup> de edificación industrial.
  - 1 plaza de automóvil cada 100 m<sup>2</sup> de edificación dotacional.

### 5.3.5. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)

Comprende las Instalaciones relacionadas con el ciclo del Agua (depuradoras, depósitos de agua, etc.), Instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

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

### 5.3.6. Uso Dotacional de Equipamientos Educativo (SLDP)

Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Corresponde a Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

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

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

### 5.3.7. Uso Dotacional de Equipamientos Cultural (SLDP)

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

Se clasifican las siguientes categorías:

- 1ª. Centros de estudio especiales de carácter oficial, museos o bibliotecas.
- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudio con carácter privado (colegios y academias de más de cincuenta alumnos).
- 3ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de cincuenta alumnos).

**Accesos:** No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la Red Arterial reflejadas en los planos del planeamiento vigente.

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

**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 esté unida al local de planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

### 5.3.8. Uso Dotacional de Equipamientos Deportivo (SLDP)

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

En el Planeamiento vigente se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.
- 2ª. Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3ª. Deportes en general, de 500 a 10.000 espectadores.
- 4ª. Deportes hasta 500 espectadores.
- 5ª. Deportes sin espectadores.

**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.

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

**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.

### 5.3.9. Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (SLDP)

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

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.
- 2ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.



–3ª Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre 20 y 100 camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.

–4ª Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.

–5ª Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

–6ª Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

**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.

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

**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 superficies inferiores a 250 metros cuadrados.

### 5.3.10. Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (SLDP)

Edificaciones destinadas exclusivamente a satisfacer la demanda relacionada con grupos sociales específicos (infancia, juventud, 3ª edad, minusválidos, drogadictos, etc.) o funciones de exigencia local.

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

## 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Se mantiene básicamente la normativa vigente que existe en la actualidad y que a continuación se resume:

### 6.1. RU-VLI. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE

**Condiciones de volumen:** Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

**Parcela mínima:** La superficie mínima de la parcela será de trescientos (300) 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.

**Alturas:** Se permiten dos plantas máximas y 6,50 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

**Superficie construida:** Se establece la superficie construida residencial y que se detalla en el cuadro.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES "AMPLIACIÓN DE LOS CIGARRALES DE VISTAHERMOSA"						
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MÁXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2e)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL (ua)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	1.406,37	B+I	3	900,00	1.728,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.773,31	B+I	7	2.100,00	4.032,00
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.938,82	B+I	6	1.800,00	3.456,00
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.340,18	B+I	8	2.400,00	4.800,00
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	7.281,46	B+I	17	4.594,68	8.821,79
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.450,52	B+I	7	2.100,00	4.032,00
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	17.632,16	B+I	31	7.952,48	15.268,76
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	11.271,72	B+I	32	7.241,84	13.904,33
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	1.693,08	B+I	4	864,05	1.668,98
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	18.467,76	B+I	42	9.399,64	18.047,31
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	17.971,22	B+I	25	7.500,00	14.400,00
RU12-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	18.080,00	B+I	49	11.838,52	22.726,12
RU13-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	13.548,50	B+I	39	9.173,40	17.612,93
RU14-VLI	Residencial "La Dehesa"	11.675,84	B+I	30	4.439,59	8.524,01
		133.560,94		300	72.302,20	138.820,22

La superficie de la manzana RU 14 "Residencial La Dehesa" incluye el viario interior existente ya ejecutado.

**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, hasta un máximo de 12 viviendas.

**Tipología de la edificación:** Viviendas unifamiliares.

**Usos autorizados:** Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda unifamiliar (RU).

**Usos compatibles:**

- Garaje-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª y 3ª.
- Oficinas en sus categorías 2ª y 4ª.
- Deportivo en su categoría 5ª.

**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.

**6.2. SLDP. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

**Condiciones de volumen:** Se establece una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

La superficie de la parcela destinada a dotacional de equipamiento público es la siguiente.

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PUBLICO	
S.L.D.P.01	12.832,93 m2s
	12.832,93 m2s

**Alturas:** Se permiten 2 plantas máximas, no estableciéndose número de plantas mínimo. La altura de las plantas será libre cumpliéndose los mínimos establecidos para cada uso según el Planeamiento Municipal vigente.

**Ocupación máxima:** Se autoriza una ocupación del 100%

**Distancias mínimas:** No se establecen.

**Parcela mínima:** No se establece.

**Tipología de la edificación:** Edificio singular

**Usos autorizados:**

- Garajes-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hotelero en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Oficinas en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Espectáculos en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Salas de reunión en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Cultural en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Deportivo en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Sanitario en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Religioso en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Asistencial y social.

**Aparcamientos:** Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de techo potencialmente edificable dotacional.

**6.3. DV. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

**Ámbito de la ordenanza:** La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo.

Las parcelas destinadas a espacios libres y zonas verdes son:

SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES	
JARDINES	
S.L.D.V.J.01	1.150,36 m2s
S.L.D.V.J.02	4.666,94 m2s
S.L.D.V.J.03	2.383,90 m2s
AREAS DE JUEGO	
S.L.D.V.A.J.01	667,06 m2s
S.L.D.V.A.J.02	698,11 m2s
S.L.D.V.A.J.03	2.068,17 m2s
S.L.D.V.A.J.04	1.103,11 m2s
S.L.D.V.A.J.05	400,79 m2s
TOTAL S.L.D.V.	13.138,44 m2s



**Condiciones de volumen:** Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se permiten edificaciones auxiliares que se ajustarán a las características físicas y funcionales del espacio libre o la zona verde.

Se permiten las ocupaciones bajo rasante.

**Alturas:** Se permite una planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica.

**Retranqueos:** No se establecen.

**Tipología de la edificación:** Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

**Usos autorizados:** Se autorizan los siguientes usos:

–Vivienda: Cuando sea necesario para uso exclusivo del guarda.

–Comercial: Únicamente se autorizan pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>, y puestos de bebidas y helados, fijos o de temporada.

–Cultural: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

–Deportivo: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

–Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.

–En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.

**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.

#### 6.4. DC. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA

**Ámbito de la ordenanza:** La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.

La superficie destinada a viario es la siguiente:

–VIARIO 39.376,74 m<sup>2</sup>/s

**Condiciones de volumen:** En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

**Usos autorizados:**

–Garajes-Aparcamiento en su categoría 6ª y accesos a los aparcamientos.

–Comercial: Únicamente se autorizan pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>, y puestos de bebidas y helados, fijos o de temporada.

–Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.

–En general, cualquier uso complementario con el principal de sistema viario.

–Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.

–En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.

**Condiciones estéticas:** Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

#### 6.8. DEIS. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS.

**Ámbito de la ordenanza:** La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Especial de Reforma Interior de

Mejora. Tales zonas están destinadas a ubicar cualquier tipo de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los servicios previstos en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de los que pudieran existir en un futuro.

Las superficies de parcelas destinadas a Dotacional de Infraestructuras son las siguientes:



RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
D.E.I.S.01	2.169,12 m2s
D.E.I.S.02	379,91 m2s
D.E.I.S.03	590,66 m2s
D.E.I.S.04	1.722,26 m2s
CT01	50,00 m2s
CT02	50,00 m2s
CT03	50,00 m2s
CT04 (Existente)	50,00 m2s
	5.061,95 m2s

**Condiciones de edificabilidad:** 50 m<sup>2</sup> por parcela.

**Alturas:** Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

El centro de transformación deberá ser subterráneo.

**Retranqueos:** No se establecen a ningún lindero, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

**Tipología de la edificación:** Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

**Usos autorizados:** Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

**Aparcamientos:** No se establece dotación alguna de aparcamiento.

## 7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se indica, por último, que en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el ámbito de actuación ningún bien merecedor de protección.

El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

N.º I.-593