



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 30 de enero de 2020, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la Unidad 1F del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, denominada Unidades Discontinuas de los Cigarrales.

Contra este acuerdo, 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 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 citado Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad 1F del PGMOUT:

NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto (OE)

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 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 46.1º y 4º del citado reglamento.

1.2. Definiciones generales

Solar (OE)

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU que como la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

–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 si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

–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.

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

Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

De acuerdo con la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo.



Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley.

En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley.

Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Área de reparto (OE)

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

Unidad de actuación (OE)

Es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Zona de Ordenación Urbanística (OD)

Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Alineaciones y retranqueos (OD)

Alineaciones son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Especial, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser:

a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación.

Retranqueo es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

Parcela mínima (OD)

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 TRLOTAU.

Parcela edificable (OD)

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

Rasante (OD)

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente Plan Especial de Reforma Interior y de los planeamientos que lo desarrollen.

Alturas (OD)

Se define como altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

Se define como altura de pisos a la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada, edificada (OD)

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el cincuenta por ciento (50%) de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

**Superficie máxima construible (OD)**

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Edificabilidad (OE)

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m^2/m^2).

Patios (OD)

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Pieza habitable (OD)

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos, etcétera.

Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

Sótano y semisótano (OD)

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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.

Clases de usos (OE)

De acuerdo con el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOAU se distinguen las siguientes clases de usos:

-Uso global. Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.

-Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.

-Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

-Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

-Uso prohibido. Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indica en la memoria el Plan Especial de Reforma Interior se ajusta a la ordenación estructural.

La modificación del Plan Especial de Reforma Interior afecta únicamente a la ordenación detallada del Plan General vigente que corresponde con afecta a los siguientes aspectos:

- Deslinde de la vía pecuaria como sistema general.
- Ampliación de las zonas verdes locales.
- Modificación del régimen de usos.
- Modificación de las alineaciones.

La calificación de las zonas verdes en el Plan Especial está coordinada con el deslinde de la vía pecuaria, lo que obliga a liberalizar todo el espacio deslindado por la Consejería y ajustar las zonas verdes locales de forma coordinada.

En Plan Especial se establece la ordenación pormenorizada de los usos permitidos en cada manzana y parcela distinguiendo entre residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar y terciario.

Asimismo el Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de las manzanas de la unidad definiendo expresamente las alineaciones de cada zona.

Por último se indica que la unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario establecer ninguna previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, ya que no es objeto de ninguna actuación urbanizadora.

Por último se indica que la unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario establecer ninguna previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, ya que no es objeto de ninguna actuación urbanizadora.



3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. Normas generales de los proyectos de urbanización

Se deberán cumplir con las normas de urbanización del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y con las ordenanzas específicas municipales.

3.2. Normas particulares de accesibilidad

En la ejecución de las obras de urbanización se deberá cumplir con la siguiente normativa:

–Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

–Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

–Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).

–Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

–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 (BOE 11.03.2010).

Las anteriores normas se deberán cumplir siempre que físicamente sea posible, ya que en función de las particularidades topográficas de la presente zona no siempre se podrán mantener las pendientes reguladas en la misma.

3.3. Normas particulares de accesibilidad para del mobiliario urbano El mobiliario urbano y la señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad.

Asimismo se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en 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 (BOE 11.03.2010).

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

4.1. Zona de suelo urbano consolidado

La presente unidad 1.F corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario efectuar ninguna operación de equidistribución o actuación urbanizadora alguna.

Los terrenos cuentan con los servicios necesarios para poder ser edificados en cualquier momento, sin que sea necesario realizar obras de urbanización, salvo, en algunos casos, algunas obras complementación de algún servicio.

4.2. Estudios de detalle

Únicamente es necesario redactar Estudio de Detalle en las zonas sindicadas en el documento, así como en los terrenos con desniveles superiores a tres (3) de altura en los extremos de las alineaciones.

4.3. Plan Especial de Reforma Interior

Este Plan Especial remite una zona a una operación de reforma interior, debido a las particularidades de la misma. Esta zona comprende unos terrenos (parcelas catastrales 15267- 14 y 15267-15) con unos desniveles muy importantes, lo que condiciona cualquier intervención que se tenga que llevar a cabo en esta zona. Además en este nuevo ámbito se ha incluido un pequeño terreno municipal vacante, que permite mejorar la solución final de todo este espacio.

En función del emplazamiento de esta zona, cualquier actuación que se pretenda desarrollar en esta zona, puede afectar a las visualizaciones de toda esta zona, por lo que se debe procurar evitar el escalonamiento de las edificaciones, con el fin de que únicamente se perciban dos plantas de altura como máximo.

Esta zona cuenta con las siguientes determinaciones:

–Superficie del ámbito remitido a reforma interior: 2.745 m².

–Edificabilidad: 0,75 m²/m².

–Uso global residencial, con tipología unifamiliar.

–El Plan Especial de Reforma Interior deberá resolver la implantación de los volúmenes resultantes adecuados al emplazamiento, topografía y visualizaciones desde el Casco Histórico de Toledo.

–Los volúmenes se deberán implantar de forma que no se altere la imagen exterior del conjunto y del medio ambiente colindante.

–En la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior se requerirá informe vinculante de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

–Se deberá resolver el drenaje de esta zona.



5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan General Municipal de Ordenación Municipal.

5.1. Normas generales de uso (OE)

5.1.1. Uso residencial (R)

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

5.1.2. Uso terciario (T)

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

5.1.3. Uso Dotacional de equipamientos (DE)

Los sistemas locales de zonas verdes (DV) y de Equipamientos (DE) serán de titularidad pública, salvo los indicados en el Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

En relación con el uso Dotacional de Equipamiento Público, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la ordenanza 17 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

En el caso de los equipamientos que sean de titularidad privada, como usos lucrativos que son, consumir aprovechamiento urbanístico de la unidad de acuerdo a los coeficientes de uso que establece el Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Público serán:

Coeficiente de edificabilidad (OE): No se establece

Condiciones de Parcela (OD):

–Parcela mínima: No se establece.

–Ocupación máxima: No se establece

–Retranqueo alineación: No se establece.

–Retranqueo fondo: 3 metros a parcelas residenciales.

–Retranqueos laterales: 3 metros a parcelas residenciales.

–Frente de fachada: No se establece.

–Fondo máximo: No se establece

–Aparcamiento: 1 plaza por cada 200 m² terciarios dentro de la parcela.

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

–Número de plantas: 2 plantas.

–Altura máxima: 7,00 metros.

Usos mayoritarios (OE):

–D. Uso Dotacional de equipamiento de uso público

Usos compatibles (OD):

–TC. Comercial: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TR. Recreativo: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TO. Oficinas: En todas sus categorías.

–DC. Garaje: En todas sus categorías.

–DEDU. Educativo: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Cultural: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Deportivo: En todas sus categorías.

–DAI. Administrativo: En todas sus categorías.

–DSA. Sanitario: En todas sus categorías.

–DEIS. Infraestructuras: En todas sus categorías.

Tipología de la edificación (OD):

–EAE. Edificación Aislada: Exenta.

–EAA. Edificación Aislada: Adosada.

–ETE. Específica

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

–La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional público.

–Las condiciones estéticas serán las generales.

–Se permite cubierta plana.

–Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Privado serán:



Coeficiente de edificabilidad (OE):

–Superficie construida 1,00 m²/m².

Condiciones de parcela (OD):

–Parcela mínima 500 m².

–Ocupación máxima: No se establece

–Retranqueo alineación: No se establece.

–Retranqueo fondo: 3 metros a parcelas residenciales.

–Retranqueos laterales: 3 metros a parcelas residenciales.

–Frente de fachada: No se establece.

–Fondo máximo: No se establece

–Aparcamiento: 1 plaza por cada 200 m² terciarios en la parcela.

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

–Número de plantas: 2 plantas.

–Altura máxima: 7,00 metros.

Usos mayoritarios (OE):

–D. Uso Dotacional de equipamiento de uso privado

Usos compatibles (OD):

–DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.

–TC. Comercial: En planta baja vinculado al uso dotacional.

Tipología de la edificación (OD):

–EAE. Edificación Aislada: Exenta.

–EAA. Edificación Aislada: Adosada.

–ETE. Específica

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

–La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional privado en el planeamiento.

–Las condiciones estéticas serán las generales.

–Se permite cubierta plana.

–Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

5.2. Normas generales de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento: parámetros de edificación (OD)

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.

Medición de edificabilidad.

La superficie construida máxima se obtendrá aplicando la edificabilidad marcada en la ordenanza a superficie de la parcela, entendiendo que estará supeditada a la resultante de aplicar el resto de los parámetros correspondientes con la altura, ocupación máxima, alineaciones y fondo edificable de parcela.

La superficie a obtener se podrá ubicar dentro de la zona definida dentro del fondo edificable o dentro de la ocupación máxima permitida en la parcela.

Alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

–Por número de plantas.

–Por distancia vertical máxima.

La altura total de las edificaciones será de dos plantas equivalentes a siete (7 metros) a la cara inferior del último forjado. La altura total de la planta baja se limita a los cuatro metros en todos los casos.

Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

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

b) Se podrá ajustar en la primera crujía en más/menos sesenta (+/- 60) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.

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

d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por 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 más/menos un metro y medio (+/-1,5), en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros, según se establece en el esquema adjunto.



Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por debajo del último forjado. Se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso del espacio bajo cubierta, en el caso de que exista, para fines no residenciales, como trasteros o zonas similares, siempre que sean dependientes de la planta inmediatamente inferior.

Estos espacios no podrán contar con ventanas en los faldones de cubierta.

La altura máxima establecida comprende todos los volúmenes construidos tanto externos como internos. A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los planos inclinados de cubierta y aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindible. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

Alturas gráficas

En algunas parcelas o manzanas del Plan Especial de Reforma Interior se han establecido alturas distintas en cada una de las alineaciones, esto es debido a la existencia de desniveles muy pronunciados, por lo que se prevén dos puntos de medición de dichas alturas.

De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

Por último, se indica que en los planos de ordenación se ha establecer una indicación relativa a la altura máxima en la alineación en aquellas parcelas que puedan tener problemas en su implantación debido a una topografía con fuertes desniveles.

Necesidad de Estudio de Detalle

Cuando en una misma parcela concurren circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre los dos puntos extremos de la alineación de fachada o entre los dos o más frentes sea superior o igual a una planta, o a tres (3) metros, se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja mediante Estudio de Detalle, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación a su entorno.

De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

Alturas en patios de parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si los hubiere.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura se permiten únicamente las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:

- Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
- Cuartos de instalaciones.
- Paneles solares o fotovoltaicos, solamente en los casos autorizados.
- Antenas de comunicaciones.

Todas las instalaciones deberán estar inscritas, en el caso de rematarse con tejado, dentro del plano de treinta grados (30º) desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la permitida. No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones.

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

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

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

Alineaciones

Alineaciones son líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables, y que se recogen en el Plan Especial para definir la envolvente máxima de las edificaciones, para definir las zonas edificables y señalar, en su caso, los espacios no edificables.

Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores.



Ocupación bajo rasante

Se establece una ocupación máxima, bajo rasante, igual a la marcada para el sobre rasante, que se fija en un setenta y cinco por ciento (75%), con el fin de que se mantenga una zona de terreno ajardinado o libre.

Plantas bajo rasante

El número de plantas bajo queda limitado a una planta.

5.3. Normas generales de higiene y habitabilidad (OD)

Sótanos y semisótanos.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de tres (3) metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permite por tanto únicamente una planta sótano, con el fin de evitar las excavaciones y vaciados excesivos de los terrenos naturales.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar una planta segunda en casos excepcionales en los que se justifique adecuadamente la necesidad.

Todos los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos, ni se permite el almacenamiento de usos peligrosos.

La altura libre útil de cada planta sótano no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

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 cincuenta por ciento (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 será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

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

Chimeneas de ventilación

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

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta centímetros. 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 diez (10) centímetros.

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

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

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros.

Portales

En las edificaciones plurifamiliares el portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si los hubiere, un ancho mínimo de dos metros.

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

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



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

Escaleras

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 de hasta tres 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 cincuenta centímetros y el ancho mínimo de un metro.

En edificios de más de tres 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. Deberán contar con un lucernario de superficie mínima dos tercios de la superficie de las escales y un ojo central de más de veinticinco centímetros.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación. Asimismo, se deberá tener en cuenta el 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 el vigente 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 el vigente Código Técnico de la Edificación.

Agua

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa existente.

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.

Tratamientos de basuras y cuartos de contadores

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

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

Aparatos elevadores

No es obligatoria la instalación de ascensor en las edificaciones, en función de las alturas previstas en el Plan Especial de Reforma Interior.

Calefacción, acondicionamientos de aire y ventilación, agua, gas, telecomunicaciones

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia.

Deberán incluir obligatoriamente en las edificaciones plurifamiliares y terciarias las siguientes instalaciones: Cuartos de basura, cuartos de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones.

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 telecomunicaciones (tradicionales o parabólicas) deberán ser colectivas y situarse en la azotea en los edificios.



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.

5.4. Normas generales estéticas, de instalaciones y elementos constructivos (OD)

5.4.1. Condiciones estéticas

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

Para ello es fundamental adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, reduciendo el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno. Asimismo, se deberán reducir los fondos edificables al máximo, adecuándolos a los desniveles del terreno existente.

Movimiento de tierras

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados, para efectuar el emplazamiento de la edificación. En este caso no se podrán dejar al descubierto taludes de tierras, debiendo ser la propia construcción la que contenga las tierras, manteniendo la rasante original en todo el perímetro de la misma.

Únicamente se permiten reajustes en las rasantes circundantes de la construcción de mas/menos cincuenta (+/-50) centímetros, para nivelación.

No se podrán efectuar rellenos en canteras u oquedades sin efectuar la oportuna contención de las tierras, y resolver los drenajes naturales de las mismas.

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

Cubiertas

Las cubiertas deberán ser inclinadas formando distintos faldones hacia el exterior. No se permiten cubiertas planas, salvo en las edificaciones con uso dotacional público o privado.

Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas azoteas, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados, y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo. El acceso a estas terrazas se podrá realizar por escalera de un tramo de manera que la cubierta del casetón esté inclinada en el mismo sentido que el tramo de la escalera, sin que se pueda rematar con forjado horizontal. La superficie máxima de este acceso será de cuatro (4) metros cuadrados.

La formación de pendientes se hará a dos, tres o cuatro aguas, debiéndose colocar el correspondiente sistema de recogida de aguas y canalización interior. Además, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del treinta grados (30°) con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

b) Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de siete metros y medio de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.

c) Se prohíbe la formación de buhardillas bajo cubierta para usos habitacionales. El espacio disponible corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, si bien se podrán autorizar trasteros o almacenes 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.

d) En el caso de existencia de hastiales no se permiten huecos en los cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza.

e) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere cincuenta (50) centímetros. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

f) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocre y pardos. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños ni la aparición de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, aparentes desde una perspectiva exterior, lejana o próxima.

g) Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas, paneles de captación de energía solar y elementos similares, deberán buscar el faldón interior de la cubierta, evitando rebasar la cumbrera y minimizando su impacto.

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) Las planchas onduladas de cualquier tipo.
- c) En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.
- d) En el caso de de reformas 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.

Fachadas

Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las actuaciones deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

- a) Ladrillo: se empleará ladrillo de tejar, con características dimensionales y de aparejo y rejuntado ancho según la tradición de Toledo.
- b) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, y en ningún caso pulimentadas.
- c) Mixta: se admite la combinación de las dos anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.
- d) Revocos: se admiten los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.
- e) Fachadas entramadas: se admiten vistas cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente.
- f) Prohibiciones: no se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, fibrocemento y similares.

En los edificios terciarios o dotacionales 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.

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.
- c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas.
- d) En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.
- e) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.
- f) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas actuales, por lo que los colores adecuados estarán en las gamas pardas, ocres, blancos crudos, o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

La planta baja se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante, se podrá poner un mayor énfasis en el acceso principal al edificio o local.

Los escaparates y aberturas en planta baja tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos.

Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas. Los elementos decorativos se deberán producir con sencillez, con profusión moderada.

Medianerías

El continuo movimiento del suelo de implantación, así como las particularidades volumétricas de las construcciones pueden dar lugar a una gran profusión de medianerías que se acaban convirtiendo por su presencia en fachadas. Por tanto, será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
- b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva



edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

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

Cuerpos volados y miradores

No se permiten cuerpos volados. Únicamente se permiten miradores a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones máximas de los mismos serán de dos (2) metros y con un vuelo de cincuenta (50) centímetros, y cuyos cerramientos deberán ser de carpintería de madera o metálica pintada y vidrio, sin persianas ni portones.

La altura mínima de la inferior del mirador sobre rasante será de trescientos cincuenta (350) centímetros en el punto más desfavorable.

Depósitos

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

Marquesinas

No se permiten marquesinas que sobresalgan de la alineación de las edificaciones.

Mantenimiento de la composición arquitectónica

Los propietarios deberán velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada.

Los cerramientos de carpintería de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, deberán mantener la homogeneidad prevista en el proyecto de construcción o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios.

Los proyectos de intervención en fachadas incluirán la previsión de la naturaleza, cualidad y color de los materiales que se utilizarán.

Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios

Será obligatorio proceder al mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario a mantener el inmueble en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los elementos arquitectónicos de soporte deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

En el caso de que sobre la fachada ya existieran conductos, cables y demás elementos de instalaciones, que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, deberán ser eliminados con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

La obligación de conservación de las edificaciones se regula por las determinaciones que establece la Ordenanza Municipal sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones: Ornato y Cableado en la Vía pública.

5.4.2. Servicios de acometida

Se entiende por servicios de acometida, el punto de derivación particular de los servicios urbanos básicos desde la red general: saneamiento, abastecimiento de agua potable, red eléctrica, red de gas, y red de telefonía.

La ubicación de los servicios de acometida se realizará preferentemente centralizados bien sea en la acera de la vía pública o en un nicho realizado en el muro de la edificación, de la siguiente forma:

a) Las acometidas en las aceras deberán realizarse con las tapas de registro establecidas por el Ayuntamiento.

b) Las acometidas que se ubiquen en los paramentos de fachada deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.

c) La apertura de zanjas para conexión a la red de saneamiento municipal deberá contemplar las medidas de reparación y reposición de pavimento a su situación original.

5.4.3. Canalizaciones de gas y cableados eléctricos o de telecomunicaciones.

Canalizaciones de gas

Queda prohibida la colocación de canalizaciones de gas en los paramentos exteriores de fachada de las edificaciones. Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral deberán prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de estos servicios.

Cualquier actuación de obra nueva o de rehabilitación integral deberá prever todos los requerimientos que actualmente son necesarios para el buen funcionamiento y uso paisajístico de una fachada. A este efecto, se adjuntará un anexo específico a la memoria del proyecto, acreditando el cumplimiento de esta normativa y la integración del edificio proyectado en el paisaje urbano.



La colocación de nuevos conductos, y demás elementos de instalaciones, individuales o comunitarias, en edificios existentes, quedará condicionada a la presentación de un proyecto o estudio de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser objeto de licencia municipal.

Las compañías de suministro serán responsables del mantenimiento, seguridad y perfecto estado de estas instalaciones, y tendrán la obligación de impedir en todo momento estados de provisionalidad, desorden, abandono, así como su ostensible visibilidad.

Cableado y canalizaciones aéreas o adosadas a fachadas.

Quedan prohibidas las redes aéreas de servicios urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro. Las compañías suministradoras de servicios de energía o telecomunicaciones deberán efectuar las previsiones oportunas para efectuar la canalización subterránea de todos los elementos exteriores existentes.

Se permite la colocación de canalizaciones empotradas en la fachada de las edificaciones por las que podrán discurrir los elementos de cableado eléctrico o de telecomunicaciones. Estas canalizaciones deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.

5.4.4. Maquinaria e instalaciones

Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalaciones sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún caso, estos elementos podrán sobresalir del cerramiento de los huecos arquitectónicos y deberán armonizar con la solución del cerramiento en que se ubiquen.

Instalaciones de aire acondicionado

En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación integral, se deberá prever la preinstalación de aire acondicionado y cualquier maquinaria necesaria para el uso del inmueble, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos, de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

En proyectos que prevean usos terciarios en planta baja, se deberán prever conductos verticales a la cubierta, para extracción de humos y ventilación, a razón de uno por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil prevista.

Estas instalaciones deberán situarse en emplazamientos que reduzcan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, sin que resulten perceptibles desde la vía pública.

El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja deberá atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

- a) La solución será la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
- b) El aparato de salida al exterior deberá integrarse en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a su diseño, material y color mediante rejas, celosías o similares.
- c) En ningún caso se autoriza la perforación de la fachada para colocar estos aparatos o conductos, ni para adosarlos.
- d) Las rejas de ventilación deberán cumplir, en cuanto a la ubicación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En cualquier caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá rebasar la ocupación prevista en esta normativa para el uso informativo en huecos arquitectónicos de planta baja.

Paneles de captación de energía solar

Únicamente se permite la colocación de paneles de captación de energía solar cuando queden integrados con la edificación.

No se permite la colocación de paneles solares que produzcan reflejos o destellos hacia el exterior. Se podrán colocar dichos paneles en los espacios vacantes de las edificaciones siempre que no produzcan reflejos o destellos hacia el exterior.

5.4.5. Anuncios publicitarios

Está prohibida cualquier tipo de publicidad fuera de los espacios que a este uso destine expresamente el Ayuntamiento. Los actos de publicidad en carteles o rótulos deberán solicitar la preceptiva licencia municipal.

5.4.6. Rótulos de establecimientos

Quedan prohibidos los rótulos que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Se prohíben los rótulos en plantas superiores y cubierta. En los edificios con usos compartidos, que dispongan de una planta baja comercial con uso distinto al resto, se permitirá la instalación de un único rótulo identificador en la planta baja de cada una de las fachadas del local, que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.



Composición y materiales

Los rótulos deberán colocarse dentro de los huecos de fachada, de forma que la carpintería sea el soporte normal de los mismos. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del hueco, con un ancho inferior a sesenta (60) centímetros.

Únicamente se podrán colocar rótulos encima del dintel de los huecos, cuando estos se realicen con letras sueltas corpóreas. En este caso el ancho del rótulo será el del dintel del hueco.

La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar.

Se permite el empleo de cualquier material siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

Iluminación

El diseño del rótulo podrá llevar incorporado el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial son considerados por esta normativa como un solo elemento de diseño integrado y nunca como dos elementos independientes.

Funcionalidad

La iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios y el acceso a los locales no deberán quedar restringidos, disminuidos o perjudicados, en lo que respecta a las medidas funcionales mínimas requeridas, por la ubicación de los rótulos.

Rótulos bandera

Quedan prohibidos los rótulos bandera que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y para las actividades dotaciones privadas o públicas, y siempre según las condiciones de diseño siguientes:

- Se permite un solo rótulo bandera por local comercial.
- El vuelo máximo será de sesenta (60) centímetros.
- La anchura máxima será de sesenta (60) centímetros.

Placas de identificación

Se admiten placas de identificación ubicadas en los elementos de carpintería del hueco arquitectónico de acceso en planta baja. Las placas de identificación deberán estar fabricadas en un único material (metal, vidrio, madera o piedra).

5.4.7. Carteles de negocios inmobiliarios y obras de construcción

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta situada en los edificios se podrá realizar mediante un único cartel con una dimensión máxima de doscientos por cien (200x100) centímetros. En el mensaje sólo podrá constar la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio.

Los soportes publicitarios de información de obras en construcción podrán contar con unas dimensiones mayores, debiendo contar con licencia municipal. Estos soportes no podrán sobresalir del plano de la valla o andamiaje autorizados en la licencia de construcción.

La permanencia del rótulo o cartel no podrá ser superior a un año, salvo en el caso de que se acredite, de forma inequívoca, que no se ha producido la finalización de la obra, venta o alquiler.

Referencias de la obra

En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinan. Será visible desde la vía pública, e incluirá el número y la fecha de licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, así como los datos referentes a los agentes intervinientes.

Identificación y publicidad

Se podrán realizar en las vallas de protección de obras privadas actividades de identificación, a partir del momento en que se obtenga la licencia de obras.

- a) La identificación de los agentes intervinientes en la obra.
- b) El número del expediente de la licencia municipal, las fechas de inicio y finalización de la obra deberán aparecer, a título informativo, en el mismo rótulo.
- c) Queda prohibida la publicidad en vallas y protecciones de obra.
- d) La publicidad de cualquier tipo en las lonas o paramentos de protección de los edificios sólo podrá ser autorizada excepcionalmente y con autorización expresa municipal.



5.4.8. Toldos

Los toldos se deberán colocar en los huecos arquitectónicos y, en ningún caso, deberán ocultar los elementos decorativos del encuadre de la fachada. El toldo en estado recogido deberá quedar dentro del hueco de fachada sin sobresalir del mismo.

Cualquier elemento constitutivo del toldo (barras tensoras, rodillo o faldón) deberá estar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán de brazos invisibles, o guiados por cables, manuales o motorizados.

El saliente máximo o vuelo de los toldos, en planta baja, desde el plano de la fachada será de dos (2) metros, siempre que se mantenga un paso libre en la acera de otros dos (2) metros sin toldo alguno.

En los toldos podrá figurar el identificador del establecimiento pintado sobre la tela del mismo, en una sola posición, y ocupando como máximo un veinticinco por ciento (25%) de la superficie del toldo.

5.4.9. Publicidad en mobiliario urbano

Queda prohibida la utilización de toldos, parasoles y sombrillas como soportes publicitarios.

5.4.10. Iluminaciones de edificaciones

A efectos de esta norma, se entiende por iluminación, la acción de destacar, lumínicamente, la fachada de un edificio o cualquier elemento sobre ella ya sea en su totalidad, o de manera fraccionada o parcial.

Características

No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan colocar según las determinaciones de esta normativa.

La luz proyectada sobre los rótulos no deberá modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presenten a la luz del día.

La iluminación siempre será externa o interna y proyectada sobre el cartel. Las luminarias deberán estar contenidas en la carpintería y nunca podrán estar colocadas en la parte maciza de la fachada.

La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etc.

Quedan prohibidos las proyecciones, pintadas y efectos visuales de cualquier tipo sobre los elementos del paisaje urbano, salvo las que exija la circulación o el ejercicio de otras competencias municipales.

Niveles

La intensidad lumínica no podrá superar en más de doscientos cincuenta (250) lux la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público en el que esté situada la planta baja en cuestión en el momento de la solicitud de la licencia.

Iluminación global de edificios

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios.

5.4.11. Instalación de antenas

Se incluyen en este apartado tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otro tipo que la tecnología actual o futura haga posible.

La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior deberán cumplir con la presente normativa, y están sujetas a la obtención de licencia municipal.

En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma en edificios existentes, se deberá prever la reserva de espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que deban situarse en la cubierta de las viviendas.

Se considera antiestética, la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos dentro de una misma edificación o inmueble.

5.4.12. Servicios postales y máquinas de venta automática

Se entiende por máquinas de venta automática las instalaciones que ponen a disposición del consumidor un producto o servicio con el fin de que éste lo adquiera accionando cualquier tipo de mecanismo. Dichos elementos deberán armonizar con la solución del cerramiento en el cual se ubica.

Se admitirá la instalación de máquinas de venta automática y servicios postales en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios no catalogados que no sobresalgan de la línea de cerramiento del hueco, siempre y cuando no lleven elementos luminosos, sonoros o sensoriales.

Se admitirá la incorporación de elementos de identificación e información en las máquinas de venta automática, que deberán cumplir con las determinaciones que sobre rótulos se establecen en esta normativa.



Las condiciones de forma y color de las máquinas deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

5.4.13. Jardineras, expositores o similares

Queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

Se admite la colocación de plantas naturales en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico o en jardineras o macetas de material cerámico, siempre que la instalación sea desmontable y no estropee los elementos arquitectónicos de la composición de la fachada y el entorno, y siempre en observancia de lo establecido por el Código de accesibilidad vigente.

El titular se hará cargo del correcto mantenimiento de estos elementos. El incumplimiento de este extremo será causa de su retirada inmediata.

5.4.14. Cerramientos de solares y elementos auxiliares de obra.

Se considerará valla de obra aquellos elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

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

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 finalizada el derribo de la finca.

Vallas, cerramientos y andamios

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice deberán mantenerlos en buen estado y controlar su seguridad.

Se permiten los cerramientos de obra, que deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Los elementos del cerramiento, incluidas las puertas y soportes, serán tratados, con un único color, y podrán ser de fábrica, de madera o metálicos.

b) Los cerramientos de obra deberán ser homogéneos en toda su extensión, con una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles en pendiente se permitirá la existencia de escalonamientos hasta la citada altura máxima.

c) Los cerramientos de obra prefabricados deberán contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles.

d) Los cerramientos de obra de fábrica deberán tener un acabado enfoscado fratasado de mortero de cal o cemento blanco y arena de miga. Deberá contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles, o mantenerse en las mismas condiciones originales.

Se permite la colocación de andamios de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Los andamios deberán estar homologados.

b) Los andamios estarán provistos de un cerramiento en toda su superficie con malla de polietileno de gramaje sesenta y cinco (65) gramos por metro cuadrado en color arena.

c) Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para facilitar la limpieza o rehabilitación, deberán estar protegidos por redes fijadas de forma adecuada y en perfecto estado de decoro, y deberán cumplir estrictamente la normativa sobre seguridad.

d) Los andamios de obra situados en espacios de uso público deberán disponer de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada para evitar la caída de materiales a la vía pública. Esta bandeja de protección deberá disponer de sistemas de desagüe por canalización o almacenamiento de residuos.

e) Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

f) Queda prohibido el empotramiento de los apoyos de los andamios en el pavimento de la vía pública.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ORDENANZA 6.1 RESIDENCIAL (R)

Ámbito de aplicación

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso mayoritario Residencial (R), que tendrá dos grados:

–Grado 1º. Residencial Plurifamiliar (RP).

–Grado 2º. Residencial unifamiliar (RU).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MÍNIMA (OD) 250 m² o la existente en caso de ser menor.

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) Grado 1º. 75%, o la existente en caso de ser mayor.

Grado 2º. 50 %, o la existente en caso de ser mayor.

ALTURA MÁXIMA (OD) 2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.

ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante.

EDIFICABILIDAD (OE) Grado 1º. 1,00 m²/m² o la existente en caso de ser mayor.



Grado 2º. 0,50 m²/m², o la existente en caso de ser mayor.

DENSIDAD (OD) Se establece una densidad de una vivienda por cada 100 m² de superficie construida destinada al uso residencial.

RETRANQUEOS (OD) No se establece.

FRENTE FACHADA (OD) 10 metros como mínimo.

FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.

APARCAMIENTOS (OD) Una plaza por cada 200 m² construidos en el interior de la parcela.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

TIPOLOGÍA Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC

Edificación aislada EA adosada EAA

CARÁCTER PRINCIPAL Residencial

USO GLOBAL (OE)

Uso mayoritario Residencial (R)

Uso pormenorizado Grado 1º. Residencial plurifamiliar (RP) Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Recreativo (TR) y Almacenes.

Grado 2º. Residencial unifamiliar (RU) y Oficinas (TO).

USOS COMPATIBLES (OD)

INDUSTRIAL IA Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.

GARAJE DC En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

EDUCATIVO DEDU En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

CULTURAL D-CU-DE En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

ADMINISTRAT DAI En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

SANITARIO DSA En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.

2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.

3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.

4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.

5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Residencial

ORDENANZA 6.2 TERCIARIO (T)

Ámbito de aplicación

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso mayoritario Terciario (T).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MÍNIMA (OD) 250 m² o la existente en caso de ser menor

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) 75 %, o la existente en caso de ser mayor.

ALTURA MÁXIMA (OD) 2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.

ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante.

EDIFICABILIDAD (OE) 1,00 m²/m² o la existente en caso de ser mayor.

En la parcela correspondiente al Hotel de la zona 5 se permite únicamente una ampliación de 500 m² en una construcción semienterrada.

RETRANQUEOS (OD) No se establece.

FRENTE FACHADA (OD) 10 metros como mínimo.

FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.

APARCAMIENTOS (OD) Una plaza por cada 200 m² construidos en el interior de la parcela.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

TIPOLOGÍA Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC

Edificación aislada EA adosada EAA



CARÁCTER PRINCIPAL Terciario

USO GLOBAL (OE)

Uso mayoritario Terciario (T)

Uso pormenorizado Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR)

USOS COMPATIBLES (OD)

INDUSTRIAL IA Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.

GARAJE DC En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

EDUCATIVO DEDU En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

CULTURAL D-CU-DE En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

ADMINISTRAT DAI En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

SANITARIO DSA En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.

2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.

3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.

4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.

5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Terciario

ORDENANZA 6.3 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (DE)

Ámbito de aplicación

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso Dotacional de Equipamiento de carácter público (DE).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MÍNIMA (OD) No se establece

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) 75 %

ALTURA MÁXIMA (OD) 2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.

ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.

EDIFICABILIDAD (OE) No se establece

RETRANQUEOS (OD) No se establece.

FRENTE FACHADA (OD) No se establece.

FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.

APARCAMIENTOS (OD) Una plaza por cada 400 m² construidos

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

TIPOLOGÍA Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA

Edificación tipológica específica ETE

CARÁCTER PRINCIPAL Uso Dotacional de equipamiento

USO GLOBAL (OE)

Uso global D Dotacional

Uso pormenorizado GARAJE DC En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

EDUCATIVO DEDU En plantas baja, alta o en edificio completo.

CULTURAL D-CU-DE En plantas baja, alta o en edificio completo.

DEPORTIVO D-CU-DE En plantas baja o en edificio completo.

RELIGIOSO D-CU-DE En plantas baja o en edificio completo.

ADMINISTRATIVO DAI En plantas baja, alta o en edificio completo.

SANITARIO DSA En plantas baja, alta o en edificio completo.

INFRAESTRUCTURAS DEIS En plantas baja, alta o en edificio completo.

**USOS COMPATIBLES (OD)**

COMERCIAL TC Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.

OFICINAS TO Vinculada a la dotación con menos del 20% de la superficie total.

RECREATIVO TR Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios privados.
4. Los usos terciarios hoteleros.
5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.
3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.
4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.
5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de equipamiento de carácter público.

ORDENANZA 6.4. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (DE.Pr)**Ámbito de aplicación**

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso Dotacional de Equipamiento de carácter privado (DE.Pr).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MÍNIMA (OD) 250 m². No se establece

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) 100 %

ALTURA MÁXIMA (OD) 2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.

ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante.

EDIFICABILIDAD (OE) 1,00 m²/m²

RETRANQUEOS (OD) No se establece.

FRENTE FACHADA (OD) No se establece.

FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.

APARCAMIENTOS (OD) Una plaza por cada 400 m² construidos

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

TIPOLOGÍA Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA

Edificación tipológica específica ETE

CARÁCTER PRINCIPAL Uso Dotacional de equipamiento

USO GLOBAL (OE)

Uso global D Dotacional

Uso pormenorizado GARAJE DC En plantas sótano.

EDUCATIVO DEDU En plantas baja, alta o en edificio completo.

CULTURAL D-CU-DE En plantas baja, alta o en edificio completo.

RELIGIOSO D-CU-DE En plantas baja o en edificio completo.

SANITARIO DSA En plantas baja, alta o en edificio completo.

INFRAESTRUCTURAS DEIS En plantas baja, alta o en edificio completo.

USOS COMPATIBLES (OD)

COMERCIAL TC Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.

OFICINAS TO Vinculada a la dotación con menos del 20 % de la superficie total.

RECREATIVO TR Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.

**USOS PROHIBIDOS (OD)**

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios comerciales.
4. Los usos terciarios hoteleros.
5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.
3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.
4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.
5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de equipamiento privado

ORDENANZA 6.5. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

(OE) Corresponde con los espacios libres y jardines de titularidad público, según establece el planeamiento.

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

- PARCELA MÍNIMA (OD) No se establece
 OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) No se establece
 ALTURA MÁXIMA (OD) 5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
 ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
 EDIFICABILIDAD (OE) No se establece
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (OD) Se permite como máximo kioscos con 25 m² de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m² de zona verde.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
 RETRANQUEOS (OD) No se establece.
 FRENTE FACHADA (OD) No se establece.
 FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.
 APARCAMIENTOS (OD) No se establece

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

- TIPOLOGÍA Edificación tipológica específica ETE
 CARÁCTER PRINCIPAL Equipamiento de pequeño tamaño.

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Zonas verdes (DV)

USOS COMPATIBLES (OD)

- COMERCIAL TC Kioscos con superficie reducida.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
 RECREATIVO TR Al aire libre.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
 GARAJE DC Bajo rasante y con uso público.
 INFRAESTRUCT DEIS Bajo rasante.
 EDUCATIVO DEDU Al aire libre.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
 CULTURAL D-CU-DE Al aire libre.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
 ADMINISTRAT DAI Kioscos con superficie reducida.
 Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

**USOS PROHIBIDOS (OD)**

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.
3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
5. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes

ORDENANZA 6.6. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

(OE) Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos públicos. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- PARCELA MÍNIMA (OD) No se establece
- OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) No se establece
- ALTURA MÁXIMA (OD) 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
- ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
- EDIFICABILIDAD (OE) No se establece.
- RETRANQUEOS (OD) No se establece.
- FRENTE FACHADA (OD) No se establece.
- FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.
- APARCAMIENTOS (OD) Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

- TIPOLOGÍA Edificación tipológica específica ETE
- CARÁCTER PRINCIPAL Equipamiento de pequeño tamaño.

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Comunicaciones (DC)

USOS COMPATIBLES (OD)

- COMERCIAL TC Kioscos con superficie reducida.
Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
- RECREATIVO TR Al aire libre.
Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
- GARAJE DC Bajo rasante y con uso público.
- ZONAS VERDES DV En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
- INFRAESTRUCT DEIS Bajo rasante
- ADMINISTRAT DAI Kioscos con superficie reducida.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.
3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.



5. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.

ORDENANZA 6.7. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)

(OE) Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MÍNIMA (OD) No se establece

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD) No se establece

ALTURA MÁXIMA (OD) 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

ALTURA BAJO RASANTE (OD) 1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.

EDIFICABILIDAD (OE) No se establece.

RETRANQUEOS (OD) No se establece.

FRENTE FACHADA (OD) No se establece.

FONDO MÁXIMO (OD) No se establece.

APARCAMIENTOS (OD) Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)

TIPOLOGÍA Edificación tipológica específica ETE

CARÁCTER PRINCIPAL Infraestructuras básicas y de servicios

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

USOS COMPATIBLES (OD)

Infraestructuras DEIS Bajo y sobre rasante.

Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.

2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.

3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.

4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de alumbrado público y de semáforos.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras.

7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial no existe ningún elemento que es susceptible de ser catalogado.

ANEXO 1. ACRÓNIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente Plan se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo (6 Según el Diccionario de la Real Academia Española, se llama acrónimo (del griego ἀκρος –transliterado como akros– ‘extremo’, y ὄνομα –transliterado como ónoma– ‘nombre’) a la sigla que se pronuncia como una palabra: OTAN, ovni, sida...). Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: ovnis, ucis, radares, transistores).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los propios textos legales vigentes y los que se recogían en primer borrador de la NTP, aunque posteriormente no se recogiera en la misma:

**Datos generales Acrónimo Significado**

TRLOTAU Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP Instrucción técnica de planeamiento
NTP Normas técnicas de planeamiento
POT Plan de Ordenación Territorial
PSI Proyecto de Singular Interés
POM Plan de Ordenación Municipal
PDSU Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP Plan Parcial
PPD Plan Parcial de Desarrollo
PPM Plan Parcial de Mejora
PE Plan Especial
PERI Plan Especial de Reforma Interior
PERID Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI Plan Especial de Infraestructuras
ED Estudio de Detalle
PAU Programa de Actuación Urbanizadora
CAT Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR Catálogo de Suelo Residencial Público
PR Proyecto de reparcelación
PU Proyecto de Urbanización
OPO Obra pública ordinaria
POPO Proyecto de obra pública ordinaria
OT Ordenación territorial
OU Ordenación urbanística
OE Ordenación estructural
OD Ordenación detallada

Clasificación del suelo y ordenación Acrónimo Significado

SU Suelo urbano
SUC Suelo urbano consolidado
SUNC Suelo urbano no consolidado
SUR Suelo urbano de reserva
SUB Suelo urbanizable
SR Suelo rústico
SRR Suelo rústico de reserva
SRNUP Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
SRNUPc Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno
SRNUPe Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG Sistema general
SSGG Sistemas generales
%SG Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV Sistema general de espacios libres o zonas verdes
SG.DE Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE Sistema estructurante
ZOU Zona de ordenación urbanística
S Sector
SUB Sector
UA Unidad de actuación
AR Área de reparto.
AO Aprovechamiento objetivo
AT Aprovechamiento tipo



ASA Aprovechamiento susceptible de apropiación
 ORU Operaciones de renovación urbana
 ARP Áreas de rehabilitación preferente

Usos del suelo y edificaciones Acrónimo Significado

R Uso residencial
 RU Uso residencial unifamiliar
 RP Uso residencial plurifamiliar
 VP Uso residencial de protección pública
 RC Uso residencial comunitario
 T Uso terciario
 TC Uso terciario comercial
 TH Uso terciario hotelero
 TO Uso terciario de oficinas
 TR Uso terciario recreativo
 I Uso industrial
 IP Uso industrial productivo
 IA Uso industrial de almacenaje
 D Uso dotacional
 DC Uso dotacional de comunicaciones
 DV Uso dotacional de zonas verdes
 DE Uso dotacional de equipamiento
 DEIS Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
 DEDU Uso dotacional de equipamiento educativo
 D-CU-DE Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
 DAI Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
 DSA Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
 D*-Pr Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
 Ex Existente

Tipologías edificatorias Acrónimo Significado

EAV Edificación alineada a vial
 EMC Edificación en manzana cerrada
 EMA Edificación en manzana abierta
 EA Edificación aislada
 EAE Edificación exenta
 EAA Edificación adosada
 ETE Edificación tipológica específica

Otras unidades empleadas en las tablas Acrónimo Significado

Edificab m^2/m^2 Edificabilidad: metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelo
 $m^2 c/m^2 s$ Metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelo
 $S.const m^2 c$ Superficie máxima construida en metros cuadrados construidos m^2
 $c \text{ ó } m^2 c$ Superficie construida en metros cuadrados o metros cuadrados construidos
 $M2 s \text{ ó } m^2$
 s Superficie de suelo en metros cuadrados
 Ua Unidades de aprovechamiento
 AT Aprovechamiento tipo en m^2c/m^2s
 AO Aprovechamiento objetivo en m^2c/m^2s
 ASA Aprovechamiento susceptible de apropiación en m^2c/m^2s
 D viv/ha Densidad de viviendas por hectárea
 Nº viv Número de viviendas
 Nº Hab ó Hab Número de habitantes ó Habitantes
 P* Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
 PMR Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
 P ó P*-PMR Diferencia entre P* y PMR

ANEXO 2. CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

2.1. OBJETO

En presente Catálogo es consecuencia del cumplimiento del artículo 17 del TRLOTAU y del artículo 48 del RPLOTAU, y corresponde con un documento integrante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.



En este sentido se establece que el Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas.

Este catálogo se elaborará con los siguientes documentos y contenido:

a) Memoria.

–En suelo urbano con el estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

b) Planos de ordenación urbanística (OU).

c) Planos catastrales.

d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

–Situación, linderos y superficie.

–Nombre y apellidos y N.I.F. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.

–Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

–Usos compatibles.

–Servicios urbanos de que dispone la finca.

–Valor urbanístico y catastral de la finca.

El presente documento incluye la relación de las citadas parcelas que conforman el citado suelo residencial público de la unidad 1.F del municipio de Toledo, que corresponde únicamente con propiedades del Ayuntamiento de Toledo.

El resto de las administraciones carece de propiedades residenciales en el municipio, sin que se haya manifestado nada al respecto en el trámite de concertación interadministrativa.

Las propiedades citadas corresponden exclusivamente con inmuebles situados en el suelo urbano consolidado.

2.2. DETERMINACIONES Y PARTICULARIDADES

2.2.1. PARCELAS MUNICIPALES

En el presente Catálogo se describen con claridad los inmuebles de titularidad municipal existentes dentro del suelo urbano en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y que están calificadas para un uso residencial.

Se indica que estas parcelas surgen como consecuencia de la reforma interior que se prevé en este ámbito de la ciudad y que afecta a terrenos de titularidad del Ayuntamiento de Toledo, que se encuentran vacantes en la actualidad y que provienen de los terrenos de propios o alijares de la ciudad.

Estos terrenos se encuentran en la actualidad sin catastrar, ya que las parcelas carecen de segregación de la finca matriz municipal.

2.2.2. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL

No se ha encontrado ninguna parcela de la Diputación Provincial de Toledo, destinada al uso residencial.

2.2.3. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL

No se ha encontrado ninguna parcela de la Administración regional de uso, destinada al uso residencial.

2.2.4. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN ESTATAL

No se ha encontrado ninguna parcela de la Administración del Estado destinada al uso residencial.

2.3. PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se remite a los planos de ordenación detallada del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F, indicando que las nuevas parcelas de titularidad municipal que cuentan con un aprovechamiento, en principio de uso residencial, actualmente inexistente, son las siguientes:

–Zona 2, con 203 m²

–Zona 3, con 830 m².

–Zona 4, con 417 m².

2.4. PLANOS CATASTRALES

Dentro de los planos números 2 de información del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F, se refleja el catastro del suelo urbano de toda esta zona en su estado actual, en siete hojas.

Las parcelas que se crean en este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se ubican en los siguientes emplazamientos:

–Parcela de 203 m² de superficie, en el lindero este de la parcela 13280-01.

–Parcela de 185 m² de superficie, en el lindero oeste de la parcela 15251-01.

–Parcela de 445 m² de superficie, en el lindero oeste de la parcela 15267-01.

–Parcela de 200 m² de superficie, en el lindero oeste de la parcela 16258-17.

–Parcela de 417 m² de superficie, en el lindero oeste de la parcela 17110-05.



En cualquier caso en las fichas del siguiente apartado se refleja el plano de situación y catastral de cada una de ellas.

2.5. RELACIÓN DE FINCAS

Se incluye a continuación la relación de las fincas de titularidad municipal en un modelo de ficha elaborada según las determinaciones de la legislación vigente.

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO

FICHA 01 SIN CATASTRAR

Situación Carretera de Navalpino s/n
Superficie 203 m²
Linderos Norte con carretera de Navalpino
Sur con callejón de la carretera de Navalpino
Este con parcela 1328001
Oeste con callejón de la carretera de Navalpino
Propietario Ayuntamiento de Toledo
Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad 1,00 m²c/m²s
Aprovechamiento 203,00 m²c
Usos compatibles Residencial, Terciario
Servicios urbanos Abastecimiento de agua
Saneamiento
Energía eléctrica
Pavimentación
Valor urbanístico 56.176,19 euros
Valor catastral Sin catastrar
Plano situación
Plano catastral Sin catastrar

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO

FICHA 02 SIN CATASTRAR

Situación Calle de San Jerónimo 21
Superficie 185 m²
Linderos Norte con calle San Jerónimo
Sur con zona verde
Este con la parcela 1525101VK1112F0001DX
Oeste calle San Jerónimo
Propietario Ayuntamiento de Toledo
Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad 1,00 m²c/m²s
Aprovechamiento 185,00 m²c
Usos compatibles Residencial, Terciario
Servicios urbanos Abastecimiento de agua
Saneamiento
Energía eléctrica
Pavimentación
Valor urbanístico 51.195,05 euros
Valor catastral Sin catastrar
Plano situación
Plano catastral Sin catastrar

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO

FICHA 03 SIN CATASTRAR

Situación Carretera de Navalpino 17
Superficie 445 m²
Linderos Norte con carretera de Navalpino
Sur con la parcela 1526709VK1112F0001XX
Este con la parcela 1526701VK1112F0001LX y con la parcela 1526703VK1112F0001FX
Oeste con la parcela 1526710VK1112F0001RX
Propietario Ayuntamiento de Toledo
Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad 1,00 m²c/m²s
Aprovechamiento 445,00 m²c
Usos compatibles Residencial, Terciario



Servicios urbanos Abastecimiento de agua
Saneamiento
Energía eléctrica
Pavimentación
Valor urbanístico 113.144,85 euros
Valor catastral Sin catastrar
Plano situación
Plano catastral Sin catastrar

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO**FICHA 04 Parcela catastral 1625817VK1112D0001SR**

Situación Carretera de Piedrabuena 21
Superficie 200 m²
Linderos Norte con la parcela 1625810VK1112F0002LM
Sur con la parcela 1625811VK1112F0001RX
Este con la parcela 1625810VK1112F0002LM
Oeste con callejón de Piedrabuena
Propietario Ayuntamiento de Toledo
Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad 1,00 m²c/m²s
Aprovechamiento 200,00 m²c
Usos compatibles
Residencial, Terciario
Servicios urbanos
Abastecimiento de agua
Saneamiento
Energía eléctrica
Pavimentación
Valor urbanístico 55.346,00 euros
Valor catastral Desconocido
Plano situación
Plano catastral

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO**FICHA 05 SIN CATASTRAR**

Situación Carretera de Circunvalación 3
Superficie 417 m²
Linderos Norte con carretera de Circunvalación
Sur con zona verde
Este con la parcela 1711011VK1111B0001QG
Oeste con la parcela 1711006VK1111B0001YG
Propietario Ayuntamiento de Toledo
Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad 1,00 m²c/m²s
Aprovechamiento 417,00 m²c
Usos compatibles Residencial, Terciario
Servicios urbanos Abastecimiento de agua
Energía eléctrica
Pavimentación
Valor urbanístico 115.396,41 euros
Valor catastral Sin catastrar
Plano situación
Plano catastral Sin catastrar

ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**A.3.1. Objeto.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.



El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Al mismo tiempo el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

A.3.2. Justificación

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano consolidado de la unidad 1.F del vigente Plan de Ordenación Municipal. Por tanto, el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente Plan Especial de Reforma Interior. El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de actuaciones directas ya que no es necesario efectuar actuaciones urbanizadoras.

De igual forma el Plan Especial de Reforma Interior no prevé obras públicas ordinarias, ya que únicamente establece acciones de complementación de la urbanización de zonas concretas y que se pueden resumir en las siguientes:

- Redacción de un plan de movilidad.
- Ajardinamiento de espacios y zonas verdes en las zonas 2, 3, 5 y 6.
- Ejecución de un colector de saneamiento en la zona.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos. En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

Como consecuencia del Plan Especial de Reforma Interior se dan determinado nuevas parcelas de titularidad municipal que cuentan con un aprovechamiento, en principio de uso residencial, actualmente inexistente. Estas parcelas son las siguientes:

- Zona 2, con 203 m².
- Zona 3, con 830 m².
- Zona 4, con 417 m².

Estas parcelas suponen una superficie construida de 1.450 m², con un aprovechamiento de 2.549,90 ua. En el momento actual la unidad de aprovechamiento está valorada en 276,73 euros por lo que el valor de estos aprovechamientos ascendería a 705.633 euros.

b) Tasas por licencias urbanísticas

La construcción de las edificaciones industriales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística.

En la misma la base del gravamen es el costo real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos y mediante aplicación de los criterios establecidos en la Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, 26,72 euros.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros: 53,44 euros
- En el resto de presupuestos, por cada 6.010,12 euros más o fracción, 53,44 euros.
- La cuota máxima asciende a 20.644,55 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4, reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:



$$-Cr = M^* \times S \times Fs$$

Siendo:

-M*: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.

-S: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.

-Fs: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \times St$, siendo St la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor Fs fijo de 0,90.

$$-M^* = M \times C$$

Siendo:

-M: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m²/m² para el presente año.

-C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso residencial asciende a 1,20 y para un uso comercial a 1,10.

Por tanto:

$$-M^* = 427,46 \times 1,20 = 512,95 \text{ euros/m}^2 \text{c para el uso residencial.}$$

$$-M^* = 427,46 \times 1,10 = 470,20 \text{ euros/m}^2 \text{c para el uso terciario.}$$

Considerando la superficie de incremento construible prevista en el Plan Especial se obtiene el coste real de todas las obras posibles en el sector sería:

$$-Residencial 7.746 \times 512,95 = 3.973.310,70 \text{ euros.}$$

$$-Terciario 983 \times 470,20 = 462.212,50 \text{ euros.}$$

$$-Total de 4.435.523,20 \text{ euros.}$$

Considerando que estas construcciones se pueden dividir en torno a unas treinta licencias con importes medios de 150.000 euros, se tendría que aplicar la cuota tributaria siguiente:

$$-150.000 : 6.010,12 = 25$$

$$-25 \times 53,44 = 1.336 \text{ euros.}$$

$$-30 \text{ licencias} \times 1.336 = 40.080 \text{ euros.}$$

c) Impuestos de construcción instalaciones y obras.

La construcción de las edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 4, reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

De acuerdo con el artículo 4 de la misma, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

$$-Cr = M^* \times S \times Fs$$

Siendo:

-M*: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.

-S: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.

-Fs: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \times St$, siendo St la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor Fs fijo de 0,90.

$$-M^* = M \times C$$

Siendo:

-M: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m²/m² para el presente año.

-C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso residencial asciende a 1,20 y para un uso comercial a 1,10.

Por tanto:

$$-M^* = 427,46 \times 1,20 = 512,95 \text{ euros/m}^2 \text{c. para el uso residencial.}$$

$$-M^* = 427,46 \times 1,10 = 470,20 \text{ euros/m}^2 \text{c. para el uso terciario.}$$

Considerando la superficie de incremento construible prevista en el Plan Especial se obtiene el coste real de todas las obras posibles en el sector sería:

$$-Residencial 7.746 \times 512,95 = 3.973.310,70 \text{ euros.}$$

$$-Terciario 983 \times 470,20 = 462.212,50 \text{ euros.}$$

$$-Total de 4.435.523,20 \text{ euros.}$$

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

$$-3. \text{ El tipo de gravamen será el } 3,984 \text{ \%.}$$

El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia o, cuando se trate de actos de comunicación previa, no se haya realizado la actividad administrativa de control, y sería:

$$-0,03984 \times 4.435.523,30 = 176.711,25 \text{ euros.}$$



d) Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la comunidad autónoma, aunque estos ingresos son de difícil estimación.

Para la obtención de los valores de este impuesto se han tomado varias referencias de otras parcelas del mismo uso ubicadas en la misma zona que cuentan con un valor catastral de 500 euros por metro cuadrado de construcción.

Aplicando este valor a las superficies netas de uso industrial se tendría el siguiente valor de suelo:

–Superficie incremento: $7.756 + 983 = 8.739$ m²c.

– $8.739 \times 500 = 4.869.500$ euros.

El valor catastral total de los inmuebles del sector se estima por tanto en 4.869.500 euros.

Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

–Ingresos por IBI: 21.717,97 euros/año

e) Recaudación por la tasa del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos

Las nuevas parcelas estarán afectas la aplicación de la Ordenanza 30, reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de la misma se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso industrial se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	Cuota en euros
< 32.850	27,16
De 32.850 a 65.700	53,26
De 65.700 a 146.000	59,35
De 146.000 a 262.000	90,54
De 262.000 a 511.000	131,78
> 511.000	167,99

Considerando que podrán existir unas cuarenta nuevas unidades entre 146.000 y 262.000 euros el ingreso por esta tasa sería de 3.621,60 euros al año.

f) Gastos de obras

Las obras a acometer serían las indicadas anteriormente y se pueden valorar en lo siguiente:

–Espacios y zonas verdes en la zona 2, con 15.000 euros.

–Espacios y zonas verdes en la zona 3, con 175.000 euros.

–Espacios y zonas verdes en la zona 5, con 6.000 euros.

–Espacios y zonas verdes en la zona 6, con 20.000 euros.

–Colector de saneamiento en zona 3, con 30.000 euros.

El costo total de estas obras ascendería a 246.000 euros aproximadamente.

La redacción del plan de movilidad no generaría gasto alguno al realizarlo los propios servicios del Ayuntamiento.

g) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos se producen fundamentalmente en el mantenimiento de las nuevas zonas verdes. En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

–Mantenimiento de jardines 20.000 euros/año

El consumo eléctrico del alumbrado público no supone tampoco un incremento significativo en la cuantía de gasto del ayuntamiento, máxime cuando se instalarán luminarias led.

El mobiliario urbano propuesto debe ser de alta durabilidad, y los materiales empleados en la urbanización son los indicados por los servicios técnicos municipales, de fácil reposición y escaso deterioro por uso.

h) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional.



3. Resumen de ingresos y gastos

El resumen de los ingresos y gastos derivados de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	40.080,00	0,00	Único
Impuesto ICIO	176.711,25	0,00	Único
Aprovechamiento lucrativo	705.633,00	0,00	Único
Obras a ejecutar	0,00	246.000,00	Único
Total	922.424,25	246.000,00	
IBI	21.717,97	0	Anual
Tasa basuras	3.621,60	0	Anual
Mantenimiento jardines	0,00	20.000,00	Anual
Total	25.339,57	20.000,00	

4. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

–El Plan Especial de Reforma Interior implica para el Ayuntamiento la ejecución de unas obras de infraestructura de reducida factura y que conlleven fundamentalmente la ejecución de zonas verdes.

–El desarrollo del Plan Especial significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

–Cabe destacar el ingreso en las arcas municipales que supondrá la enajenación o arrendamiento del aprovechamiento urbanístico que se obtiene en los suelos existentes.

–Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan Especial Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

–Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, alumbrado y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos derivados de la actuación.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

Toledo, 3 de febrero de 2020.–El Concejal Delegado de Urbanismo, José Pablo Sabrido Fernández.

N.º I.-886