



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OLÍAS DEL REY

DEFINITIVA REGULACIÓN LEGAL APPLICABLE

• En lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y a la Actividad de Ejecución, las determinaciones de los Planes e Instrumentos Urbanísticos deberán ajustarse plenamente a la Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de fecha 4 de junio de 1998 (Disposición Transitoria Cuarta-2 de la misma).

• Las Reservas de Suelo Dotacional Público, a realizar tanto en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano, como en los Sectores del Suelo Urbanizable de uso residencial e industrial o terciario, deberán adaptarse o adecuarse a lo dispuesto en el artículo 31 de la anteriormente referida Ley Autonómica, de fecha 4 de junio de 1998.

• Se establece, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la indicada Ley Autonómica, de fecha 4 de junio de 1998, que, como presupuesto de cualquier actividad urbanizadora, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización de:

a) El Planeamiento Territorial y Urbanístico idóneo.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de Unidades a ejecutar mediante las citadas actuaciones.

c) El Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA:

Que se extiende para hacer constar que este documento corresponde a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Olías del Rey (Toledo) fue aprobado por la Corporación provisionalmente en sesión del pleno municipal, de fecha 20 de enero de 1999.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLÍAS DEL REY (Toledo)

1. DOCUMENTO DE MEMORIA

1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN

1.1. FINALIDAD DE SU PROMULGACIÓN.

1.1.1. Objeto de las Normas Subsidiarias.

El objeto de las presentes Normas es el previsto en los artículos 91, 92 y 93 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Gestión Urbana, consistente en:

Reconsiderar la clasificación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable frente a la urbanización y edificación de estas zonas.

Actualizar el planeamiento en función de los movimientos naturales y migratorios de la población y de sus expectativas de desarrollo.

Prever las necesidades mínimas de la totalidad del territorio en cuanto a infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos se refiere, calculando el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano.

Adeuar las normas urbanísticas a la arquitectura tradicional incidiendo en la promoción de las labores de rehabilitación y conservación de los pueblos, desde la perspectiva netamente urbanística, controlando los impactos de la nueva arquitectura, cuya implantación debe hacerse de forma respetuosa.

1.1.2. Ámbito de las Normas y Área del Estudio.

El ámbito de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Olías del Rey.

El área de estudio abarca el término municipal y el contexto espacial que ejerce influencia en el desarrollo urbano municipal.

1.2. ASPECTOS GENERALES DE SU FORMULACIÓN.

1.2.1. Conveniencia y oportunidad de su redacción.

La conveniencia y oportunidad de su redacción ha sido apreciada por el propio Ayuntamiento.

Esta conveniencia queda suficientemente justificada por la necesidad de adaptación al texto refundido de la nueva Ley del Suelo (en adelante Ley del Suelo), por el tratamiento diferenciado pero integrador del suelo en función de sus usos, por el acceso de la sociedad rural a las condiciones de vida tradicionalmente propias de las ciudades, lo que implica la ordenación de los asentamientos, no con la finalidad de reproducir un modelo reducido de ciudad, sino para regular las condiciones de uso, reparto y edificación del espacio y por la relación de objetivos específicos de las Normas.



1.2.2. Competencia y organismo que formula las Normas Subsidiarias.

El organismo que formula las Normas Subsidiarias es el Excmo. Ayuntamiento de Olías del Rey.

La formulación se realiza de acuerdo con las competencias que se confieren en la Ley del Suelo en su artículo 109, en la Disposición Transitoria V del Real Decreto 137/77, de 2 de junio, sobre agilización en la formación y ejecución de los planes de urbanismo y en el Reglamento de Planeamiento en su artículo 150.2.

1.2.3. Encargo, equipo y colaboradores.

El encargo del presente trabajo se realiza por el Ayuntamiento de Olías del Rey mediante contrato administrativo, sujeto a un Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas específico.

El Equipo Técnico encargado de su redacción está dirigido por el Arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren.

Los colaboradores que participan en su redacción son:

- Ignacio Arnaiz Eguren (Biólogo).
- José Luis Bardají Torres (Aparejador).
- José Gallardo Consuegra (Montaje)
- Manuel Lozano Nebot (Delineante).
- Isabel Martínez Hervás (Geógrafa).
- Rafael Nadador Pérez (Montaje).
- Mª Antonia Peris Villabona (Arquitecto).

1.2.4. Metodología de Redacción de las Normas y su Desarrollo.

La metodología de redacción se compone básicamente de las siguientes fases:

- Información urbanística, con el consiguiente análisis y diagnóstico de la situación actual.
- Propuestas de ordenación y previsiones de la gestión futura en la totalidad del término municipal.
- Documento de Avance, redactado según las propuestas establecidas con carácter vinculante, concretando las planteadas con carácter indicativo, y alternativas de planeamiento.
- Documento de Aprobación Inicial, que desarrolla el documento de Avance resolviendo las sugerencias producidas en el período de Participación Pública.
- Documento de Aprobación Provisional, incorporando las alegaciones presentadas durante el período de Información Pública.
- Definición detallada del documento.
- Período de vigencia, que será indefinido, de acuerdo con el artículo 125 de la Ley del Suelo, si bien las Normas señalarán los plazos temporales en que sea procedente la Revisión.

El desarrollo de esta metodología se pormenoriza en el contenido de los siguientes capítulos de esta Memoria.

1.2.5. Tramitación.

La tramitación de las Normas se sujetará a lo señalado en el artículo 114 de la Ley del Suelo y en el artículo 151.2 del Reglamento de Planeamiento, siendo su proceso el siguiente:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- Información pública de un mes y presentación de alegaciones.
- Aprobación provisional del Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.2.6. Carácter Subsidiario del Planeamiento General.

En relación al carácter subsidiario que tienen las Normas respecto de un Plan General, este documento pretende en su formulación la sustitución efectiva del Plan General como instrumento de planeamiento municipal, dándole un contenido y alcance acorde con las características específicas del municipio, con el rango jerárquico que le asigna el artículo 88.1 del Reglamento de Planeamiento y con el objeto que se señala en el primer punto de esta Memoria, teniendo en cuenta que en todo caso, se desarrollarán conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

1.2.7. Período de vigencia.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias es indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 125 de la Ley del Suelo, si bien las Normas Urbanísticas señalan los plazos temporales en que es procedente la revisión de sus terminaciones en virtud de lo dispuesto en el artículo 126.3 de la Ley del Suelo, y de acuerdo con esta posibilidad legal, se regula como aplicable a este documento lo previsto en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

1.3. CONTENIDO DE LAS NORMAS.

1.3.1. Criterios de contenido.

El criterio de contenido de las Normas Subsidiarias en cuanto a la extensión de los documentos y sus determinaciones se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente la problemática urbanística que se quiere resolver y planificar, de acuerdo con lo señalado en el artículo 72 de la Ley del Suelo, profundizando más en aquellos aspectos que permiten



tomar determinaciones de planeamiento que resuelvan problemas actuales de solución urgente, no extendiéndose en análisis y objetivos de planeamiento a largo plazo, pues se carece del debido encuadre urbanístico a nivel comarcal o provincial.

Como información municipal básica se mantiene la existente en el momento de la redacción de las normas vigentes, con la salvedad de los incrementos poblacionales y de viviendas producidos hasta la fecha, cambios en el sector industrial así como los surgidos en el sector agrario debido a la concentración parcelaria que se está produciendo en estas mismas fechas.

1.3.2. Referencias de adecuación del contenido de las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, las presentes Normas Subsidiarias se ajustan en su contenido y determinaciones a lo señalado en las siguientes disposiciones:

- Artículo 78 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Artículos 91, 92, 93 y 94 del Reglamento de Planeamiento.
- Pliego General de prescripciones técnicas elaborado por la Dirección General de Urbanismo que ha de regir en los contratos de asistencia para la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento a nivel municipal.
- Pliego de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas que rigen la redacción del presente trabajo.
- Adecuación a toda la legislación urbanística complementaria vigente.

1.3.3. Índice de la documentación.

1. DOCUMENTO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Fines y objetivos de su promulgación.
- Información urbanística.
- Análisis, objetivos y programa urbano.
- Propuestas de ordenación.
- Memoria descriptiva del modelo territorial elegido.
- Criterios de ejecución y programa de actuación.
- Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

2. DOCUMENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3. DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS

- Aspectos generales.
- Régimen del suelo.
- Normas generales de urbanización.
- Normas generales de edificación.
- Ordenanzas del suelo urbano.
- Normas del suelo apto para urbanizar.
- Normas del suelo no urbanizable.
- ANEXO I - Formulación de conceptos de ordenación, edificación y normas de interpretación
- ANEXO II - Clasificación de Vías Pecuarias

4. DOCUMENTO DE FICHAS URBANÍSTICAS

5. DOCUMENTO DE PROGRAMA Y SISTEMAS GENERALES

6. DOCUMENTO DE PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación comarcal.
3. Topográfico e hidrográfico.
4. Geológico, litológico y climatológico.
5. Recursos del territorio, edafología.
6. Paisaje y valoración ambiental.
7. Análisis de usos urbanos.
 - 7.1. Núcleo central.
 - 7.2. Áreas exteriores.
8. Parcelación urbana y propiedades.
9. Unidades Funcionales
10. Red de abastecimiento existente
11. Red de saneamiento existente

7. DOCUMENTO DE PLANOS DE ORDENACIÓN

1. Clasificación del suelo.
2. Ordenación y Gestión (2.1 a 2.12 hojas a escala 1/2000)
3. Estructura General
4. Sistema General de Red Viaria
5. Sistema General de Abastecimiento
5. Sistema General de Saneamiento
6. Sistema General de Electricidad



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ENCUADRE MUNICIPAL.

2.1.1. Descripción geográfica.

Olías del Rey se localiza en la zona meridional de la Meseta Central, formando parte de la comarca natural de la Sagra y dentro de la provincia de Toledo, lindando con la carretera N-401.

El municipio tiene una extensión de 39,9 km², pudiéndose hacer una distinción entre dos núcleos: por un lado el casco, y por otro las urbanizaciones nacidas a ambos lados de la N-401, localizadas al sur del primero y más cercanas a la capital (Toledo) que dista 10 Km. del centro histórico del municipio.

Se encuentra a una altitud de 588 m, siendo la media de la llanura de la provincia de 590 m, con un máximo en el vértice de Valduerme a 620,71 m.

•Encuadre territorial y contexto espacial.

Situado en la región de Castilla-La Mancha, se halla en la zona centro de la provincia de Toledo asomándose al valle del Tajo sobre una de sus terrazas.

Enclavado en la comarca natural de La Sagra, a la que también pertenece la ciudad de Toledo, está delimitado por dos ríos: al oeste, el río Guadarrama y al sur, el río Tajo.

El municipio está limitado:

–Al Norte: Cabañas de la Sagra y Yuncillos.

–Al Sur: La capital, Toledo, y Azucaica.

–Al Este: Magán y Mocejón.

–Al Oeste: Bargas.

En la campiña de La Sagra, donde se encuentra situado Olías del Rey, predominan los terrenos miocénicos (arcillas, arenas, areniscas y caliza, siendo esta última la más abundante) y los cultivos de secano (olivar y viñedo).

Al sur, Vega del Tajo, se asienta Toledo como puntuación de la máxima categoría por su valor propio y su entorno paisajístico, en terrenos cuaternarios de litología variada, predominando los sedimentos aluviales con aportaciones de las margas del Mioceno. Este sector realiza la categoría de la comarca.

2.1.2. Encuadre Histórico y Político-Administrativo.

Pertenece al distrito universitario de Madrid.

Su partido judicial es Toledo y la Audiencia Territorial está en Madrid.

Forma parte de la 1^a Región Militar del Ejército de Tierra y a la Región Central del Ejército del Aire.

Olías del Rey ha estado históricamente ligado a la ciudad de Toledo, no sólo por su cercanía a ella, sino también por hallarse sobre la principal vía de comunicación Madrid-Toledo, hoy convertida en autovía N-401. Ambos hechos han condicionado grandemente su desarrollo.

Fue parada obligada de Postas antes de llegar a Toledo para permitir el aseo de los viajeros, lo cual hizo que adquiriera cierta importancia cuando la Corte se asentó en Toledo, constituyendo sede de algunos nobles que edificaron en este valle sus casas solariegas y que junto a la gran cantidad de capellanías, dieron a Olías del Rey gran solera histórica.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

2.2.1. Topografía y rasgos fisiológicos.

La forma del término municipal es netamente alargada, apoyado en el eje norte-sur de la autovía N-401.

En su relieve dominan las llanuras al norte y lomas al sur, en algunas zonas fuertemente acarcavadas.

Las pendientes son suaves en general, algo más fuertes en la mitad sur del término y sólo algo abruptas tanto en el sureste como en el borde norte del casco urbano.

La amplia vaguada norte se eleva lentamente hacia el sur ondulándose progresivamente hasta alcanzar Valduerme (628 m.) desde donde desciende hacia el sur con un relieve bastante alomado.

Existe un frente de suaves laderas al norte que se extiende en semicírculo de oeste a sureste a la altura del casco urbano, así como laderas al sur en el extremo sur del término.

2.2.2. Características geológicas.

Las características geotécnicas indican condiciones constructivas favorables, con problemas de tipo geotécnico, debido a la capa de alteración arcillosa. Las capacidades mecánicas del suelo son medias y soportan asentamientos de magnitud media; las velocidades sísmicas varían entre 0,9 y 1,9 km/s a efectos de excavación mecánica, valor aceptable como material base o subbase de carreteras.

Los terrenos próximos al casco urbano están formados por arenas y arcillas de edad tortiense (Mioceno Superior), mientras que al noroeste encontramos un afloramiento de calizas aisladas con pedernal pertenecientes al pontiense (Mioceno Superior). En un radio de 5 km. del pueblo aproximadamente, localizamos unos afloramientos holocénicos (Cuaternario) de limos, arcillas, arenas y cantos rodados que podrían ser vestigios de una antigua terraza del Tajo. Al sur de Olías del Rey se encuentra el gneis (Paleozoico) que seguirá hasta más al sur de la ciudad de Toledo.

La erosionabilidad del suelo es alta dada la escasa consistencia de estos terrenos, problema este agravado por la falta de una cobertura vegetal protectora, por formas de cultivo inadecuadas y por el carácter torrencial de las lluvias que favorecen el arrastre de los materiales por laminación.



Se encuentran aglomeraciones de materiales permeables por porosidad intergranular: aluviones, fanglomerados, arenas, molasas, etc..., si bien en determinadas zonas el drenaje es deficiente por aumento de arcillas.

Existe un peligro potencial de contaminación puntual del acuífero subterráneo. Debe tenerse en cuenta que la contaminación de los acuíferos, tanto superficiales como profundos de baja transmisividad, es irreversible.

La baja velocidad del manto acuoso determina una manifestación tardía sin remedio posible, lo cual hace que una labor preventiva sea fundamental. Este hecho es la causa de que se realicen estudios puntuales de permeabilidad previos a la instalación de fosas sépticas, depuradoras o vertederos.

2.2.3. Situación geográfica.

El municipio de Olías del Rey queda enmarcado entre las cuencas de dos ríos: la del Tajo al sur (a la que pertenece), y la del Guadarrama, al noroeste. Presenta una topografía llana al norte, no propicia para la formación de cursos de agua, los cuales son temporales únicamente. En la zona sur, el aumento de las pendientes hacia el Tajo ha producido un relieve erosionado por la escorrentía del agua, debido a la producción de torrentes; su carácter de línea cuasi-divisoria entre cuencas no permite el establecimiento de cursos permanentes.

Dentro del mismo término se encuentran estas dos cuencas altamente diferenciadas por una divisoria que lo atraviesa transversalmente a la altura del tercio meridional, ramificándose hacia el sur en cantidad de pequeñas subcuencas dada la fuerte erosión de esta zona.

Hidrológicamente se pueden diferenciar dos zonas: una septentrional, de pocas pendientes y permeabilidad media, y otra meridional, de mayores pendientes y algo más permeable, que propicia la existencia de manantiales de pequeño caudal gracias al afloramiento en las laderas de estratos de gravas y arenas.

Las captaciones están condicionadas al hallazgo de vetas de arenas o gravas intercaladas en la matriz arcillosa que proporcionan agua de buena calidad en cantidades muy variables, según la potencia del depósito.

Existe un acuífero profundo de difícil aprovechamiento en general. Se calculan 600 hm³/año de recarga subterránea parcial del sistema acuífero exclusivamente a partir de infiltración directa. Se estiman unos recursos mínimos de 200 a 250 Hm³/año.

Olías del Rey está bajo la isolínea de 50 mm³ de lluvia útil anual.

Tanto las aguas de pozos y manantiales, como la procedente de Bargas son aguas potables, con variaciones en su contenido de sales según el yacimiento.

2.2.4. Edafología, estado actual del territorio y vegetación.

Los suelos vegetales de Olías del Rey responden a un tipo general con pequeñas variaciones. En general la profundidad del suelo, aunque variable, es aceptable. El contenido de materia orgánica es escaso, siendo las texturas más comunes arcillo-limosa y limo-arenosa.

Fundamentalmente, son suelos muy arcillosos, con predominio de monmorillonita, muy sensibles a los efectos de la humedad, hinchándose en las épocas húmedas y sufriendo fenómenos de solifluxión y deslizamientos en zonas de pendiente. Se agrietan en la época seca.

Se denominan genéticamente Vertiselos, de color rojizo heredado de las arcillas miocénicas madres de la que no se diferencian mucho (Citoformos).

El desarrollo del perfil es poco potente (A/CB/C) o (A(BG)C) modificada por el laboreo mezclándose el A y B en su horizonte antrópico.

En las zonas más abruptas no labradas se aprecian horizontes B/C y C pero tampoco existen horizontes A discernibles.

El horizonte antrópico es de estructura grumosa a granular, linosa o limo-arcillosa, con tendencia a formar costras en verano. El horizonte B es vertical, pesado, presmático; al secarse, se observan en la superficie los primeros depósitos de carbonato cálcico, yeso y óxidos de hierro y manganeso. Se trata de un horizonte impermeable y plástico y pasa difusamente al material originario.

Suelos agrícolamente importantes, con gran capacidad de intercambio iónico (30 meq/100) y de retención de humedad.

La diversidad de las masas de cultivos y aprovechamientos es la que sigue: regadío, frutales de secano, labor intensiva de barbecho desnudo y semillado, olivar, viñedo, olivar-viñedo, matorral, matorral-pastizal, superficie arbolada de pino y suelo improductivo.

En la fotocopia adjunta del mapa de cultivos y aprovechamientos de Toledo (Hoja 629, escala 1:50.000), podemos observar que la mayor parte de la superficie de término municipal de Olías del Rey corresponde a labor intensiva sin arbolado de barbecho blanco y semillado, así como una gran masa de olivar situado donde abunda la caliza, es decir, sobre Olías del Rey y Bargas.

Los frutales de secano en plantaciones regulares no son muy importantes en esta zona, siendo la especie predominante el almendro. Encontramos también plantaciones de ciruelos de buena productividad.

En cuanto al aprovechamiento en forma de labor intensiva sin arbolado, se han incluido los terrenos dedicados a cultivos herbáceos de secano según la fertilidad del suelo. Ocupa la mitad norte y el tercio



este de la mitad sur. Así, en los terrenos de peor calidad se adopta el sistema de año y vez, en dos hojas, dedicándose una al barbecho blanco y la otra a trigo, cebada o alguna leguminosa de verano. En las tierras de calidad media siguen dos o tres cosechas de cereales y leguminosas al barbecho blanco. Por último, en las zonas de buena calidad se sigue la alternancia de barbecho, cebada, lenteja, trigo y algarroba.

La superficie de olivar de la zona se concentra en Toledo, Olías del Rey, Bargas y Magán, por este orden. La mayor parte de las plantaciones pertenecen a la variedad Cornicabra. El marco de plantación suele ser de 11 por 11 o 12 por 12 a tresbolillo, es decir, de 70 a 80 pies por Ha. El nivel medio del rendimiento del olivar es de 10 a 12 kilos/pie. El aspecto en general de la masa puede calificarse como aceptable, siendo la edad media de las plantaciones de sesenta años. La casi totalidad de la cosecha se destina a almazara.

La masa de cultivo asociado de olivar y viñedo representa menos de 0,5% de la superficie ocupada por estos cultivos. La asociación se forma en general adoptando la distribución de tres líneas de viñedo intercaladas entre dos de olivar, clara reminiscencia de lo que fue la agricultura de subsistencia.

En cuanto al matorral, las principales especies son la jara y cantueso, localizadas habitualmente sobre materiales plutónicos (en este caso no muy lejanos ya que en la margen derecha del Tajo existe un afloramiento de gneis) y tomillo. Se localizan en las zonas de fuertes pendientes. Las superficies de matorral-pastizal se ubican al sur, lindando con el término de Toledo; en realidad son pastos invadidos por matorral con aprovechamiento para el ganado ovino a razón de una cabeza por Ha.

La superficie arbolada de coníferas (pinos) se sitúa en los puntos más altos a ambos lados de la autovía Madrid-Toledo, al suroeste del municipio. La edad media de las masas de pino es de cuarenta años y su cabida de cubierta es del 100%. Las especies existentes son el Pinus pinea (pino piñonero), Pinus halepensis (pino carrasco) y Pinus pinaster (pino negral).

En el apartado de improductivo se incluyen las zonas ocupadas por el núcleo urbano, carreteras, caminos y en general todas aquellas áreas sin aprovechamiento agrícola, resaltando la gran zona situada al sur del término municipal donde se localizan todas las urbanizaciones recientes (surgidas prácticamente entre el período de tiempo que abarca la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1984 y la Revisión de las mismas, es decir, 1994) que constituyen el segundo grupo de población en que se divide Olías del Rey.

SUPERFICIES DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS POR HA

MUNICIPIO	R	F	L-s	L-b	O	V	O/V	M	M/P	A-P	I	TOTAL
Olías del Rey	63	45	99	2.679	571	19	160	41	157	81	72	3.987

En general, buen aprovechamiento en régimen de secano, con altos rendimientos pero con algunos inconvenientes al laboreo en los años húmedos.

Terrenos fácilmente erosionables, con profundas cárcavas en las pendientes en las que conviene guardar normas de laboreo en fajas o por curvas de nivel, así como la implantación de pinares de repoblación en las zonas más abruptas.

2.2.5. Climatología.

Situado en el interior de la Península, la zona se caracteriza por un clima continental, es decir, muy riguroso, con fuertes calores en la época estival, frío en invierno y árido, con pocas precipitaciones y fuerte sequía en verano.

La estación meteorológica más cercana está en Mocejón, a 7 km de Olías del Rey.

DATOS DE TEMPERATURAS DE LA ESTACIÓN DE MOCEJÓN (TOLEDO) alt. 478 m

	ANUAL	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Temp. máxima absoluta mensual	45,5	19	22	32	32	39	44	45	45,5	41	34	22	18
Min. absoluta mensual	-14	-13	-10	-11,5	,6	-5	2,5	7	6	2	-7	-11	-14
Media máximas mensuales	22	10,4	12	15,1	19,7	25,9	31	36,5	35,7	30,8	23,8	13,5	9,5
Media mínimas mensuales	5,4	-0,9	-1,5	0,8	3,2	6,9	11,6	15,1	13,3	10,6	6,5	0,7	-2
Media mensual	13,7	4,8	5,3	7,9	11,5	16,4	21,3	25,8	24,5	20,7	15,1	7,1	3,7
Media máximas mensuales 1993	28,3	17,0	22	25	28	31	38	43	42	34	24	19	17
Media mínimas mensuales 1993	0,6	-9	-5	-9	0	3	10	13	9	6	0	-4	-6
Media mensual 1993	14,4	4	8,5	8	14	17	24	28	25,5	20	12	7,5	5,5
Nº medio días temp. mín. -5º C	37	8	8	5		0	0	0	0	0	0	5	10
Nº medio días temp. mín. 0º C	93	18	18	12	6		0	0	0	0	3	14	21
Nº medio días temp. mín. 20º C	6	0	0	0	0		4			0	0	0	0
Nº medio días temp. mín. 25º C	151	0	0	0	4	19	25	31	31	27	14	0	0
Nº medio días temp. mín. 30º C	109	0	0	0	1	8	18	30	29	19	4	0	0

Temperatura media en primavera: 12-13º C

Temperatura media en verano: 24-26º C

Temperatura media en otoño: 14-16º C

Temperatura media en invierno: 5-6º C

**DATOS PLUVIOMÉTRICOS DE LA ESTACIÓN DE MOCEJÓN (TOLEDO) alt. 478 m**

	ANUAL	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Precipitación media mensual	430	41	50	37	41	42	27	7	7	41	45	50	42
Precipitación media mensual 1993	35,3	IP*	12,8	29,8	24,2	84,4	92,5	0,3	16,1	13,4	110,6	34,7	4,8
Precipitación máxima mensual	156	99	133	83	91	156	51	30	35	116	136	139	77
Precipitación en 24 h.	48	39	31	24	32	48	28	19	18	42	41	38	34
Nº medio mensual de días de lluvia	75	9	9	8	7	6	6	2		5	7	8	7
Nº medio mensual de días de nieve	5					0	0	0	0	0	0	0	
Nº medio mensual de días de granizo	3	0	0				0	0	0	0	0	0	0
Nº medio mensual de días de tormenta	15	0	0		2	2	3	2		2			0
Nº medio mensual de días de niebla	15	4			0	0	0	0	0	0		3	5
Nº medio mensual de días de rocío	8						0	0	0	0			
Nº medio mensual de días de escarcha	51	11	7	7	3		0	0	0	0	2	8	12
Nº medio mensual de días en los que la nieve cubre el suelo	3			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nº medio de días con lluvia < 0,1 mm.	11								0				
Nº medio de días con lluvia > 0,1 mm.	76	9	9	8	7	7	5	2		5	7	8	8
Nº medio de días con lluvia > 1 mm.	63	7	8	7	6	5	4			5	6	7	6
Nº medio de días con lluvia > 10 mm	15	1	2	1	2	1	1	0	0	2	2	2	1

*(Inapreciable)

Precipitación media en primavera: - 150 mm.

Precipitación media en verano: 40 - 60 mm.

Precipitación media en otoño: 104 - 158mm.

Precipitación media en invierno: 100- 150mm.

Viento predominante del suroeste.

2.2.6. Recursos naturales existentes.

Pequeñas manchas forestales de coníferas a ambos lados de la autovía N-401 a la altura del km. 60. Los tipos de arbolado se reducen a estas manchas de pino, olivo y frutales de secano, con grupos de árboles ornamentales en los alrededores del casco.

Es una zona de productividad agrícola media.

Existen pequeños establecimientos de cría de gallinas y ganado porcino.

2.2.7. Características paisajísticas.

La descripción paisajística del término de Olías está dominada por el eje norte-sur de la autovía N-401. En ella se apoyan las cuatro escenas visuales homogéneas del municipio, que se suceden linealmente siguiendo el itinerario en un sentido turístico desde Madrid hasta Toledo.

Desde Cabañas de la Sagra se extiende transversalmente una vaguada amplia y poco profunda, interrumpida en el horizonte por una larga loma sobre la que se asientan y divisan Olías del Rey y Bargas, con las torres de sus campanarios y algunos edificios atípicos. El fondo de la vaguada es llano, cultivado de cereal y manchas de olivo que van imponiéndose al aumentar la pendiente en el horizonte.

En Olías del Rey la escena es inversa con Cabañas en el fondo junto a los lejanos cerros testigos manchegos, pero esto sólo es visible desde el borde de la loma.

Hacia Toledo el horizonte se acerca, se cierra en apretado relieve en el que se hunde la carretera flanqueada de pinos y cuestas de olivos y vides que forman la tercera escena homogénea: el barranco erosionado en la terraza que baja hacia el río.

Poco a poco a medida que se baja el barranco se abre, se amplia, hasta bordear el gran valle del Tajo con el cerro rocoso de Toledo al fondo.

Las actuaciones humanas permanentes pueden ser clasificadas en dos tipos:

- Actuaciones positivas: repoblaciones de coníferas en eriales y pendientes, mantenimiento y cuidado de los cultivos.

- Actuaciones negativas: ubicación de naves industriales en el fondo de la vaguada norte en zonas muy visibles en Jugar de aprovechar el relieve de la loma en que se asienta Olías del Rey para ocultar las, construcción de edificios atípicos que resaltan en la loma vista desde Cabañas de la Sagra y heterogeneidad de usos y estilos constructivos en el fondo del barranco de la zona sur.

2.2.8. Características ecológicas.

Todo el término ha sido fuertemente modificado en sus características ecológicas primitivas. No queda nada de su tapiz vegetal primario, se ha convertido en un ecosistema degradado y artificial desde el punto de vista ecológico.



A pesar de ello, una adecuada repoblación y un mantenimiento del paisaje agrícola permiten un sistema estable óptimo y de agradables características visuales, con una productividad agrícola media.

Se pueden describir fundamentalmente cuatro unidades ambientales:

1. Cultivos de secano, olivares y viñas sobre terrenos llanos.
2. Olivares, viñas y frutales con algo de secano en terrenos alomados.
3. Vegetación de matorral-erial degradado sobre pendientes y cárcavas.

4. Repoblación de coníferas, sistema relativamente frágil, apropiado para usos recreativos exclusivamente.

Todas ellas son unidades degradadas de baja calidad natural, productividad y estética medias, excepto zonas pequeñas emisoras de vistas.

Algunas de estas unidades ambientales son susceptibles de contaminación y aún más de erosión. Excepto las repoblaciones, todas son susceptibles de soportar asentamientos de densidad media en las que se debe tener en cuenta la baja capacidad de dispersión de contaminantes, la permeabilidad del suelo a los vertidos y la existencia de recarga subterránea.

En las zonas forestales y emisoras de vistas se aconsejan esparcimientos de segundo grado, sanitarios, culturales y educativos, deportivos, aparcamientos de forma discontinua.

2.2.9. Recursos turísticos.

Existe una zona de camping y una escuela de caza.

A lo largo de la carretera se alinean lugares de venta de cerámica popular, así como restaurantes y merenderos que aprovechan la cercanía del bosque y lo agradable del paisaje.

Existen en el casco urbano algunas casonas de cierto interés, así como la disposición general del pueblo de gran sabor popular.

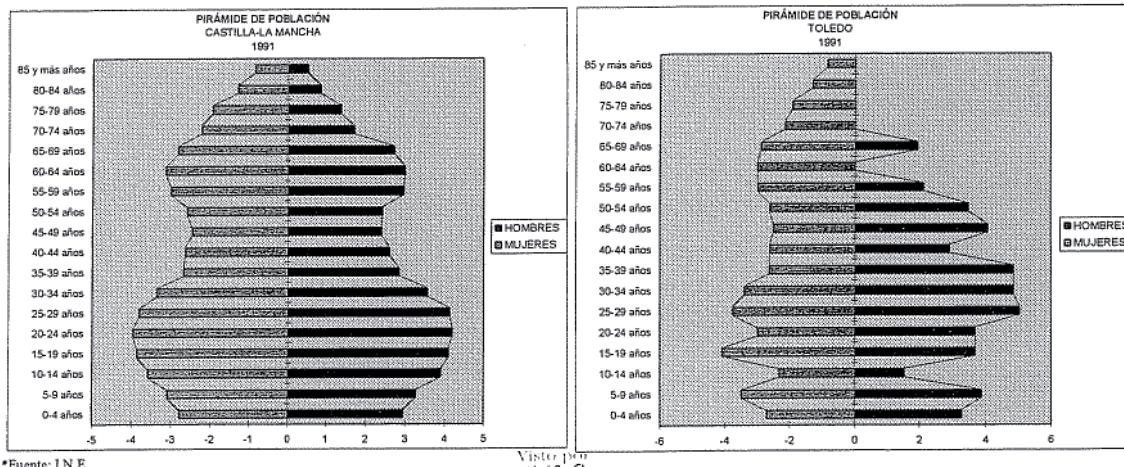
2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.

2.3.1. Datos demográficos.

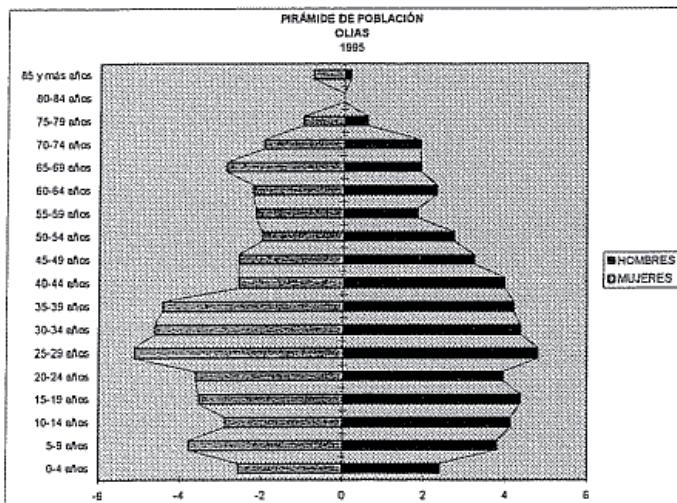
La dinámica demográfica hasta mediados de los años setenta se había caracterizado por una intensa pérdida de población debido a la migración y, por tanto, un descenso de la natalidad. Pero, a partir de ese momento, la migración interprovincial se debilita progresivamente mientras se produce un aumento en los nacimientos, aunque el descenso de la fecundidad sea la tendencia general del conjunto de la población española.

Como todas las poblaciones que han sufrido fuertes procesos migratorios, la del municipio de Olías del Rey presenta una serie de desequilibrios que se reflejan en su pirámide de población. Se observan acusadas reducciones en ciertos grupos de edad y una visible alza en otros. Si comparamos las pirámides de población del municipio con las de la provincia y la comunidad, vemos que en éstas últimas es mucho más evidente el proceso de envejecimiento de la población; los grupos de individuos más jóvenes disminuyen en consonancia con la caída de la tasa de natalidad, aunque se observa un moderado aumento en la década de los setenta, teniendo su momento "álgido" entre 1976-1980, en plena transición española.

En las pirámides de población de Olías del Rey, Toledo y Castilla-La Mancha los perfiles que corresponden con las franjas de edades que van de los 35 a los 54 años observamos una misma tendencia: la regresión. Este movimiento, común en toda la región y en diferentes escalas, no es otro sino el reflejo de la migración, cuyo destino es principalmente la capital, Madrid.



Por otra parte, también en el perfil de la pirámide de Olías del Rey destacan claramente los desequilibrios característicos de las poblaciones que han vivido intensos procesos migratorios. Además del gran peso de los menores de 15 años (22,97%) frente a la escasa proporción de los mayores de 65 años (9,47%), hay que incidir en la problemática socio-urbanística que se deriva de la dualidad que se produce en Olías entre la población del casco y la de las urbanizaciones situadas al sur, en cuanto a la oferta de bienes y servicios específicos para los individuos de edades concretas.



*Fuente: Padrón Ayuntamiento.

2.3.2. Población actual.

Olías del Rey tiene un total de 4.052 habitantes de hecho (3.678 de derecho), según datos de 1994. La densidad de población es de 83,4 hab./km², mientras que en 1.984 era de 38 hab./km²; se observa, por tanto, un gran incremento de población (120%) que se explica por el surgimiento de una considerable cantidad de urbanizaciones, todas ellas localizadas al sur del municipio y volcadas hacia Toledo.

Si comparamos los valores absolutos de población del municipio, de la capital, de la región y del país, observamos que en los tres primeros la cifra absoluta de población infantil supera a la de población mayor de 65 años, siendo muy similar la de Castilla-La Mancha y la de Toledo, mientras que el número de la de Olías del Rey (45,95%) se dispara; por tanto, podemos decir que el municipio se compone de una población esencialmente joven, habiéndose producido una inyección a partir del asentamiento en el núcleo poblacional situado fuera del casco urbano.

La población infantil de Olías del Rey, según se observa en la pirámide, está empezando a sufrir una tendencia regresiva realmente leve en comparación con la media nacional, pero el momento durante el cual se registró una mayor natalidad fue entre los años 50 y 60.

Las pirámides de la región y de Toledo reflejan claramente el general proceso de envejecimiento que no se ve tan claro en Olías del Rey; sin embargo, a partir de la franja de edad superior a los 65 años (9,47% del total), la tendencia es similar a la de cualquier pirámide de población: se observa una desproporción entre sexos, produciéndose una sobremortalidad masculina,

En los respectivos ámbitos, estas poblaciones entran en un régimen de oscilaciones que no sólo afectan al crecimiento general, sino también a los tamaños de los distintos grupos de edades. Ello implica cambios en los niveles de demandas específicas de todo tipo, vinculadas a la edad, bien sea de equipamientos públicos, de actividades comerciales o de servicios culturales, de ocio, asistenciales, etc. Estas fluctuaciones en la composición por edad también producirá cambios en la utilización de los espacios urbanos, en los comportamientos sociales y, en definitiva, en el funcionamiento del municipio. Ejemplo de ello es la solicitud, por parte del Ayuntamiento de Olías, de una residencia de ancianos para cubrir las necesidades de este sector de población.

La evolución de la población desde reflejada en la siguiente tabla:

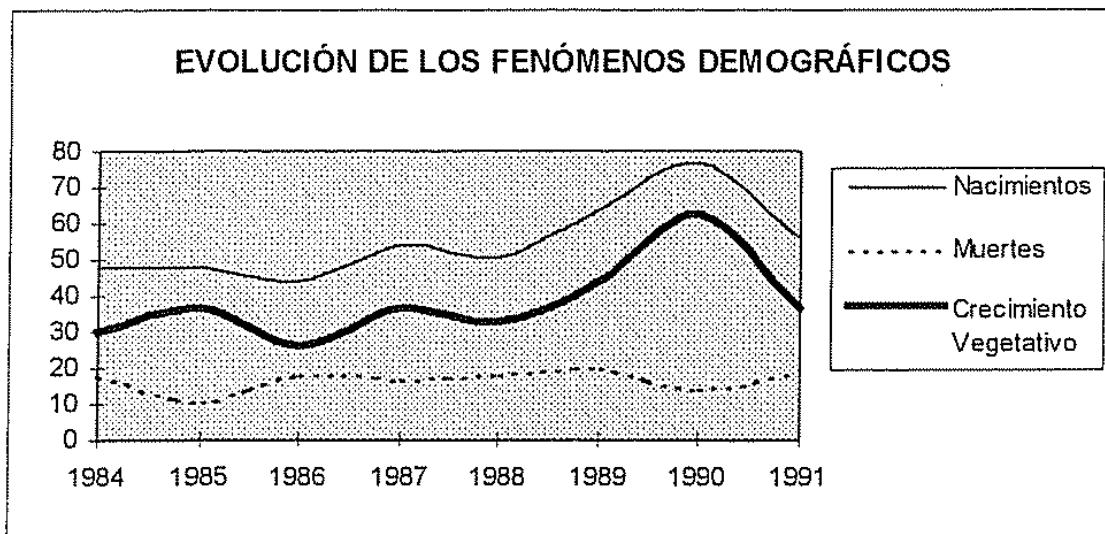
POBLACIÓN DE DERECHO Y DE HECHO CLASIFICADA POR SEXO

AÑOS	POBLACIÓN DE DERECHO			POBLACIÓN DE HECHO		
	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES
1986	2.377	1.213	1.164	2.384	1.222	1.162
1987	2.507	1.270	1.237			
1988	2.703	1.371	1.332			
1989	2.896	1.473	1.423			
1990	2.095	1.571	1.524			
1991	3.323	1.674	1.649	3.328	1.673	1.655
1992	3.421	1.725	1.696			
1993	3.678	1.856	1.822	4.052	2.052	2.000

*Fuente: I.N.E. y Ayuntamiento.



En cuanto a la dinámica geográfica de la población, se puede ver la evolución de Olías del Rey desde 1984 hasta 1991 (año de la realización del último censo de población) donde se observa un momento álgido en el crecimiento vegetativo registrado en el año 1990.



2.3.3. Población activa.

- Demandantes activos no parados.

La población activa se calcula en un 55,42%, cifra que supera la de la capital, Toledo, con un 36,41%, la de la región, Castilla-La Mancha, con un 36%, y la del país, España, con un 52,87%.

Si se comparan estos porcentajes con los del año 1984 (33%), se observa cómo ha evolucionado considerablemente, hecho este explicado por el surgimiento de un gran número de urbanizaciones localizadas al sur del término municipal que acogen en su mayoría a población joven, es decir, que engrosa el número de población en edad de trabajar.

La mayor parte de la población activa pertenece al sector industrial, empleando algunas industrias, como la del mazapán, a trabajadores temporales.

- Demandantes activos parados.

Con fecha 5 de Septiembre de 1994 se encuentran registradas un total de 203 personas. Por sexo y grupo de edad se dividen en 73 varones y 130 mujeres, observándose en las cifras referidas a estas últimas un aumento considerable en el franja de edad comprendida entre los 25 y 34 años. Por niveles académicos, el grueso se sitúa en los demandantes que han cursado estudios de Enseñanza General Básica, seguidos de los que poseen el Certificado de Escolaridad. Por actividades económicas, el mayor número se concentra en el sector servicios, seguido del comercio y hostelería y de los demandantes que se incluyen en el grupo de los de "sin empleo anterior". Por último, por los grupos profesionales encontramos más paro entre los administrativos, seguidos de los trabajadores de los servicios.

EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO

MUNICIPIO	PARO REGISTRADO A 31 DE MARZO DE CADA AÑO				
	1987	1988	1989	1990	1991
Olías del Rey	131	142	133	133	151

2.3.4. Población escolar.

La población escolar se cifra en un total de 303 alumnos de los 1.862 niños que se registran en los datos del Censo, habiéndose incrementado el número de escolares en un 33,4% desde el año 1984.

MATRÍCULA DE ALUMNOS. CURSO 1994-1995

Educación Infantil 4 años	Educación Infantil 5 años	1.º Educación Primaria	2.º Educación Primaria	4.º Educación Primaria	5.º Educación Primaria	6.º EGB	7.º EGB	8.º EGB
36	34	20	28	28	25	25	34	44
70		48		53		103		

El municipio sólo puede cubrir las necesidades de una población escolar de hasta 14 años, obligando a ésta a marcharse a Toledo para cursar estudios de B.U.P. o F.P. y, por supuesto, universitarios.



2.3.5. Datos económicos.

- Sector primario.

La agricultura no puede ser considerada exclusivamente desde el punto de vista económico convencional, ya que la actividad agraria sigue ocupando y organizando una parte importante del territorio y definiendo culturalmente sus paisajes, constituye un recurso ambiental de primer orden –por su interés paisajístico y cultural, por su potencial agrológico y por su carácter de espacio abierto no urbanizado (el suelo rural vale mucho más de lo que produce y esto se va incorporando en la normativa de planeamiento)–, y reúne condiciones suficientes para continuar una actividad productiva y mantener funcional un territorio con unas cualidades ambientales de interés,

El sector agrario es minoritario en el municipio y se encuentra en manos del núcleo poblacional de Olías del Rey. El espacio cultivado se corresponde por completo con la cuenca terciaria y las terrazas cuaternarias del Guadarrama y del Tajo. La superficie dedicada a cultivo abarca un total de 3,987 Ha, las cuáles se dedican fundamentalmente a cereal de secano, olivo, viñedo y frutal de secano. Domina el barbecho semillado, seguido de las manchas cultivadas de viñedo y olivo que coinciden con las calizas miocénicas. Buen aprovechamiento de secano, pero productividad media por inconvenientes en los años húmedos. Por otro lado, encontramos algunas huertas en los alrededores del pueblo, pero muy limitadas por la falta de agua.

SUPERFICIES DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS POR HA

Municipio	R*	F*	L-s*	L-b*	O*	V*	O/V*	M*	M/P*	A-P*	I*	TOTAL
Olías del Rey	63	45	99	2.679	571	19	160	41	157	81	72	3.987

*(Regadío, Frutales, Labor intensiva con barbecho semillado, Labor intensiva con barbecho blanco, Olivar, Viñedo, Olivar/Viñedo, Matorral, matorral /Pastizal, Superficie arbolada de pinos, Improductivo).

En cuanto al tipo de empresas relacionadas con el sector, podemos decir que suelen ser familiares con pocos o un único empleado, La mecanización se apoya exclusivamente en 7 retroexcavadoras, unos 30 tractores, 80 aperos mecánicos, 15 equipos de siembra y abonado, 4 de recolección, 2 cosechadoras y 25 remolques de tractor.

Respecto a las industrias agropecuarias existen cinco que se dedican al ganado porcino y a la producción avícola y cúnícola ganadera.

INDUSTRIAS AGROPECUARIAS

Agrovic Alimentación Centro, S.A.	Pollos y patos para carne
Alfresco Gutiérrez Pintado	Servicios agrícola y ganaderos
S.A.T. M 8848 ZADI	Ponedoras de huevos a partir de cuatro meses
Soc. Coop. Prov. Avícola, Cúnícola, Ganadera	Elaboración de piensos compuestos. Animales domésticos.
Jesús Toledano de la Cruz	Ponedoras de huevos a partir de cuatro meses

- Sector secundario.

El municipio siempre ha sido tradicionalmente agrícola, pero en el último cuarto de siglo experimenta un desarrollo industrial similar al de otros pueblos de la zona, situados a uno u otro lado de la autovía N-401 (Madrid-Toledo).

El papel principal lo juegan las industrias relacionadas con el mueble y la madera, convirtiendo a Olías del Rey en uno de los máximos exportadores de muebles de España. Se ubican en el municipio de forma dispersa, pero siempre apoyándose en el eje de comunicación principal que es la autovía.

Sobre el censo de actividades económicas observamos que existen 21 empresas dedicadas a la industria del mueble y derivados, 4 fábricas de armas ligeras cuya actividad consiste en la espadería, así como otras 4 más relacionadas con estas últimas ya que se dedican a la forja, estampado, troquelado, trefilado, estirado y laminado del acero (manufacturas típicas de acero toledano), 2 industrias dedicadas a la fabricación de derivados del cemento y 12 industrias más con actividades que van desde la elaboración de mazapán hasta herramientas manuales, pasando por productos cárnicos (Navidul, S.A.), artículos de cuero, artes gráficas, papel y cartón, artículos del hogar y otros.

En total 43 industrias que dan trabajo a la mayor parte de la población del municipio.

- Sector terciario.

Las categorías de terciario y equipamiento engloban una gama amplia de actividades que hacen imposible un comentario general y común a todas ellas. Su localización mayoritaria se encuentra repartida entre el casco y las inmediaciones de la autovía Madrid-Toledo, mientras que en las urbanizaciones encontramos un menor número, observando que la Urbanización de "Los Olivos", una de las más antiguas del concejo, concentra el mayor número de establecimientos.

- Actividad inmobiliaria y construcción.

Debido a la industrialización de la zona, Olías del Rey aumentó su demanda inmobiliaria pero dividiéndose en dos zonas, la del casco urbano y la que se sitúa al sur del término municipal.



La demanda se puede clasificar en dos tipos: La interna, en forma de vivienda multifamiliar en bloques y la de segunda residencia, en forma de viviendas unifamiliares aisladas agrupadas en urbanizaciones, siendo ésta mucho más intensa. Estas dos tipologías se ubican espacialmente de la siguiente forma: la primera, en el casco urbano, y la segunda, al sur del término municipal.

Existen 12 empresas de construcción, muchas de ellas han sido las encargadas de realizar las numerosas urbanizaciones que han surgido después de la aprobación de las Normas Subsidiarias, es decir, durante estos 10 últimos años.

- Comercio.

El número de establecimientos comerciales ubicados en el municipio supera los 80 repartidos, como se ha señalado anteriormente, entre el casco y las urbanizaciones. Cuenta, entre otros, con entidades bancarias, bares, farmacia, pastelería, alimentación, peluquería, estancos, gestorías, fruterías, floristería, etc.

- Oficinas y despachos.

Estas actividades se reparten de manera similar entre las urbanizaciones y el núcleo histórico de Olías.

- Servicios comunitarios.

Se reparten entre servicios públicos administrativos (Ayuntamiento, Correos, Teléfonos y Juzgado de Paz), equipamiento religioso, equipamiento educativo, equipamiento deportivo (Polideportivo), servicios de defensa (Cuartel de la Guardia Civil) y servicios urbanos en general (Depósitos de aguas, Cementerio, Vertedero, Centros de Transformación).

- Transporte.

En primer lugar, el transporte comunitario lo cubre la línea de autobuses Madrid-Toledo, con parada oficial en la marquesina situada en la carretera de Mocejón los que van en dirección Toledo, deteniéndose el resto en la parada situada en el puente de la autovía y en la vía de servicio de ésta. El servicio comienza a las 7,30 h., continuando con una cadencia de una hora desde las 8,00 hasta las 23,00 h.

La estación de ferrocarril más cercana se encuentra situada en Cabañas de La Sagra, a 4 km de Olías del Rey.

El parque automovilístico asciende a 2.090 vehículos, entre coches, motocicletas y camiones.

El municipio cuenta con dos gasolineras, km 57 y km 63 de la autovía N-401, que dan servicio a ambos lados.

2.3.6. Datos socioeconómicos.

- Nivel de renta.

La renta responde a la media provincial, siendo el sector primario y el secundario los que proporcionan las rentas medias en el término municipal.

- Vivienda.

El total de edificios y complejos de edificios según su destino es de 1.227, de los cuales 1.119 están destinados a vivienda y 108 a otros usos.

VIVIENDAS SEGÚN SU CLASE

Municipio	Viviendas familiares					Establecimientos colectivos
	Total	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otro tipo	
Olías del rey	1.687	959	508	220	0	3

El urbanismo y sus problemas reflejan de alguna manera la situación y el desarrollo socioeconómico de los pueblos y sus comunidades. Buena parte de los problemas del urbanismo en el medio rural son consecuencia de la emigración y del proceso de abandono de los núcleos tradicionales, es decir, de la depresión socioeconómica. No obstante, algunos de éstos han tenido un crecimiento razonable por la existencia de algún foco industrial, por la aparición de actividades turísticas, o bien por la cercanía a algún núcleo urbano importante (es el caso de Olías del Rey), que han supuesto la construcción de chalets, apartamentos, servicios y otras instalaciones.

La tipología de la vivienda ha evolucionado desde un núcleo central con grandes casonas rodeadas de corrales y viviendas modestas de aparceros, a las viviendas multifamiliares de 2 a 5 plantas, viviendas unifamiliares sin corrales ni huertas y a viviendas de segunda residencia tanto en el casco urbano como fuera de él. Estas últimas constituyen un subproducto de la sobre población urbana. Algunas de estas nuevas edificaciones suelen alterar el ambiente tradicional mediante el empleo de materiales, colores y tipologías que no son propios del ámbito cultural y territorial, lo cual supone un peligro puesto que priman los modelos arquitectónicos foráneos en perjuicio de la arquitectura local.

En un primer momento, se puede establecer una distinción entre las promociones orientadas hacia la vivienda permanente y la que están pensadas para segunda residencia, pero cada día son más numerosos los casos en que ambas formas de utilización coinciden en un mismo asentamiento o inmueble, por lo cual es muy difícil asignarlos globalmente a una de las dos opciones.

El tamaño también tiende a hacerse uniforme, no pasando en general de 150 m². El índice de ocupación es alto, estando sólo el 3% desocupadas.

El régimen de tenencia es en propiedad de forma mayoritaria.



2.3.7. Propiedad del suelo.

La parcelación urbana responde a la evolución histórica del municipio. En un principio, las grandes parcelas formaban el casco antiguo, de forma irregular, pasando posteriormente a dividirse resultando parcelas más pequeñas de tamaños muy diversos. Las fincas se fueron dividiendo de forma radial, permitiendo el acceso a ellas a través de una vía pública.

Las parcelas de los ensanches suelen responder a una forma más regular, con una superficie aproximada de 150-200 m².

2.3.8. Suelo no urbanizable.

El suelo rústico está bastante dividido, sólo el 10% de las parcelas es superior a 5 Ha., mientras que el resto oscilan entre 1 y 5 Ha.

Los grandes propietarios tienen el problema de la multiplicidad de fincas pequeñas que encarece enormemente las labores del campo, por lo que resulta de gran interés que se acometa la Concentración Parcelaria, actualmente en período de ejecución.

Anteriormente, al municipio de Olías del Rey le afectó la Concentración Parcelaria del término de Cabañas de la Sagra, cuyas bases definitivas fueron aprobadas por la Dirección General de Estructuras Agrarias el 10 de julio de 1991 y declaradas firmes el 5 de marzo de 1993.

Actualmente la Concentración Parcelaria se está acometiendo en el término de Olías del Rey, y la Dirección General de Comercialización Agraria, por resolución del 12 de agosto de 1994, ha aprobado el Acuerdo de Concentración Parcelaria de la zona (ver fotocopias) afectando a un total de 200 propietarios.

Al mismo tiempo se está haciendo el Estudio de la Zona de Regadíos, que se abastece del río Tajo a través del Canal de Mocejón, que se localizará en torno al pueblo afectando a la calificación de suelo urbanizable de algunos terrenos próximos al núcleo de población.

Las manchas de coníferas situadas al sur del municipio, así como el terreno donde se encontraba el Centro de Inválidos Civiles, pertenecen al Estado.

En el suelo no urbanizable surge la problemática de las parcelaciones ilegales que han ido apareciendo al sur del término municipal y que han llegado a formar otro núcleo de población en contraposición con el casco.

2.3.9. Recursos municipales.

• Personal del Ayuntamiento y servicios técnicos: por un lado, cuenta con un secretario y dos auxiliares administrativos (todos funcionarios) y por otro lado, con una plantilla de la que forman parte laborales y contratados eventuales que suman un total de 30 personas. Asimismo trabajan para el Ayuntamiento tres arquitectos y dos aparejadores.

Conviene señalar la ubicación de una oficina del Ayuntamiento en el área sur del municipio que da servicio en horario de mañana y tarde a la población de las urbanizaciones.

• El patrimonio municipal se compone de:

Casa Consistorial	6.000.000
Grupo Escolar	10.000.000
Cuartel de la Guardia Civil	14.000.000
Zona deportivo escolar	16.938.000
Piscina y parque público municipales	28.000.000
Solar en el paraje "Cándalo"	50.000.000
Bienes muebles	25.788.081

• Tasas e impuestos municipales:

- Agua,
- Basura,
- Plusvalía,
- Licencia de obras (mayores, menores, de urbanización y de parcelación),
- Licencia de autotaxis,
- Ocupación del suelo (terrazas y kioscos),
- Vado permanente,
- Puestos de venta ambulante,
- Vertido de escombros,
- Impuesto sobre actividades económicas,
- Alcantarillado,
- Impuestos sobre bienes inmuebles (Contribución Urbana),
- Impuesto de circulación de vehículos.

Esta serie de impuestos son recaudados por el Ayuntamiento excepto los cuatro últimos que lo hace la Diputación pero los beneficios son para el primero.



• Ingresos y gastos municipales.

	Totales ingresos	Totales gastos	Diferencias
1985	112.112.526	84.983.765	27.128.761
1986	***	***	***
1987	105.728.149	76.042.650	29.685.499
1988	144.047.606	84.163.654	59.883.952
1989	205.831.463	163.504.015	42.327.448
1990	179.416.877	147.763.358	31.653.519
1991	163.098.731	130.734.916	32.363.815
1992	196.523.227	154.683.337	41.839.890
1993	302.240.750	275.763.562	26.485.188

2.4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL MUNICIPIO.

2.4.1. Tipo de agrupaciones urbanas existentes.

Los asentamientos urbanos existentes responden a cuatro tipos generales perfectamente diferenciados:

- El casco urbano, cuya tipología constructiva responde a una arquitectura típicamente popular, con gran diversidad de formas, y cuya ordenación es fruto de una génesis histórica que parte de un núcleo agrícola. La mayoría de las viviendas secundarias situadas en el casco pertenecen a emigrantes locales que no suelen provocar impactos negativos sobre el territorio, contribuyendo a mantener las estructuras urbanas tradicionales.

- El área de residencia secundaria, ubicada en la zona sur del término municipal, posee una morfología reglamentada en las Normas Subsidiarias vigentes con tres posibilidades de ordenación de las viviendas: edificación aislada, agrupada o colectiva. Se está produciendo un fenómeno a tener en cuenta, como hemos señalado en el apartado de la vivienda, consistente en la transformación de las viviendas secundarias en principales, planteándose algunas promociones como ofertas mixtas, debido a la proximidad de la residencia principal, la situación laboral de los usuarios y la mejora de los servicios con que cuentan las urbanizaciones.

- La zona industrial sur, que forma un núcleo industrial y comercial bien definido a ambos lados de la autovía Madrid-Toledo que constituye su principal eje de comunicación.

- La industria aislada localizada en las cercanías de la autovía.

En su localización influyen varios factores como la autovía Madrid-Toledo, a la cual acceden fácilmente las industrias y constituye para éstas el mayor eje de comunicación, la cercanía a Toledo, el mismo casco urbano que favorece el crecimiento en torno a él y las condiciones paisajísticas de la zona meridional del municipio que permiten el asentamiento de un núcleo residencial secundario.

3. TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

3.1. ASPECTO LEGAL.

El proceso de participación pública en la redacción de las Normas Subsidiarias viene regulado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento que señala:

“En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General (Normas Subsidiarias) hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la corporación y Organismos que tuviesen a su cargo la formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares”.

No cabe la menor duda de que el espíritu de la Ley queda suficientemente claro en el articulado en cuanto a la necesidad de no redactar el planeamiento sin contrastar previamente los criterios y objetivos de éste, así como las soluciones generales con los afectados por los planes.

Por otro lado, queda sin suficiente concreción legal el nivel de detalle mínimo exigible a la documentación que se pretende, sin la forma práctica de llevar a efecto esta participación.

En este sentido, el criterio seguido en la redacción de estas Normas ha sido el de pormenorizar al máximo la definición del Avance con el fin de permitir la mayor posibilidad de participación y de aportación de sugerencias.

3.2. ASPECTO FORMAL.

Necesariamente la participación conlleva realizar una divulgación exhaustiva de los documentos a examen que llegue a permitir la intervención de las fuerzas sociales, políticas y económicas en la toma de decisiones, considerando el marco de la información urbanística, el encuadre legal y, en resumen, todos los aspectos condicionantes de las soluciones que se proponen.

**3.3. ASPECTO REAL.**

No se debe olvidar que el planeamiento ha tenido siempre un escollo en la ordenación territorial que ha sido la contraposición de intereses públicos y privados.

Este enfrentamiento entre calidad de vida y los intereses de la propiedad privada, producen en los procesos de participación pública una lucha encubierta que puede degenerar, no en un proceso participativo, sino en un proceso de impugnación al Avance.

Este problema real que se presentará en tanto no exista una mayor práctica y conocimiento en la utilización de este procedimiento de intervención en la toma de decisiones de planeamiento, sólo es superable a través de la postura que la Corporación Municipal plantea en esta participación, postura que exige que sea activa, abierta, flexible y de cooperación a todos los niveles.

3.4. ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA PARTICIPACIÓN.

En cualquier caso, la participación pública es una fase idónea para lograr:

- La divulgación del texto legal vigente sobre los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo.
- La mentalización sobre las necesidades de una coherente ordenación urbana del municipio.
- Reestudiar la jerarquización de los objetivos prioritarios que señalan las normas, es decir, los intereses corporativos, los intereses vecinales, los intereses privados, etc.
- Que la Corporación amplíe conocimientos sobre formas de solucionar y gestionar el desarrollo urbano desde la óptica de la intervención pública.
- La unificación de criterios sobre los problemas urbanos existentes, las aptitudes del territorio, los proyectos de desarrollo, el modelo territorial, las tipologías urbanas, el nivel de urbanización mínimo, el nivel de dotaciones y equipamientos, los sistemas de actuación, la calificación del suelo y las prioridades de actuación.
- La negociación de soluciones entre el ayuntamiento y la iniciativa privada.

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**4.1. OBJETIVOS DE LAS NORMAS.****4.1.1. Objetivos específicos.**

- Actualizar el Planeamiento vigente con los desarrollos producidos desde su aprobación.
- Revisar la calificación del suelo para adecuarla a la situación actual.
- Precisar alineaciones objeto de duda y determinar los anchos mínimos para cada vía de nueva creación.
- Retocar cuestiones normativas que han producido inconvenientes en la tramitación de los expedientes.
- Redefinir los equipamientos.
- Considerar zonas industriales como tales y asociarlas a los tramos viarios, definiendo con precisión sus delimitaciones y desarrollo.
- Incorporar afecciones como:
 - Proyectos en curso.
 - Servidumbres de paso y riego.
 - Protecciones de carreteras.
- Posibilitar el crecimiento inmediato, tanto industrial como residencial.
- Justificar el equipamiento definitivo del futuro conjunto urbano.
- Previsiones de desarrollo, proyección, dimensiones y características para programar la ejecución de infraestructuras.

4.1.2. Criterios de calificación del suelo.

- Establecer un procedimiento que, salvaguardando los planes de ordenación, logre flexibilidad en la calificación que redunde en la operatividad de su desarrollo.
- Prever como contrapartida una programación temporal que asegure la finalidad de la ordenación, descalificando los terrenos por incumplimiento de los compromisos.
- Realizar un planeamiento que resulte coherente con la política urbanística municipal y acorde con su capacidad de gestión.
- Proponer sistemas de actuación coherentes con este planeamiento.
- Reducir al máximo la congestión administrativa derivada de la complicación burocrática, agilizando las licencias de obras menores y ampliando el suelo de actuación directa.
- Contar con los graves condicionantes que la situación económica produce en el desarrollo.
- Considerar imprescindible la máxima participación pública en la gestión.
- Estos razonamientos son básicamente los que justifican el criterio de calificación que se propugna en estas Normas.

4.1.3. Criterios de gestión al planeamiento.

Los Sistemas de Actuación se hacen mediante cooperación y compensación fundamentalmente.



Se reducen al máximo las fórmulas administrativas agilizando las licencias de obras menores y ampliando el suelo de actuación directa.

Se involucra al máximo a la población, condicionando el desarrollo de grandes áreas a actuaciones municipales y considerando imprescindible su participación en la gestión..

Se señala un plazo de revisión del planeamiento para reconsiderar todos estos criterios y objetivos.

4.2. CONSIDERACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El punto de partida de cualquier ordenación urbanística pasa sin duda por conocer la realidad actual del municipio que se pretende ordenar. Asimismo, el marco territorial en que se encuentra es un factor determinante para la búsqueda de respuestas que sean consecuentes con la realidad física y socioeconómica del municipio.

El municipio de Olías del Rey está se encuentra en la actualidad en una situación crítica de falta de suelo adecuado para plantear una adecuada política de desarrollo.

Como se ha dicho antes, el entorno territorial es sin duda un aspecto fundamental para plantear cualquier propuesta de ordenación; y Olías del Rey o es un municipio con una calidad ambiental y una localización privilegiadas. Su encuadre dentro del eje Madrid Toledo, su cercanía en tiempo real a la corona Metropolitana y su proximidad a Toledo, constituyen sin duda los ejes sobre los que sustentar el modelo urbanístico que se propone.

Por último, cualquier solución de planeamiento general tiene que pasar por el reconocimiento de la realidad plurinuclear del Municipio, al contar éste con dos zonas con características bien diferenciadas una de otra. Así, no caben los mismos planteamientos a la hora de ordenar y estructurar sus diferentes núcleos urbanos. La conservación pues, de este carácter plural, el respeto de la idiosincrasia de cada una de las zonas, pero sin renunciar a establecer las bases para una cada vez mejor y mayor estructuración entre ellos, deben ser y son los puntos de partida de la propuesta de ordenación que a continuación se desarrolla.

Por último, las prioridades que se han tenido en cuenta en la redacción de las presentes Normas Subsidiarias son varias y referidas a distintos aspectos:

–Progreso socio-económico. Debido a múltiples factores, entre ellos muchos no estrictamente derivados del urbanismo, se ha producido un estancamiento artificioso del desarrollo urbano, que ha desembocado en una evolución escasa del producto añadido y una paralización en el crecimiento del Municipio, que se ha visto realimentado por la escasez de suelo disponible, distorsionando la relación necesidad-capacidad. Por todo ello, se plantea un crecimiento que revitalice socioeconómicamente el Municipio, incorporando una capacidad de suelo suficiente para recuperar el dinamismo y crecimiento que caracteriza a los municipios del entorno.

–Mejora de la calidad de vida y del ámbito urbano. Es fundamental para el crecimiento del Municipio potenciar todas las infraestructuras, equipamientos y dotaciones que permitan la difusión de las actividades de recreo, ocio, culturales, asistenciales, etc ..., que favorezcan el desarrollo equilibrado.

4.3. ESTRUCTURA GENERAL.

Como ya se ha definido anteriormente la Estructura General de Olías denota una dependencia acusada del eje viario Madrid-Toledo. En esta Revisión este hecho no se pretende evitar, antes al contrario se aprovecha, si bien se sientan las bases para que en el crecimiento futuro existan más líneas de conexión Norte-Sur, sobre todo las apuntadas por la Cañada Real, el Camino Alto de Toledo, el Camino de Magán y Camino de Valdecubas.

En lo referente a equipamientos y dotaciones existe un cierto desequilibrios a favor del casco central de Olías que sólo puede ser resuelto mediante un desarrollo adecuado de los suelos urbanizables que se proponen en la zonas sur.

4.4. Sistema Viario

Como se ha comentado anteriormente se mantiene el eje Madrid Toledo como vía estructurante principal, y se potencian vías alternativas en la medida que la clasificación propuesta lo permite:

–Puesta en uso del antiguo ferrocarril como viario alternativo entre las zonas industriales norte y la carretera de Mocejón.

–Propuesta de viarios paralelos a la autovía aprovechando los desarrollos laterales

–Mejora de anchos de los ejes principales de la zonas sur: Camino de San Francisco y Camino de Cabañuelas

En cuanto al viario urbano se ha procurado que los nuevos desarrollos se integren en el viario existente rematando con soluciones concéntricas la tendencia radial típica de todos los cascos rurales.

4.5. INFRAESTRUCTURAS

El estudio detallado de las infraestructura existente, el cálculo y diseño de las ampliaciones necesarias y su asignación a los nuevos desarrollos previstos será objeto de un Plan Especial de Infraestructuras cuya aprobación será necesaria para el desarrollo del suelo urbanizable.



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Los graves problemas de suministro de agua a Olías, una de los frenos más importantes que ha soportado su desarrollo, se verán básicamente resueltos con la finalización de la trida del embalse de Picadas. En cualquier caso el carácter seco de la comarca nunca permitirá considerar el agua como un bien abundante, lo que debe llevar a políticas de economía hídrica: tipos de vegetación recomendada, políticas de reutilización, políticas de precios. Todas ellas fuera de los objetivos de estas Normas Urbanísticas y que por tanto deben ser objeto de planes o proyectos separados y en muchos casos mancomunados o con cooperación regional.

En base a esta realidad se pretende que las infraestructuras de agua se mejoren, adecúen a las necesidades de consumo y soporten adecuadamente los crecimientos futuros. Por ello estas Normas establecen la obligatoriedad para todos los desarrollos urbanos de asumir los costos de implantación de las infraestructura necesaria para su desarrollo y a demostrar la posibilidad efectiva de obtener los recursos hídricos necesarios para su funcionamiento correcto.

La situación actual es adicionalmente confusa por la existencia de redes separadas de Bargas y de Olías que debe ser objeto de un acuerdo supramunicipal que resuelva los numerosos problemas que esta situación produce.

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento también deberá adaptarse a los nuevos crecimientos previstos y en muchos puntos se establece la necesidad de su ampliación y mejora.

Sin embargo en este aspecto el mayor inconveniente deriva de la inexistencia de un sistema adecuado de depuración. Aspecto éste que debe ser objeto también de un Proyecto específico. A los graves problemas ambientales que produce esta carencia se añade la imposibilidad de realizar una política de reutilización de agua.

4.6. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres en las morfologías urbanas tradicionales como la de Olías siempre han queda restringidas a espacios intersticiales dentro de la trama viaria. Tampoco los desarrollos urbanísticos de los últimos años han contribuido a conseguir una estructura de espacios libres realmente importante. Ello no implica que no se disponga de espacios verdes muy significativos tanto por su tamaño como por su calidad.

En esta Revisión de Normas se propone que los nuevos desarrollo intenten concentrar este tipo de cesiones de forma que los espacios resultantes adquieran realmente un valor significativo.

En cualquier caso las grandes zonas forestales protegidas intercaladas entre el casco de Olías y las zonas sur garantizan un muy notable pulmón de zonas libres en el centro de gravedad del municipio.

4.7. EQUIPAMIENTOS

Debido al crecimiento ya existente y el previsible, es necesario prever las dotaciones necesarias que aseguren la futura demanda, para lograr esto se ha considerado que todas las viviendas existentes y previstas sean de carácter permanente.

El número total de viviendas potenciales es aproximadamente de 5.800 lo que supone una cantidad potencial de habitantes de 20.000.

DOTACIONES NECESARIAS

A) Equipamientos escolares y de interés público y social.

	Estándar deseable	
Preescolar	2 m ² /viv	9.234 m ²
EGB	10 m ² /viv	46.170 m ²
BUP	4 m ² /viv	18.468 m ²
Biblioteca	0,2 m ² /viv	1.846 m ²
Casa Cultura	1,0 m ² /viv	4.617 m ²
Centro Religioso	1,2 m ² /viv	5.540 m ²
Espectáculos	0,3 m ² /viv	1.385 m ²
Recreativo	1,2 m ² /viv	5.540 m ²
Dispensario	1,0 m ² /viv	4.617 m ²
Residencia ancianos	0,5 m ² /viv	2.308 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTO ESCOLAR Y DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		99.725 m ²

B) Equipamientos deportivos

	Estándar deseable
Deportivo	6 m ² /viv



C) Zonas Verdes.

		Estándar deseable
Zonas verdes	10% 5 m ² /hab (2.5 hab/viv)	479.874 m ² 57.712 m ²

La estructuración de estas dotaciones en los núcleos urbanos viene condicionada por la situación preexistente y las cesiones de los sectores calificados las Normas, si bien se ha seguido el siguiente criterio:

– Que los equipamientos queden ubicados separadamente en los dos núcleos para de esta forma dar un mejor servicio a todos los habitantes.

– Situar alrededor del casco histórico todos aquellos equipamientos de carácter público que den significado al centro de la población.

– Ubicar las grandes dotaciones en las zonas donde la accesibilidad sea mejor desde los dos núcleos, y las unidades mínimas en ambos núcleos equilibrando las distancias entre ellos.

– Prever para todas las urbanizaciones equipamientos deportivos privados, de la existencia de áreas deportivas públicas cercanas al núcleo primitivo.

4.8. ORDENACIÓN DEL SUELO

La necesidad de completar los grandes vacíos existentes en el casco histórico, en sus aledaños, o entre éste y los ensanches residenciales.

Respeto por lo existente, tanto en lo referente a tipologías como a trazados viarios, manteniendo los cascos históricos sus peculiares morfologías urbanas.

Dar continuidad a los viarios existentes con otros de nueva creación que estructuren el municipio, den alternativas racionales a la circulación y despejen el casco histórico de la afluencia de vehículos que se prevé una vez se hallan desarrollados los nuevos crecimientos.

Para la definición de esta nueva estructura viaria de los núcleos, es fundamental la jerarquización de los viarios, diferenciándose por su mayor sección los principales que constituyen el elemento prioritario de las nuevas ordenaciones y sobre los que se debe de apoyar el resto del viario local.

Completar los equipamientos locales que faltan en cada uno de los tres núcleos, ya sean públicos o privados, y ubicarlos en los aledaños de los cascos históricos para así dar servicio tanto a estos como a los ensanches y a los nuevos crecimientos.

4.9. SUELO URBANO.

Se ha mantenido prácticamente intacta la delimitación de los suelos urbanos existentes en la Norma vigente, salvo en casos puntuales correspondientes a zonas prácticamente consolidadas.

UNIDAD	ORDENANZA	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
UE-1	RU-1	20.291	35	71
UE-2	RU-1	6.210	35	22
UE-3	RU-2	8.337	25	21
UE-4	RU-1	15.145	35	53
UE-5	RU-1	9.158	35	32
UE-6	RU-2	5.766	25	14
UE-7	INDUSTRIA	108.187	0	0
UE-8	RU-4	38.024	7	27
UE-9	RU-3	41.161	15	62
UE-11	RU-3	85.336	15	128
UE-12	RU-3	51.489	15	77
UE-13	INDUSTRIA	16.209	0	0
UE-14	RU-2	4.504	25	11
UE-15	RU-2	5.321	25	13
UE-16	RU-2	23.355	25	58
UE-17	INDUSTRIAL	18.637	0	0
UE-18	RU-1	6.344	35	22
UE-19	RU-4	21.770	7	15
UE-20	RU-4	29.052	7	20
UE-21	RU-1	17.941	35	63
UE-22	RU-1	15.522	35	54
UE-23	INDUSTRIAL	14.481	0	0
UE-24	INDUSTRIAL	36.711	0	0
UE-25	INDUSTRIAL	110.964	0	0



UE-26	RU-3	20.221	15	30
UE-27	RU-2	21.087	25	53
UE-28	RU-2	32.959	25	82
UE-29	RU-4	13.237	7	9
UE-30	RU-1	29.109	35	102
UE-31	RU-1	27.684	35	97
UE-32	RU-1	4.644	35	16
UE-33	RU-1	7.298	35	26
UE-35	RU-2	25.952	25	65
APA-1	TERCIARIO	98.625	0	0
TOTALES		990.731		1243

4.10. SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL

Se mantienen básicamente los mismos existentes en el Planeamiento vigente, pasando a residencial los sectores colindantes al casco central y ampliando por la margen derecha de la Autovía en dirección a Madrid. Se ha aumentado la densidad de los sectores existentes en la periferia del núcleo central.

En estos nuevos crecimientos se han planteado unos viarios principales que dan continuidad a los existentes y estructuran la circulación viaria circunvalando el casco histórico para así liberarle de los posibles impactos negativos que pudieran crearle los nuevos desarrollos.

- INDUSTRIAL Y TERCARIO

El suelo urbanizable de uso industrial se ha planteado sobre todo apoyado en la Autovía en su margen izquierda como zona mas adecuada para soportar industria y sobre todo comercio y actividad terciaria, uso este último en el que Olías ha destacado en los últimos años dentro de la comarca.

Los criterios que han determinado esta ubicación se deben tanto a la preexistencia en esta zona de núcleos dispersos de industria y por el apoyo de accesibilidad y visibilidad que aporta la autovía.

SECTOR	CARÁCTER	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
S-1	RESIDENCIAL	30.103	25	75
S-2	RESIDENCIAL	26.371	25	66
S-3	RESIDENCIAL	25.734	25	64
S-4	RESIDENCIAL	36.492	25	91
S-5	RESIDENCIAL	15.792	25	39
S-6	INDUSTRIAL	136.667	0	0
S-7	RESIDENCIAL	39.074	25	98
S-8	RESIDENCIAL	32.737	25	82
S-9	RESIDENCIAL	39.212	25	97
S-10	RESIDENCIAL	87.479	25	218
S-11	RESIDENCIAL	134.295	15	201
S-12	INDUSTRIAL	109.317	0	0
S-13	INDUSTRIAL	55.685	0	0
S-14	INDUSTRIAL	67.685	0	0
S-15	INDUSTRIAL	67.349	0	0
S-16	INDUSTRIAL	120.916	0	0
S-17	RESIDENCIAL	48.562	25	121
S-18	INDUSTRIAL	53.980	0	0
S-19	RESIDENCIAL	35.282	15	52
S-20	RESIDENCIAL	51.171	15	77
S-21	RESIDENCIAL	20.455	15	31
S-22	INDUSTRIAL	25.102	0	0
S-23	INDUSTRIAL	31.369	0	0
S-24	RESIDENCIAL	67.053	15	100
S-25	RESIDENCIAL	64.861	15	97
S-26	RESIDENCIAL	22.827	25	57
S-27	INDUSTRIAL	196.394	0	0
S-28	RESIDENCIAL	275.144	2.5	66



S-29	RESIDENCIAL	35.231	15	53
S-30	INDUSTRIAL	36.890	0	0
S-31	INDUSTRIAL	38.689	0	0
S-32	RESIDENCIAL	63.092	15	95
S-33	RESIDENCIAL	31.243	25	78
TOTALES		2.123.737		1858

4.11. LA GESTIÓN DEL SUELO

El hecho de que la presente Redacción de las Normas haya sido directamente abordada y dirigida por el Ayuntamiento posibilita que la nueva gestión del suelo sea sensiblemente más adecuada tanto a los operadores tradicionales o potenciales del municipio como a la configuración catastral y diversidad de intereses de los propietarios de suelo locales de los que, por la cercanía de la Administración municipal, se tiene un conocimiento detallado.

El criterio general para definir la gestión del suelo de la presente Revisión ha sido la búsqueda de un lógico y homogéneo reparto de las cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Junto con el anterior criterio, que dimana directamente de lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se ha procurado la formulación de un documento de gestión posible de modo que voluntariamente se ha huido de la formalización de un documento teórico, que desembocara en una situación de paralización semejante a la actual, lo que a la postre supondría un grave quebranto de los intereses municipales y de las necesidades de la población local.

De ahí que se haya optado por la fórmula del planeamiento convenido, de forma que el suelo de nueva incorporación esté avalado por el compromiso de un Convenio previo formado entre los propietarios y el Ayuntamiento, con el fin de garantizar las obligaciones que emanan de la ordenación concreta de cada ámbito.

LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO

El suelo urbano abarca áreas actualmente edificadas y otras parcialmente urbanizadas pero carentes de edificación. Como es lógico las previsiones de gestión sobre ambos tipos de suelo son radicalmente diferentes en la medida que, de acuerdo con la Legislación vigente, los suelos vacantes y parcialmente urbanizados no han consolidado todavía sus derechos para su edificación.

Tal situación provoca que la Revisión incluya los suelos urbanos dentro de alguna de las categorías de gestión siguientes :

- Los suelos sujetos a la aplicación directa de la Ordenanza.
- Los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Ejecución previstas.

Los suelos sujetos a aplicación directa de ordenanza.

Los suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza correspondiente a cada zona corresponden a las áreas ya urbanizadas que han cumplido con sus obligaciones de cesión y urbanización.

En este tipo de suelo no tienen que producirse compensaciones de aprovechamiento entre propietarios al actuarse aisladamente.

En algunos casos como consecuencia de regularización de alineaciones la edificación de alguna parcela pueda dar lugar a la necesaria y obligatoria cesión al Ayuntamiento de la parte de parcela destinada a ensanchamiento del vial o espacio público.

Los suelos incluidos en Unidades de Ejecución.

A diferencia del anterior los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano corresponden a áreas pendientes de la finalización de las obras de urbanización, la apertura de viales y/o espacios públicos y que precisan del reparto de cargas y beneficios entre las distintas parcelas de la unidad.

Desde el documento de Avance el sistema de actuación previsto para todas las Unidades del Suelo Urbano es el de compensación; con ello se hace gravitar sobre la propiedad privada la totalidad de las cargas de urbanización.

A efectos de la gestión y del reparto del Aprovechamiento Tipo de cada área deberá entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un Polígono independiente para el reparto del aprovechamiento lucrativo; con ello se procura la mayor simplificación de la gestión.

Como criterio general para la delimitación de las distintas Unidades se ha tenido muy en cuenta la estructura catastral de cada área de modo que el número de propietarios de cada unidad fuese el menor posible; al mismo tiempo se ha procurado evitar la fragmentación de las parcelas originales entre distintas unidades para la materialización de derechos de cada parcela se realice en una única Unidad de Ejecución.

Cada Unidad de Ejecución tiene una ficha de ordenación en la que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan y las condiciones particulares de cada desarrollo, también si está o no sujeta a convenio.



LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El desarrollo del Suelo Urbanizable deberá realizarse mediante la redacción de Planes Parciales tal como establece la Legislación Urbanística vigente para esta clase de suelo.

El sistema de actuación fijado es el de compensación de modo que las cargas derivadas de su desarrollo graviten directamente sobre la iniciativa privada que será la directamente beneficiaria principal de la actuación.

Las condiciones particulares que deben de tenerse en cuenta en la redacción del Plan Parcial quedan precisadas en la ficha de Ordenación, donde se indica el aprovechamiento de cada Sector.

Al igual que en el caso anterior, las Unidades de Ejecución, a los Sectores se considera un área de reparto independiente a efectos del Aprovechamiento Tipo, de modo que con ello se facilita notablemente la gestión final.

LA GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En la medida que el Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías debe preservarse de usos distintos de los agropecuarios se restringe, con distintos grados, las posibilidades de su edificación y explotación para usos que no vayan encaminados a la preservación o mejora del medio natural o de las explotaciones agropecuarias.

Su desarrollo se realizará asimismo mediante Planes Especiales, cuando se trate de grandes actuaciones, o mediante la autorización de actividades en suelo no urbanizable cuando se trate de actuaciones aisladas.

En cualquier caso todo el conjunto de determinaciones sobre el suelo no urbanizable de las presentes Normas va encaminado a procurar la preservación del medio natural y a imposibilitar la implantación de nuevos núcleos de viviendas.

LAS GRANDES CIFRAS DE LA REVISIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Numéricamente la previsión de las distintas clasificaciones de suelo contempladas en las presentes Normas Subsidiarias queda resumida en el siguiente cuadro :

CLASE	SUPERFICIE	
SUELO URBANO	2.718.939	6.73%
SUELO URBANIZABLE	2.123.737	5.26%
SISTEMA GENERAL VIARIO	690.015	1.71%
SNU COMUN	13.770.742	34.10%
SNU AGRICOLA	1.615.070	4.00%
SNU PAISAJE	3.630.738	8.99%
SNU FORESTAL	601.700	1.49%
SNU REGADIO	14.336.628	35.50%
SNU PROTECCION VIARIA	610.109	1.51%
SNU VIAS PECUARIAS	291.549	0.72%
TOTAL	40.389.227	100.00%

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

A partir de la cuantificación del suelo urbano y urbanizable es posible calcular la capacidad total o techo teórico máximo que se plantea en las presentes Normas Subsidiarias.

Evidentemente, la capacidad del modelo planteado no tiene por qué ser agotada en un breve periodo de tiempo, pues la calificación propuesta responde a la necesidad de garantizar una adecuada fluidez del mercado de suelo local como modo de solventar acaparamientos de suelo o simples paralizaciones puntuales por dificultades de gestión posteriores que no hayan podido ser contempladas en la redacción de estas Normas.



Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc Sep 1998

...y hacer constar que ese documento quedó en su posesión y se le dio a la señora Concepción y el día 10.2.99 y a 3.3.99 que el informe cumplió con las recomendaciones que se le dieron en la sesión y que ésta se considera aplicable definitivamente en fecha 23.3.99.

DEFINITIVA REGULACION LEGAL APPLICABLE

que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y a la Actividad de Ejecución, determinaciones de los Planes e Instrumentos Urbanísticos deberán ajustarse, a la Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de fecha 4 de Junio de 1998 (Disposición Transitoria Cuarta-2 de la a).

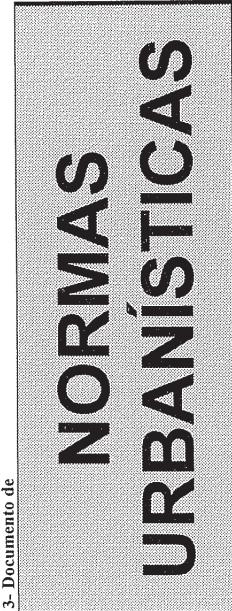
- En lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y a la Actividad de Ejecución, las determinaciones de los Planes e Instrumentos Urbanísticos deberán ajustarse, plenamente, a la Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de fecha 4 de Junio de 1998 (Disposición Transitoria Cuarta-2 de la misma).

Las Reservas de Suelo Dotacional Público, a realizar tanto en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano, como en los Sectores del Suelo Urbanizable de uso residencial e industrial o terciario, deberán adaptarse o adecuarse a lo dispuesto en el artículo 31 de la anteriormente referida Ley Autonómica, de fecha 4 de Junio de 1998. Se establece, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la indicada Ley Autonómica, de fecha 4 de Junio de 1998, que, como Presupuesto de cualquier actividad urbanizadora, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la encarcelación de los responsables.

- a) El Planeamiento Territorial y Urbanístico idóneo.
- b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de Unidades mediante las citadas actuaciones.
- c) El Proyecto de Urbanización.

REVISIÓN
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
OLÍAS DEL REY
(Toledo)

3- Documento de



INFORMASI

卷之三

o DR. ESCUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID
Avd. de CASTILLA, 25B 5ºD - 19002 - GUADALAJARA
[f. (91) 409.01.35 Ex. 409.30.07
[f. (943) 22.73.97 Ex. 21.74.47]

Que se extiende para hacer constar que este documento corresponde a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Olías del Rey (Toledo) fue aprobado por la Corporación provisionalmente en Sesión del Pleno Municipal, de fecha 20 de Enero de 1999

A circular official stamp. The outer ring contains the text 'SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO' in a circular pattern. In the center, there is a large, handwritten signature that appears to read 'José de la Torre' or a similar name, with '1937' written below it. The stamp is slightly aged and has a slightly irregular shape.

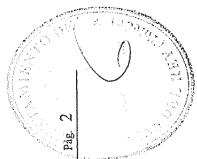
DIFERENCIAS

Código de verificación: 2023-00006684



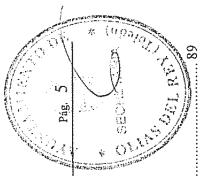
ÍNDICE

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

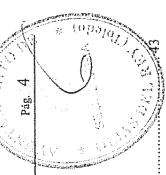


Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

1. ASPECTOS GENERALES	6
1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	6
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO Y VIGENCIA	6
1.3. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO	7
1.4. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS	8
1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS	8
1.6. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES	8
1.7. INSPECCIÓN	9
2. RÉGIMEN DEL SUELO	10
2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	10
2.1.1. Suelo urbano	10
2.1.1.1. Suelo Apio para Urbanizar	10
2.1.1.2. Suelo No Urbanizable	11
2.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS	11
2.3. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS	12
2.4. FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS	13
2.5. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS	14
2.5.1. Actividades sujetas a Licencia	14
2.5.2. Procedimiento, competencias y caducidad	15
2.5.3. Cédula Urbanística	16
2.5.4. Añolectio Oficial	16
2.5.5. Condiciones exigidas para la concesión de Licencias	17
2.6. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	22
2.7. LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES	22
Visita la web del Ayuntamiento de Olías del Rey www.ayasdelrey.es para obtener más información y documentación.	
Visto por el C.A.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99.	
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	23
3.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO	23
3.1.1. Derecho a urbanizar	23
3.1.2. Plazos de urbanización	23
3.1.3. Alcance de las obligaciones de urbanización	23
3.1.4. Sistemas Generales de Infraestructuras	24
3.1.5. Gestión Integral del Agua	24
3.1.6. Recepción de obras de urbanización	25
3.1.7. Conservación de la Urbanización	26
3.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	27
3.2.1. Red Vial	27
3.2.2. Red de Distribución de agua	28
3.2.3. Red de Saneamiento y Alcantarillado	30
3.2.4. Redes de Energía Eléctrica	32
3.2.5. Red de Telefonía y Distribución de Gas	34
3.2.6. Recogida de Basuras y Vertederos	35
3.2.7. Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano	35
4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	36
4.1. OBJETO DE ESTAS NORMAS	36
4.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	36
4.2.1. Derecho al aprovechamiento urbanístico	36
4.2.2. Derecho a edificar	36
4.2.3. Plazos y obligaciones de edificar	37
4.2.4. Derecho a la edificación	37
4.3. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN	37
4.3.1. Cerramientos de parcela	37
4.3.2. Plantas de sótano y semisótano	38
4.3.3. Plantas Bajas	38
4.3.4. Entreplanta	39
4.3.5. Plantas de pisos	39
4.3.6. Plantas de cubierta	40
4.3.7. Escaleras interiores	40
4.3.8. Salientes en edificación cerrada	40
4.3.9. Entrantes	41
4.3.10. Remates	41
4.3.11. Patios	41
4.3.12. Patios mancomunados	41
Visita la web del Ayuntamiento de Olías del Rey www.ayasdelrey.es para obtener más información y documentación.	
Visto por el C.A.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99.	
5. INFORMA S.L.	
5.1. ARANAI, ARQUITECTOS	
5.2. INFORMA S.L.	
5.3. INFORMA S.L.	
5.4. INFORMA S.L.	
5.5. INFORMA S.L.	
5.6. INFORMA S.L.	
5.7. INFORMA S.L.	
5.8. INFORMA S.L.	
5.9. INFORMA S.L.	
5.10. INFORMA S.L.	
5.11. INFORMA S.L.	
5.12. INFORMA S.L.	
5.13. INFORMA S.L.	
5.14. INFORMA S.L.	
5.15. INFORMA S.L.	
5.16. INFORMA S.L.	
5.17. INFORMA S.L.	
5.18. INFORMA S.L.	
5.19. INFORMA S.L.	
5.20. INFORMA S.L.	
5.21. INFORMA S.L.	
5.22. INFORMA S.L.	
5.23. INFORMA S.L.	
5.24. INFORMA S.L.	
5.25. INFORMA S.L.	
5.26. INFORMA S.L.	
5.27. INFORMA S.L.	
5.28. INFORMA S.L.	
5.29. INFORMA S.L.	
5.30. INFORMA S.L.	
5.31. INFORMA S.L.	
5.32. INFORMA S.L.	
5.33. INFORMA S.L.	
5.34. INFORMA S.L.	
5.35. INFORMA S.L.	
5.36. INFORMA S.L.	
5.37. INFORMA S.L.	
5.38. INFORMA S.L.	
5.39. INFORMA S.L.	
5.40. INFORMA S.L.	
5.41. INFORMA S.L.	
5.42. INFORMA S.L.	
5.43. INFORMA S.L.	
5.44. INFORMA S.L.	
5.45. INFORMA S.L.	
5.46. INFORMA S.L.	
5.47. INFORMA S.L.	
5.48. INFORMA S.L.	
5.49. INFORMA S.L.	
5.50. INFORMA S.L.	
5.51. INFORMA S.L.	
5.52. INFORMA S.L.	
5.53. INFORMA S.L.	
5.54. INFORMA S.L.	
5.55. INFORMA S.L.	
5.56. INFORMA S.L.	
5.57. INFORMA S.L.	
5.58. INFORMA S.L.	
5.59. INFORMA S.L.	
5.60. INFORMA S.L.	
5.61. INFORMA S.L.	
5.62. INFORMA S.L.	
5.63. INFORMA S.L.	
5.64. INFORMA S.L.	
5.65. INFORMA S.L.	
5.66. INFORMA S.L.	
5.67. INFORMA S.L.	
5.68. INFORMA S.L.	
5.69. INFORMA S.L.	
5.70. INFORMA S.L.	
5.71. INFORMA S.L.	
5.72. INFORMA S.L.	
5.73. INFORMA S.L.	
5.74. INFORMA S.L.	
5.75. INFORMA S.L.	
5.76. INFORMA S.L.	
5.77. INFORMA S.L.	
5.78. INFORMA S.L.	
5.79. INFORMA S.L.	
5.80. INFORMA S.L.	
5.81. INFORMA S.L.	
5.82. INFORMA S.L.	
5.83. INFORMA S.L.	
5.84. INFORMA S.L.	
5.85. INFORMA S.L.	
5.86. INFORMA S.L.	
5.87. INFORMA S.L.	
5.88. INFORMA S.L.	
5.89. INFORMA S.L.	
5.90. INFORMA S.L.	
5.91. INFORMA S.L.	
5.92. INFORMA S.L.	
5.93. INFORMA S.L.	
5.94. INFORMA S.L.	
5.95. INFORMA S.L.	
5.96. INFORMA S.L.	
5.97. INFORMA S.L.	
5.98. INFORMA S.L.	
5.99. INFORMA S.L.	
5.100. INFORMA S.L.	
5.101. INFORMA S.L.	
5.102. INFORMA S.L.	
5.103. INFORMA S.L.	
5.104. INFORMA S.L.	
5.105. INFORMA S.L.	
5.106. INFORMA S.L.	
5.107. INFORMA S.L.	
5.108. INFORMA S.L.	
5.109. INFORMA S.L.	
5.110. INFORMA S.L.	
5.111. INFORMA S.L.	
5.112. INFORMA S.L.	
5.113. INFORMA S.L.	
5.114. INFORMA S.L.	
5.115. INFORMA S.L.	
5.116. INFORMA S.L.	
5.117. INFORMA S.L.	
5.118. INFORMA S.L.	
5.119. INFORMA S.L.	
5.120. INFORMA S.L.	
5.121. INFORMA S.L.	
5.122. INFORMA S.L.	
5.123. INFORMA S.L.	
5.124. INFORMA S.L.	
5.125. INFORMA S.L.	
5.126. INFORMA S.L.	
5.127. INFORMA S.L.	
5.128. INFORMA S.L.	
5.129. INFORMA S.L.	
5.130. INFORMA S.L.	
5.131. INFORMA S.L.	
5.132. INFORMA S.L.	
5.133. INFORMA S.L.	
5.134. INFORMA S.L.	
5.135. INFORMA S.L.	
5.136. INFORMA S.L.	
5.137. INFORMA S.L.	
5.138. INFORMA S.L.	
5.139. INFORMA S.L.	
5.140. INFORMA S.L.	
5.141. INFORMA S.L.	
5.142. INFORMA S.L.	
5.143. INFORMA S.L.	
5.144. INFORMA S.L.	
5.145. INFORMA S.L.	
5.146. INFORMA S.L.	
5.147. INFORMA S.L.	
5.148. INFORMA S.L.	
5.149. INFORMA S.L.	
5.150. INFORMA S.L.	
5.151. INFORMA S.L.	
5.152. INFORMA S.L.	
5.153. INFORMA S.L.	
5.154. INFORMA S.L.	
5.155. INFORMA S.L.	
5.156. INFORMA S.L.	
5.157. INFORMA S.L.	
5.158. INFORMA S.L.	
5.159. INFORMA S.L.	
5.160. INFORMA S.L.	
5.161. INFORMA S.L.	
5.162. INFORMA S.L.	
5.163. INFORMA S.L.	
5.164. INFORMA S.L.	
5.165. INFORMA S.L.	
5.166. INFORMA S.L.	
5.167. INFORMA S.L.	
5.168. INFORMA S.L.	
5.169. INFORMA S.L.	
5.170. INFORMA S.L.	
5.171. INFORMA S.L.	
5.172. INFORMA S.L.	
5.173. INFORMA S.L.	
5.174. INFORMA S.L.	
5.175. INFORMA S.L.	
5.176. INFORMA S.L.	
5.177. INFORMA S.L.	
5.178. INFORMA S.L.	
5.179. INFORMA S.L.	
5.180. INFORMA S.L.	
5.181. INFORMA S.L.	
5.182. INFORMA S.L.	
5.183. INFORMA S.L.	
5.184. INFORMA S.L.	
5.185. INFORMA S.L.	
5.186. INFORMA S.L.	
5.187. INFORMA S.L.	
5.188. INFORMA S.L.	
5.189. INFORMA S.L.	
5.190. INFORMA S.L.	
5.191. INFORMA S.L.	
5.192. INFORMA S.L.	
5.193. INFORMA S.L.	
5.194. INFORMA S.L.	
5.195. INFORMA S.L.	
5.196. INFORMA S.L.	
5.197. INFORMA S.L.	
5.198. INFORMA S.L.	
5.199. INFORMA S.L.	
5.200. INFORMA S.L.	
5.201. INFORMA S.L.	
5.202. INFORMA S.L.	
5.203. INFORMA S.L.	
5.204. INFORMA S.L.	
5.205. INFORMA S.L.	
5.206. INFORMA S.L.	
5.207. INFORMA S.L.	
5.208. INFORMA S.L.	
5.209. INFORMA S.L.	
5.210. INFORMA S.L.	
5.211. INFORMA S.L.	
5.212. INFORMA S.L.	
5.213. INFORMA S.L.	
5.214. INFORMA S.L.	
5.215. INFORMA S.L.	
5.216. INFORMA S.L.	
5.217. INFORMA S.L.	
5.218. INFORMA S.L.	
5.219. INFORMA S.L.	
5.220. INFORMA S.L.	
5.221. INFORMA S.L.	
5.222. INFORMA S.L.	
5.223. INFORMA S.L.	
5.224. INFORMA S.L.	
5.225. INFORMA S.L.	
5.226. INFORMA S.L.	
5.227. INFORMA S.L.	
5.228. INFORMA S.L.	
5.229. INFORMA S.L.	
5.230. INFORMA S.L.	
5.231. INFORMA S.L.	
5.232. INFORMA S.L.	
5.233. INFORMA S.L.	
5.234. INFORMA S.L.	
5.235. INFORMA S.L.	
5.236. INFORMA S.L.	
5.237. INFORMA S.L.	
5.238. INFORMA S.L.	
5.239. INFORMA S.L.	
5.240. INFORMA S.L.	
5.241. INFORMA S.L.	
5.242. INFORMA S.L.	
5.243. INFORMA S.L.	
5.244. INFORMA S.L.	
5.245. INFORMA S.L.	
5.246. INFORMA S.L.	
5.247. INFORMA S.L.	
5.248. INFORMA S.L.	
5.249. INFORMA S.L.	
5.250. INFORMA S.L.	
5.251. INFORMA S.L.	
5.252. INFORMA S.L.	
5.253. INFORMA S.L.	
5.254. INFORMA S.L.	
5.255. INFORMA S.L.	
5.256. INFORMA S.L.	
5.257. INFORMA S.L.	
5.258. INFORMA S.L.	
5.259. INFORMA S.L.	
5.260. INFORMA S.L.	
5.261. INFORMA S.L.	
5.262. INFORMA S.L.	
5.263. INFORMA S.L.	
5.264. INFORMA S.L.	
5.265. INFORMA S.L.	
5.266. INFORMA S.L.	
5.267. INFORMA S.L.	
5.268. INFORMA S.L.	
5.269. INFORMA S.L.	
5.270. INFORMA S.L.	
5.271. INFORMA S.L.	
5.272. INFORMA S.L.	
5.273. INFORMA S.L.	
5.274. INFORMA S.L.	
5.275. INFORMA S.L.	
5.276. INFORMA S.L.	
5.277. INFORMA S.L.	
5.278. INFORMA S.L.	
5.279. INFORMA S.L.	
5.280. INFORMA S.L.	
5.281. INFORMA S.L.	
5.282. INFORMA S.L.	
5.283. INFORMA S.L.	
5.284. INFORMA S.L.	
5.285. INFORMA S.L.	
5.286. INFORMA S.L.	
5.287. INFORMA S.L.	
5.288. INFORMA S.L.	
5.289. INFORMA S.L.	
5.290. INFORMA S.L.	
5.291. INFORMA S.L.	
5.292. INFORMA S.L.	
5.293. INFORMA S.L.	
5.294. INFORMA S.L.	
5.295. INFORMA S.L.	
5.296. INFORMA S.L.	
5.297. INFORMA S.L.	
5.298. INFORMA S.L.	
5.299. INFORMA S.L.	
5.300. INFORMA S.L.	
5.301. INFORMA S.L.	
5.302. INFORMA S.L.	
5.303. INFORMA S.L.	
5.304. INFORMA S.L.	
5.305. INFORMA S.L.	
5.306. INFORMA S.L.	
5.307. INFORMA S.L.	
5.308. INFORMA S.L.	
5.309. INFORMA S.L.	
5.310. INFORMA S.L.	
5.311. INFORMA S.L.	
5.312. INFORMA S.L.	
5.313. INFORMA S.L.	
5.314. INFORMA S.L.	
5.315. INFORMA S.L.	
5.316. INFORMA S.L.	
5.317. INFORMA S.L.	
5.318. INFORMA S.L.	
5.319. INFORMA S.L.	
5.320. INFORMA S.L.	
5.321. INFORMA S.L.	
5.322. INFORMA S.L.	
5.323. INFORMA S.L.	
5.324. INFORMA S.L.	
5.325. INFORMA S.L.	
5.326. INFORMA S.L.	
5.327. INFORMA S.L.	
5.328. INFORMA S.L.	
5.329. INFORMA S.L.	
5.330. INFORMA S.L.	
5.331. INFORMA S.L.	
5.332. INFORMA S.L.	
5.333. INFORMA S.L.	
5.334. INFORMA S.L.	
5.335. INFORMA S.L.	
5.336. INFORMA S.L.	
5.337. INFORMA S.L.	
5.338. INFORMA S.L.	
5.339. INFORMA S.L.	
5.340. INFORMA S.L.	
5.341. INFORMA S.L.	
5.342. INFORMA S.L.	



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998



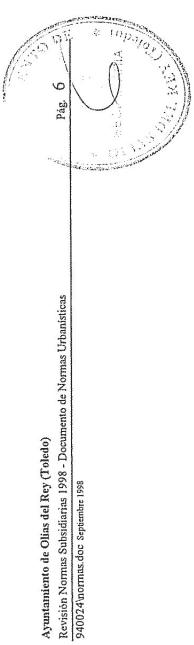
Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

1.1.13	Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	48
1.1.14	Acústica de los edificios.....	44
1.4	CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.....	48
1.4.1	Locales especiales de la edificación.....	48
1.4.2	Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.....	48
1.4.3	Resto de los usos.....	49
1.5	CONDICIONES GENERALES DE USO.....	50
1.5.1	Aparcamientos obligatorios.....	50
1.5.2	Uso residencial de vivienda.....	50
1.5.3	Uso industrial.....	51
1.5.4	Uso de oficinas.....	51
1.5.5	Uso comercial.....	51
1.5.6	Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.....	52
1.5.7	Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.....	52
1.6	CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	55
1.7	CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.....	55
1.8	ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.....	56
5	ORDENANZAS DE SUELO URBANO.....	57
5.1	ORDENANZAS GENERALES.....	57
5.1.1	ORDENACIÓN Y USOS PORMOLORIZADOS.....	57
5.1.2	REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.....	58
5.2	ORDENANZAS PARTICULARES.....	60
5.2.1	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED YIARIA.....	60
5.2.2	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.....	63
5.2.3	ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.....	65
5.2.4	ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.....	67
5.2.5	ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE MULTIFAMILIAR.....	72
5.2.6	ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR.....	75
5.2.7	ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.....	81
5.2.8	ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA COMERCIAL.....	84
6	NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.....	87
6.1	DEFINICIÓN.....	87
6.2	DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO.....	87
7	NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	89
	Vista por la G.I.P.A. en el año 1998 11-12-98 y. 4. 3.99 definitivamente con fecha 24-3-99	

Vista por la G.I.P.A. en la sesión de fecha
10-12-98 y. 4. 3.99, y aprobado
definitivamente con fecha 24-3-99

INFORMA S.L.

ARNAÍS ARQUITECTOS



1. ASPECTOS GENERALES

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con el artículo 71 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril (en adelante T.R.L.S. 1976), y el artículo 97.4 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 21.59/1978, de 9 de Abril, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, con objeto de reglamentar el uso de los terrenos y las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación pública y privada, así como cuantas actividades se realicen en ejecución de la Norma, incluidas las de carácter provisional.

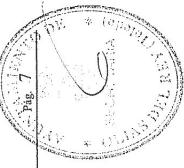
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO Y VIGENCIA.

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal de Ollas del Rey.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

El periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en los artículos 45 del T.R.L.S. 1976, y 160 del Reglamento de Planeamiento.

Visto por la C.P.L. en la sesión de fecha 11.12.98 y.4.3.99...aprobado definitivamente con fecha 21.12.98



1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes capítulos:

- 1 - Aspectos Generales.
- 2 - Régimen del Suelo.
- 3 - Normas Generales de Urbanización.
- 4 - Normas Generales de la Edificación.
- 5 - Ordenanzas del Suelo Urbano.
- 6 - Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
- 7 - Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.
- ANEXO - Definición de conceptos de ordenación y edificación.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulará:

- En primer lugar, por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes
- En la Ley 5/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del suelo y Ordenación Urbana de Castilla La Mancha, de 10 de Julio de 1997 (en adelante Ley 5/1997)
- En lo dispuesto por la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha
- En las Normas de Aplicación Directa del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio (en adelante T.R.L.S. 1992) que no hayan sido derogadas por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997
- En el T.R.L.S. 1976, y en los textos vigentes de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística
- Y por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

Visto por la C.P.L. en la sesión de fecha 11.12.98 y.4.3.99...aprobado definitivamente con fecha 21.12.98

INFORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

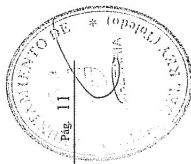
ARNAÍZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

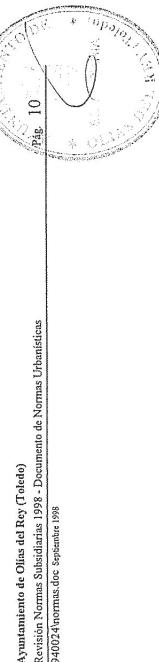
INFORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.</



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

2. RÉGIMEN DEL SUELO.

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

2.1.1 Suelo urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en los artículos 78 del T.R.L.S. 1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento.

Se cuantifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación y se regulan a tenor de lo señalado en el Capítulo 6 de este Documento.

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar.

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 79 del T.R.L.S. 1976, y en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento, constituyen las áreas que, dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo señalado en el Capítulo 7 de este Documento.

Visto por la C.P.U. cláusula de fecha
11.12.98 y 4.1.99
definitivamente con fecha 24.1.99

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

INFORMA S.L.

DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID
Avd. de CASTILLA, 253 5º D - 28022 - GRANADA

91 491 91 35 Ex. 609 30 07
91 491 91 35 Ex. 217 357 Ex. 217 447

91 491 91 35 Ex. 609 30 07
91 491 91 35 Ex. 217 357 Ex. 217 447

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

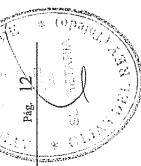
INFORMA S.L.

91 491 91 35 Ex. 609 30 07
91 491 91 35 Ex. 217 357 Ex. 217 447

91 491 91 35 Ex. 609 30 07
91 491 91 35 Ex. 217 357 Ex. 217 447



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94/02/24/normas.doc Septiembre 1998



2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

2.4 FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS.

Se entiende como requisito general de estas Normas Subsidiarias, el cumplimiento que se hace del artículo 32 del Reglamento de Gestión, en cuanto a que el contenido del Documento referido al Suelo Urbano responde a las exigencias del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, siendo preceptiva la redacción de Planes Parciales en el Apdo para Urbanizar.

La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento.

El sistema de actuación será el que se determina para cada caso en este documento, siendo de aplicación para su desarrollo lo reglado en el artículo 32 de la Ley 5/1997, así como en el 'Título III del T.R.L.S. 1976, y en el capítulo II del Título Primero del Reglamento de Gestión Urbanística, (aprobado por Real Decreto de 328/1978, de 25 de Agosto).

La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación estará sujeta a lo determinado en la Legislación Urbanística vigente.

Las obligaciones y cargas que imponen las Normas a los propietarios, son las establecidas en los artículos 20, 21 y 22 del T.R.L.S. 1992 y en los Capítulos II, III y IV del Título II del Reglamento de Gestión, estando especificadas en las Ordenanzas y Normas Particulares de cada sector, zona o unidad de ejecución, para su obligado cumplimiento.

En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector, zona o unidad de ejecución, además del cumplimiento de todas las condiciones que se imponen en las presentes Normas Urbanísticas lo preceptuado en el artículo 35 del Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridades y la garantía de la ejecución de infraestructuras.

El Ayuntamiento, para el efectivo control del desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sobre todo en cuanto a edificaciones y parcelaciones, realizará una cartografía a escala mínima 1:1000 de todas las urbanizaciones del término.

Vista por el C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y 3-99, y
definitivamente con fecha 24-1-99.

INFORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

V.DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Avd. de CASTILLA, 239 5º D - 18001 - GUADALAJARA
U. (91) 469.01.35. E. 409.20.07
U. (949) 22.73.97. E. 21.74.47

INFORMA S.L.

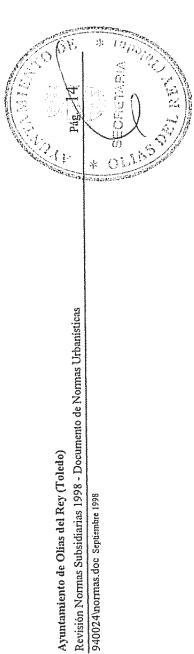
ARNAÍZ, ARQUITECTOS

Vista por el C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y 3-99, y
definitivamente con fecha 24-1-99.

INFORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

Vista por el C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y 3-99, y
definitivamente con fecha 24-1-99.



2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

2.5.1 Actividades sujetas a Licencia.

- Están sujetos a previa licencia, en virtud de lo dispuesto en los artículos 178 del T.R.L.S. 1976 y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los actos de uso del suelo y subsuelo que se enumeran a continuación:
- Parcelaciones urbanísticas.
 - Parcelaciones rústicas.
 - Movimientos de tierra.
 - Obras de nueva planta (construcciones e instalaciones)
 - Modificación de estructura o aspecto exterior de edificios e instalaciones existentes.
 - Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - Modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
 - Demolición de construcciones.
 - Colocación de carteles y vallas de propaganda, siempre que no estén en locales cerrados.
 - Cualquier acto de edificación y uso del suelo realizados por particulares en terreno de dominio público.
 - Ampliaciones de edificios e instalaciones de todas clases.
 - Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - Obras y usos con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.
 - Obras de instalación de Servicios Públicos.
 - El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
 - Instalaciones subterráneas dedicadas a cualquier uso a que se destine el subsuelo.
 - Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

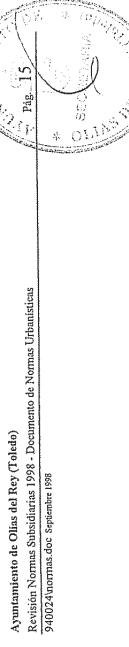
11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,



- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo las caravanas móviles y tiendas de campaña que se ubiquen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- La colocación de andamios.
- El vallado de fincas o solares.
- Las obras de urbanización.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

2.5.2 Procedimiento, competencias y caducidad.

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a la legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

Las licencias de obra mayor, en defecto de los mencionados plazos, podrán declararse caducadas si pasado 1 año desde su concesión no se ha ejecutado al menos un 15% del total de la obra prevista o si estas no se completan en el plazo de tres años.

Para las licencias de obra menor estos plazos serán de 3 y 6 meses respectivamente.

Visto por la C.P.: en sesión de fecha
11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,
de la autorización con fecha
21.3.99.

INGORMA S.L.

ARQWAIZ, ARQUITECTOS
c/DR. ESCUERDO, 87 bis - 28007 - MADRID
Av. de Castilla, 239 2D - 19002 - GUADALAJARA
Av. de Castilla, 239 2D - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

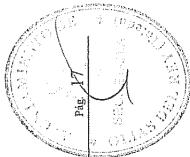
11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

Visto por el C.P.: en sesión de fecha

11.12.98, y, 4.3.99, y, 15.3.99, y, 21.3.99,

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

El Ayuntamiento podrá modificar expresamente estos plazos al conceder las licencias de obra.

2.5.3 Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada Parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

2.5.4 Alineación Oficial.

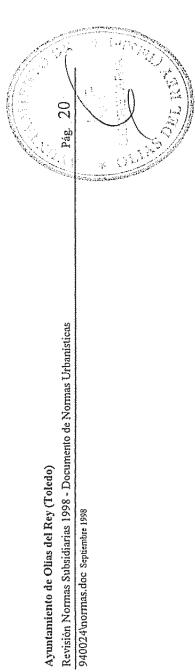
La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, repartelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde o se ordenará la redacción de un Estudio de Detalle en su caso.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las unidades de ejecución, áreas de planeamiento aprobado o sectores, será necesario comprobar que las alineaciones y parcela confrontan con las parcelaciones aprobadas.

V. 10.12.98, 11.12.98, 12.12.98, 13.12.98, 14.12.98, 15.12.98, 16.12.98, 17.12.98, 18.12.98, 19.12.98, 20.12.98, 21.12.98, 22.12.98, 23.12.98, 24.12.98, 25.12.98, 26.12.98, 27.12.98, 28.12.98, 29.12.98, 30.12.98, 31.12.98, 32.12.98, 33.12.98, 34.12.98, 35.12.98, 36.12.98, 37.12.98, 38.12.98, 39.12.98, 40.12.98, 41.12.98, 42.12.98, 43.12.98, 44.12.98, 45.12.98, 46.12.98, 47.12.98, 48.12.98, 49.12.98, 50.12.98, 51.12.98, 52.12.98, 53.12.98, 54.12.98, 55.12.98, 56.12.98, 57.12.98, 58.12.98, 59.12.98, 60.12.98, 61.12.98, 62.12.98, 63.12.98, 64.12.98, 65.12.98, 66.12.98, 67.12.98, 68.12.98, 69.12.98, 70.12.98, 71.12.98, 72.12.98, 73.12.98, 74.12.98, 75.12.98, 76.12.98, 77.12.98, 78.12.98, 79.12.98, 80.12.98, 81.12.98, 82.12.98, 83.12.98, 84.12.98, 85.12.98, 86.12.98, 87.12.98, 88.12.98, 89.12.98, 90.12.98, 91.12.98, 92.12.98, 93.12.98, 94.12.98, 95.12.98, 96.12.98, 97.12.98, 98.12.98, 99.12.98, 100.12.98, 101.12.98, 102.12.98, 103.12.98, 104.12.98, 105.12.98, 106.12.98, 107.12.98, 108.12.98, 109.12.98, 110.12.98, 111.12.98, 112.12.98, 113.12.98, 114.12.98, 115.12.98, 116.12.98, 117.12.98, 118.12.98, 119.12.98, 120.12.98, 121.12.98, 122.12.98, 123.12.98, 124.12.98, 125.12.98, 126.12.98, 127.12.98, 128.12.98, 129.12.98, 130.12.98, 131.12.98, 132.12.98, 133.12.98, 134.12.98, 135.12.98, 136.12.98, 137.12.98, 138.12.98, 139.12.98, 140.12.98, 141.12.98, 142.12.98, 143.12.98, 144.12.98, 145.12.98, 146.12.98, 147.12.98, 148.12.98, 149.12.98, 150.12.98, 151.12.98, 152.12.98, 153.12.98, 154.12.98, 155.12.98, 156.12.98, 157.12.98, 158.12.98, 159.12.98, 160.12.98, 161.12.98, 162.12.98, 163.12.98, 164.12.98, 165.12.98, 166.12.98, 167.12.98, 168.12.98, 169.12.98, 170.12.98, 171.12.98, 172.12.98, 173.12.98, 174.12.98, 175.12.98, 176.12.98, 177.12.98, 178.12.98, 179.12.98, 180.12.98, 181.12.98, 182.12.98, 183.12.98, 184.12.98, 185.12.98, 186.12.98, 187.12.98, 188.12.98, 189.12.98, 190.12.98, 191.12.98, 192.12.98, 193.12.98, 194.12.98, 195.12.98, 196.12.98, 197.12.98, 198.12.98, 199.12.98, 200.12.98, 201.12.98, 202.12.98, 203.12.98, 204.12.98, 205.12.98, 206.12.98, 207.12.98, 208.12.98, 209.12.98, 210.12.98, 211.12.98, 212.12.98, 213.12.98, 214.12.98, 215.12.98, 216.12.98, 217.12.98, 218.12.98, 219.12.98, 220.12.98, 221.12.98, 222.12.98, 223.12.98, 224.12.98, 225.12.98, 226.12.98, 227.12.98, 228.12.98, 229.12.98, 230.12.98, 231.12.98, 232.12.98, 233.12.98, 234.12.98, 235.12.98, 236.12.98, 237.12.98, 238.12.98, 239.12.98, 240.12.98, 241.12.98, 242.12.98, 243.12.98, 244.12.98, 245.12.98, 246.12.98, 247.12.98, 248.12.98, 249.12.98, 250.12.98, 251.12.98, 252.12.98, 253.12.98, 254.12.98, 255.12.98, 256.12.98, 257.12.98, 258.12.98, 259.12.98, 260.12.98, 261.12.98, 262.12.98, 263.12.98, 264.12.98, 265.12.98, 266.12.98, 267.12.98, 268.12.98, 269.12.98, 270.12.98, 271.12.98, 272.12.98, 273.12.98, 274.12.98, 275.12.98, 276.12.98, 277.12.98, 278.12.98, 279.12.98, 280.12.98, 281.12.98, 282.12.98, 283.12.98, 284.12.98, 285.12.98, 286.12.98, 287.12.98, 288.12.98, 289.12.98, 290.12.98, 291.12.98, 292.12.98, 293.12.98, 294.12.98, 295.12.98, 296.12.98, 297.12.98, 298.12.98, 299.12.98, 300.12.98, 301.12.98, 302.12.98, 303.12.98, 304.12.98, 305.12.98, 306.12.98, 307.12.98, 308.12.98, 309.12.98, 310.12.98, 311.12.98, 312.12.98, 313.12.98, 314.12.98, 315.12.98, 316.12.98, 317.12.98, 318.12.98, 319.12.98, 320.12.98, 321.12.98, 322.12.98, 323.12.98, 324.12.98, 325.12.98, 326.12.98, 327.12.98, 328.12.98, 329.12.98, 330.12.98, 331.12.98, 332.12.98, 333.12.98, 334.12.98, 335.12.98, 336.12.98, 337.12.98, 338.12.98, 339.12.98, 340.12.98, 341.12.98, 342.12.98, 343.12.98, 344.12.98, 345.12.98, 346.12.98, 347.12.98, 348.12.98, 349.12.98, 350.12.98, 351.12.98, 352.12.98, 353.12.98, 354.12.98, 355.12.98, 356.12.98, 357.12.98, 358.12.98, 359.12.98, 360.12.98, 361.12.98, 362.12.98, 363.12.98, 364.12.98, 365.12.98, 366.12.98, 367.12.98, 368.12.98, 369.12.98, 370.12.98, 371.12.98, 372.12.98, 373.12.98, 374.12.98, 375.12.98, 376.12.98, 377.12.98, 378.12.98, 379.12.98, 380.12.98, 381.12.98, 382.12.98, 383.12.98, 384.12.98, 385.12.98, 386.12.98, 387.12.98, 388.12.98, 389.12.98, 390.12.98, 391.12.98, 392.12.98, 393.12.98, 394.12.98, 395.12.98, 396.12.98, 397.12.98, 398.12.98, 399.12.98, 400.12.98, 401.12.98, 402.12.98, 403.12.98, 404.12.98, 405.12.98, 406.12.98, 407.12.98, 408.12.98, 409.12.98, 410.12.98, 411.12.98, 412.12.98, 413.12.98, 414.12.98, 415.12.98, 416.12.98, 417.12.98, 418.12.98, 419.12.98, 420.12.98, 421.12.98, 422.12.98, 423.12.98, 424.12.98, 425.12.98, 426.12.98, 427.12.98, 428.12.98, 429.12.98, 430.12.98, 431.12.98, 432.12.98, 433.12.98, 434.12.98, 435.12.98, 436.12.98, 437.12.98, 438.12.98, 439.12.98, 440.12.98, 441.12.98, 442.12.98, 443.12.98, 444.12.98, 445.12.98, 446.12.98, 447.12.98, 448.12.98, 449.12.98, 450.12.98, 451.12.98, 452.12.98, 453.12.98, 454.12.98, 455.12.98, 456.12.98, 457.12.98, 458.12.98, 459.12.98, 460.12.98, 461.12.98, 462.12.98, 463.12.98, 464.12.98, 465.12.98, 466.12.98, 467.12.98, 468.12.98, 469.12.98, 470.12.98, 471.12.98, 472.12.98, 473.12.98, 474.12.98, 475.12.98, 476.12.98, 477.12.98, 478.12.98, 479.12.98, 480.12.98, 481.12.98, 482.12.98, 483.12.98, 484.12.98, 485.12.98, 486.12.98, 487.12.98, 488.12.98, 489.12.98, 490.12.98, 491.12.98, 492.12.98, 493.12.98, 494.12.98, 495.12.98, 496.12.98, 497.12.98, 498.12.98, 499.12.98, 500.12.98, 501.12.98, 502.12.98, 503.12.98, 504.12.98, 505.12.98, 506.12.98, 507.12.98, 508.12.98, 509.12.98, 510.12.98, 511.12.98, 512.12.98, 513.12.98, 514.12.98, 515.12.98, 516.12.98, 517.12.98, 518.12.98, 519.12.98, 520.12.98, 521.12.98, 522.12.98, 523.12.98, 524.12.98, 525.12.98, 526.12.98, 527.12.98, 528.12.98, 529.12.98, 530.12.98, 531.12.98, 532.12.98, 533.12.98, 534.12.98, 535.12.98, 536.12.98, 537.12.98, 538.12.98, 539.12.98, 540.12.98, 541.12.98, 542.12.98, 543.12.98, 544.12.98, 545.12.98, 546.12.98, 547.12.98, 548.12.98, 549.12.98, 550.12.98, 551.12.98, 552.12.98, 553.12.98, 554.12.98, 555.12.98, 556.12.98, 557.12.98, 558.12.98, 559.12.98, 560.12.98, 561.12.98, 562.12.98, 563.12.98, 564.12.98, 565.12.98, 566.12.98, 567.12.98, 568.12.98, 569.12.98, 570.12.98, 571.12.98, 572.12.98, 573.12.98, 574.12.98, 575.12.98, 576.12.98, 577.12.98, 578.12.98, 579.12.98, 580.12.98, 581.12.98, 582.12.98, 583.12.98, 584.12.98, 585.12.98, 586.12.98, 587.12.98, 588.12.98, 589.12.98, 590.12.98, 591.12.98, 592.12.98, 593.12.98, 594.12.98, 595.12.98, 596.12.98, 597.12.98, 598.12.98, 599.12.98, 600.12.98, 601.12.98, 602.12.98, 603.12.98, 604.12.98, 605.12.98, 606.12.98, 607.12.98, 608.12.98, 609.12.98, 610.12.98, 611.12.98, 612.12.98, 613.12.98, 614.12.98, 615.12.98, 616.12.98, 617.12.98, 618.12.98, 619.12.98, 620.12.98, 621.12.98, 622.12.98, 623.12.98, 624.12.98, 625.12.98, 626.12.98, 627.12.98, 628.12.98, 629.12.98, 630.12.98, 631.12.98, 632.12.98, 633.12.98, 634.12.98, 635.12.98, 636.12.98, 637.12.98, 638.12.98, 639.12.98, 640.12.98, 641.12.98, 642.12.98, 643.12.98, 644.12.98, 645.12.98, 646.12.98, 647.12.98, 648.12.98, 649.12.98, 650.12.98, 651.12.98, 652.12.98, 653.12.98, 654.12.98, 655.12.98, 656.12.98, 657.12.98, 658.12.98, 659.12.98, 660.12.98, 661.12.98, 662.12.98, 663.12.98, 664.12.98, 665.12.98, 666.12.98, 667.12.98, 668.12.98, 669.12.98, 670.12.98, 671.12.98, 672.12.98, 673.12.98, 674.12.98, 675.12.98, 676.12.98, 677.12.98, 678.12.98, 679.12.98, 680.12.98, 681.12.98, 682.12.98, 683.12.98, 684.12.98, 685.12.98, 686.12.98, 687.12.98, 688.12.98, 689.12.98, 690.12.98, 691.12.98, 692.12.98, 693.12.98, 694.12.98, 695.12.98, 696.12.98, 697.12.98, 698.12.98, 699.12.98, 700.12.98, 701.12.98, 702.12.98, 703.12.98, 704.12.98, 705.12.98, 706.12.98, 707.12.98, 708.12.98, 709.12.98, 710.12.98, 711.12.98, 712.12.98, 713.12.98, 714.12.98, 715.12.98, 716.12.98, 717.12.98, 718.12.98, 719.12.98, 720.12.98, 721.12.98, 722.12.98, 723.12.98, 724.12.98, 725.12.98, 726.12.98, 727.12.98, 728.12.98, 729.12.98, 730.12.98, 731.12.98, 732.12.98, 733.12.98, 734.12.98, 735.12.98, 736.12.98, 737.12.98, 738.12.98, 739.12.98, 740.12.98, 741.12.98, 742.12.98, 743.12.98, 744.12.98, 745.12.98, 746.12.98, 747.12.98, 748.12.98, 749.12.98, 750.12.98, 751.12.98, 752.12.98, 753.12.98, 754.12.98, 755.12.98, 756.12.98, 757.12.98, 758.12.98, 759.12.98, 760.12.98, 761.12.98, 762.12.98, 763.12.98, 764.12.98, 765.12.98, 766.12.98, 767.12.98, 768.12.98, 769.12.98, 770.12.98, 771.12.98, 772.12.98, 773.12.98, 774.12.98, 775.12.98, 776.12.98, 777.12.98, 778.12.98, 779.12.98, 780.12.98, 781.12.98, 782.12.98, 783.12.98, 784.12.98, 785.12.98, 786.12.98, 787.12.98, 788.12.98, 789.12.98, 790.12.98, 791.12.98, 792.12.98, 793.12.98, 794.12.98, 795.12.98, 796.12.98, 797.12.98, 798.12.98, 799.12.98, 800.12.98, 801.12.98, 802.12.98, 803.12.98, 804.12.98, 805.12.98, 806.12.98, 807.12.98, 808.12.98, 809.12.98, 810.12.98, 811.12.98, 812.12.98, 813.12.98, 814.12.98, 815.12.98, 816.12.98, 817.12.98, 818.12.98, 819.12.98, 820.12.98, 821.12.98, 822.12.98, 823.12.98, 824.12.98, 825.12.98, 826.12.98, 827.12.98, 828.12.98, 829.12.98, 830.12.98, 831.12.98, 832.12.98, 833.12.98, 834.12.98, 835.12.98, 836.12.98, 837.12.98, 838.12.98, 839.12.98, 840.12.98, 841.12.98, 842.12.98, 843.12.98, 844.12.98, 845.12.98, 846.12.98, 847.12.98, 848.12.98, 849.12.98, 850.12.98, 851.12.98, 852.12.98, 853.12.98, 854.12.98, 855.12.98, 856.12.98, 857.12.98, 858.12.98, 859.12.98, 860.12.98, 861.12.98, 862.12.98, 863.12.98, 864.12.98, 865.12.98, 866.12.98, 867.12.98, 868.12.98, 869.12.98, 870.12.98, 871.12.98, 872.12.98, 873.12.98, 874.12.98, 875.12.98, 876.12.98, 877.12.98, 878.12.98, 879.12.98, 880.12.98, 881.12.98, 882.12.98, 883.12.98, 884.12.98, 885.12.98, 886.12.98, 887.12.98, 888.12.98, 889.12.98, 890.12.98, 891.12.98, 892.12.98, 893.12.98, 894.12.98, 895.12.98, 896.12.98, 897.12.98, 898.12.98, 899.12.98, 900.12.98, 901.12.98, 902.12.98, 903.12.98, 904.12.98, 905.12.98, 906.12.98, 907.12.98, 908.12.98, 909.12.98, 910.12.98, 911.12.98, 912.12.98, 913.12.98, 914.12.98, 915.12.98, 916.12.98, 917.12.98, 918.12.98, 919.12.98, 920.



ñ) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el linderos, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

o) Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenes. Sólo tendrán la consideración de menores cuadro.

- ◆ La superficie máxima construida sea inferior a 20 m².
- ◆ La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
- ◆ La fachada y cubierta cumplen las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

p) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- ◆ No se realicen aumentos de planta.
- ◆ No se amplíe más de 20 m² de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- ◆ No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras, deberá presentarse instancia acompañada de:

- ◆ Plano de situación de la obra.
- ◆ Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m, n), ñ), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento

Visto por la C.P.T., en sesión de fecha
11-12-98 y q; 3,98. y apendiz
definitivamente con fecha 23-3-99.

ANNAIZ ARQUITECTOS

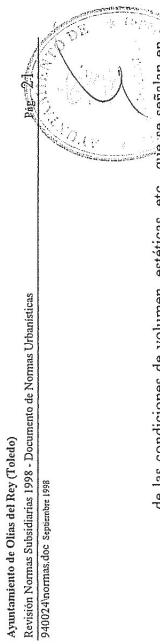
INFORMA S.L.

ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

DR. EQUERO, 82 Bop. 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 238 y 1902 - GUADALAJARA

tf. (91) 489.01.38. 6. 409.30.07
tf. (96) 22.73.97. 6. 21.74.47



de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- ◆ Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- ◆ Presupuesto real de la obra.
- ◆ Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.

• E) Licencias de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocturnas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones reglamentarias.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

• F) Licencias de Primera Ocupación.

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

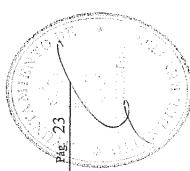
- ◆ Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- ◆ Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- ◆ Planos de final de obra.
- ◆ Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas.

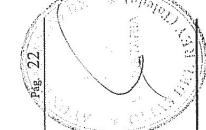
Visto por la C.P.T., en sesión de fecha
11-12-98 y q; 3,98. y apendiz
definitivamente con fecha 23-3-99.

INFORMA S.L.

tf. (91) 489.01.35. 6. 409.30.07
tf. (96) 22.73.97. 6. 21.74.47



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
9400249normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
9400249normas.doc Septiembre 1998

2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranques, las alturas, condiciones tipológicas, apropachamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se considerarán a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme señala el T.R.L.S., 1.976, en su artículo 60.

2.7 LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 184 y 187 del T.R.L.S., 1.976 y en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se establece un plazo de seis meses desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras o edificaciones que se encuentran actualmente en tal situación.

2.8 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Las entidades urbanísticas de las urbanizaciones y las comunidades de propietarios también colaborarán con el Ayuntamiento en la denuncia de las situaciones ilegales y en orden al mantenimiento del decoro y calidad de las edificaciones.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

3.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO

3.1.1 Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, conforme específica el artículo 24.1 del T.R.L.S., 1992, extinguéndose conforme regula el artículo 25 de dicho texto legal.

3.1.2 Plazos de urbanización.

El plazo para ejecutar la urbanización en unidades de ejecución en suelo urbano se establece en tres años desde la aprobación definitiva de este Documento.

En los Sectores del Suelo Apro para Urbanizar, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule, establecerá los plazos para urbanizar.

3.1.3 Alcance de las obligaciones de urbanización.

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el artículo 38 de la Ley 5/1997, en el artículo 122 del T.R.L.S., 1.976, y en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99.

Arnaiz ARQUITECTOS
c/DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 9D - 18002 - GUADALAJARA

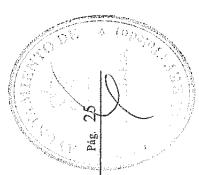
INGORMA S.L.
c/IBS ECHEGARAY, 31 Bajo - 28009
Av. de CASTILLA, 239 9D - 18002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
c/DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 9D - 18002 - GUADALAJARA

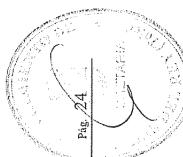
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99.

Arnaiz ARQUITECTOS
c/DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 9D - 18002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
c/DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 9D - 18002 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc - Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc - Septiembre 1998

3.1.4 Sistemas Generales de Infraestructuras.

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente o, que en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior al de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentren, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, las redes de agua compartidas, y que se definen en el Documento de Programa y Sistemas Generales.

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aun cuando no se hayan receptionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas en el apartado 3.1.4 salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cuálquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los Sistemas Generales ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

3.1.5 Gestión Integral del Agua.

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento, una vez que se constituya una Empresa Municipal del Agua que gestione estas instalaciones, de forma que los gastos que se originen se repartan en una tarifa conjunta de agua en la que estará integrada la cuota de depuración, con desglose.

Arnavíz ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

DR. FERNANDO G. BAEZA, M. ARQUITECTO
Avda de CASTILLA, 239 P.D. - 28007 - MADRID
(91) 409.01.35 & 289.20.07
Avda de CANTABRIA, 339 P.D. - 28007 - GUADALAJARA
(949) 22.73.97 & 31.14.07

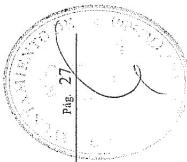
INFORMA S.L.

VISTO por la C.R.L. en sesión de fecha
11.12.98 y q. 3.99 y aprobado
definitivamente con fecha 23.1.99

11.12.98

3.99

23.1.99



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 27

3.1.7 Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización cuando se trata de promociones privadas se llevará a cabo:

- Por el Promotor hasta la recepción provisional de las obras por el Ayuntamiento
- Por la Entidad Urbanística de Conservación hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se hará cargo totalmente de la conservación de estas obras e instalaciones desde la recepción definitiva de las obras. Entre tanto, el Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., serán abonados por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

En los casos de existencia de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación, dichas entidades podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería o limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

Visto por la C.P.A. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, aprobado 23-3-99.

Visto por el C.P.A. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, y aprobado 23-3-99.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS
C/DE ESCOBEDO, 61 BIS. 28007 - MADRID
Avd de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA

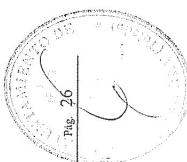
INGORMA S.L.
Ctra. FEIJUEDO, 61 BIS. 28007 - MADRID
Avd de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS
ctra. FEIJUEDO, 61 BIS. 28007 - MADRID
Avd de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
Ctra. FEIJUEDO, 61 BIS. 28007 - MADRID
Avd de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
Ctra. FEIJUEDO, 61 BIS. 28007 - MADRID
Avd de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 26

3.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

3.2.1 Red Vialia.

3.2.1.1 Trazado y características de la Red.

La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de 10m en las zonas residenciales y de 18 m en las industriales, salvo indicación expresa en los planos de ordenación de estas Normas.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

En el suelo apto para urbanizar o en las áreas de planeamiento aprobado, la clasificación de las vías será la definida en los Planes correspondientes, pudiéndose reducir las anchuras en las actuaciones sobre laderas, siempre y cuando se justifique adecuadamente los sentidos de tráfico, la capacidad de las vías, según la estructura general, la incidencia paisajística y la solución de aparcamientos en la vía pública.

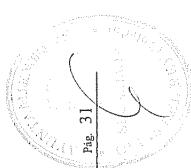
- Longitud máxima de las vías en fondo de saco: 50 m.
- Fondos de saco: diámetro mínimo 16 y 12 respectivamente, según se trate de vías principales o de vías de reparto.
- Radio de giro mínimo 12 metros medida desde el eje.
- Sendas peatonales: ancho mínimo 2,5 m.

3.2.1.2 Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Vario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y en su defecto, por la Ley General de Carreteras, 25/1988, de 29 de Junio, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Visto por el C.P.A. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, y aprobado 23-3-99.

Visto por el C.P.A. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, y aprobado 23-3-99.



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc - Septiembre 1998



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc - Septiembre 1998

tosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

Asimismo, se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible.

Será obligatorio la conexión a fuentes de abastecimiento renovables, en el momento en que estén disponibles, aunque ello suponga modificación de las acometidas existentes.

Se podrán establecer, si fuese necesaria, limitaciones al consumo de agua.

3.2.3 Red de Saneamiento y Alcantarillado.

3.2.3.1 Características generales.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 30 litros por segundo y Hectárea.

Las redes seguirán el trazado de la red vial y los espacios libres, quedando prohibido que discutan por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Vista: 100% - 111 páginas de la red
11-12-98 Y.: 3-98, V. aprobado
definitivamente con fecha 27-7-99

ANNAÍZ, ARQUITECTOS

900, Paseo de la Castellana, 38. 28002 - MADRID
Av. de Castilla, 238. 28022 - GUADALAJARA
Av. de Castilla, 238. 28022 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

C/DB ESCUELA DE HOS. 36. 40003 MÁLAGA
Av. de Castilla, 238. 28022 - GUADALAJARA
Av. de Castilla, 238. 28022 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

if. 60140-0135 6c. 409-30-07
if. 609-22-73-97 6c. 21-74-47

Vista: 100% - 111 páginas de la red
11-12-98 Y.: 3-98, V. aprobado
definitivamente con fecha 27-7-99

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m3.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los tramos serán del 1%.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbideros o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas, deberá efectuarse en una zona que no contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969.

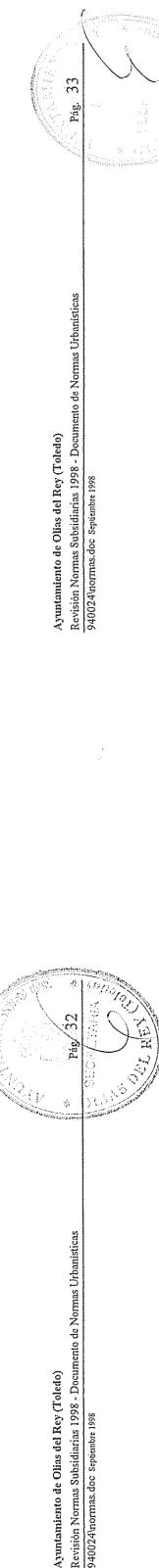
3.2.3.2 Depuración.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo u Organismo Autónomo competente, con la oportunua concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 33



mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.

- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m³ por día y m².

En casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cuenetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

3.2.4 Redes de Energía Eléctrica.

3.2.4.1 Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

3.2.4.2 Trazado de las redes.

Las redes en suelo urbano y apto para urbanizar, serán subterráneos, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora.

Visita realizada en acuerdo de fecha 11.12.98 y H: 3:41.1 apyadato definitivamente con fecha 24.4.99.

ARNAÍZ . ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

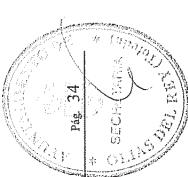
c/DR. ESQUERDO, 12. 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 139 P.D. 10007 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.

tf. (91) 400135 Ex. 409-307
Ex. 099-227337 Ex. 217447

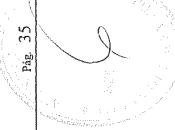
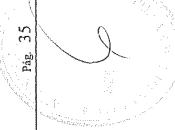
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11.12.98 y H: 3:41.1 y aprobado definitivamente con fecha 24.4.99.

tf. (91) 400135 Ex. 409-307
Ex. 099-227337 Ex. 217447



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc - Septiembre 1998

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc - Septiembre 1998



• Red de Alta Tensión.

Cuando sea subterránea la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

• Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes:

a) Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.

b) Red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

3.2.5 Red de Telefonía y Distribución de Gas.

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y. 4.3.99, y aprobado
definitivamente con fecha 21.1.99

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y. 4.3.99, y aprobado
definitivamente con fecha 21.1.99

ARNAYA, ARQUITECTOS
c/ DE ESQUERDO, 82 Baj. 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 255 28.1002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
INGORMA S.L.
c/ DR. ESQUERDO, 82 Baj. 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 255 28.1002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

ARNAYA, ARQUITECTOS

ARNAYA, ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

ARNAYA, ARQUITECTOS

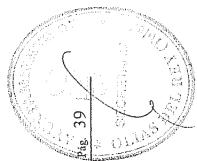
ARNAYA, ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/Información doc. Sopremo: 1998

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/Información doc. Sopremo: 1998

4.3.2 Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos sólo podrán sobresalir 1 metro desde la rasante de la acera hasta la cara superior del primer forjado.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m² de sótano o semisótano.
- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

• Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m² cada 200 m² útiles o un sistema forzado de ventilación que asigure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

4.3.3 Plantas Bajas.

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.

ARNAÍZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y 4-3-99... y aprobado
definitivamente con fecha 21-3-99

Al:12.98 y 4-3-99
definitivamente con fecha 21-3-99

4.3.4 Entreplantas.

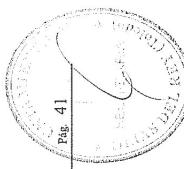
Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenajes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- Cuando se subdivide una local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

4.3.5 Plantas de pisos.

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.
La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 40

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

4.3.6 Plantas de cubierta.

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45°.

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta considerándose como tales cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,2 m, el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

4.3.7 Escaleradas interiores

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m y su relación huella-contrahuella será igual a huella+2contrahuellas-64cm

En edificios de vivienda multifamiliar hasta 4 plantas el ancho mínimo será de 0,90m.

En los edificios de Uso Terciario habrá una escalerada por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior o fracción mayor de 250 m². Los pasillos y escaleras en la zona de ventas tendrán un ancho mínimo de 1,40 metros.

4.3.8 Salientes en edificación cerrada.

• Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

• Los cuerpos volados cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

Vist. por la C.P.U. - Unión de vecinos de fecha
11-12-98 y. N. 3-99, y expedida
definitivamente con fecha 23-3-99

- Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.
- Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.
- Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3 metros de la rasante de la acera.

4.3.9 Entrantes.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

4.3.10 Remates.

- Las chimeneas y shunts deberán sobreseñalar 0,40 m. de la altura máxima de la cumbre.
- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

4.3.11 Patios.

a) Patios cerrados.

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.

Vist. por la C.P.U. - una vez más de fecha
11-12-98 y. N. 3-99, y expedida
definitivamente con fecha 23-3-99

Arnavíz ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

Arnavíz ARQUITECTOS

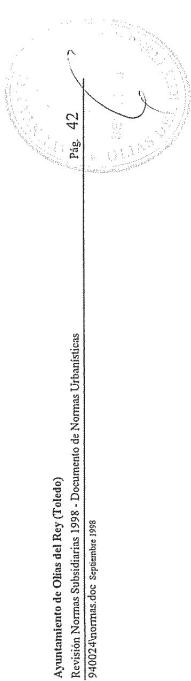
INFORMA S.L.

91092813 6493007 - MADRID
c/ DR. ESCUEDO, 87 bajo - 28007 - MADRID
Avd. de Castilla, 339 2º D - 10007 - GUADALAJARA
Avd. de Castilla, 339 2º D - 10007 - GUADALAJARA

91092813 6493007
c/ DR. ESCUEDO, 87 bajo - 28007 - MADRID
Avd. de Castilla, 339 2º D - 10007 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.



Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

4.3.12 Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares a inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

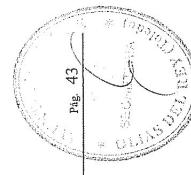
En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y N.º 3.98, y aprobado
definitivamente con fecha 23.12.98.

Visto para la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y N.º 3.98, y aprobado
definitivamente con fecha 23.12.98.

Arnaíz, ARQUITECTOS
Av. DR. ESCUERDO 62 BIS - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA
tel. 91 4901358 k. 269-2697
tel. 069 217397 k. 217447

INFORMA S.L.
INFORMA S.L.
ARQUITECTOS
Av. DR. ESCUERDO 62 BIS - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 23B 28010 - GUADALAJARA
tel. 91 4901358 k. 269-2697
tel. 069 217397 k. 217447



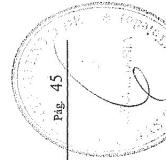
Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

4.3.13 Servicios e instalaciones de las edificaciones.

- Protecciones.
Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.
- Aislamiento.
Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.
- Señalización de fincas.
Los edificios deberán estar debidamente señalizados.
- Servicio de cartería.
Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.
- Servicio de basuras.
Los edificios de vivienda multifamiliar y en los edificios de uso terciario tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.
- Instalaciones
Todos los edificios deberán contar en su interior con:
 - ♦ agua potable en una dotación mínima de 250 litros/habitante/día.
 - ♦ energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
 - ♦ desague de aguas pluviales y residuales
 - ♦ ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas

Todos los edificios deberán contar en su interior con:

- ♦ agua potable en una dotación mínima de 250 litros/habitante/día.
- ♦ energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
- ♦ desague de aguas pluviales y residuales
- ♦ ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/24/normas.doc - Septiembre 1998

Pág. 45

Pág. 44

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/24/normas.doc - Septiembre 1998

- en los edificios de uso terciario habrá ascensores cuando el edificio tenga tres o más plantas, su número y capacidad se adecuará a la movilidad prevista en el centro.

4.3.14 Acústica de los edificios.

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.288 (NEE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

Visto por la C.P.L. en sesión de fecha
11.12.98 y s. 3:59, aprobado
definitivamente con fecha 23.1.99.

ARNAÍZ ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

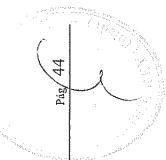
DR. ESCUERDO, 62 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 25 28042 - MADRID
Tel. (91) 469.01.35 Ex. 469.20.07
Fax 21.73.597 Ex. 21.74.47

ff. 09/03/98 & 09/03/98
ff. 09/03/98 & 09/03/98

ARNAÍZ ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

ff. 09/03/98 & 09/03/98
ff. 09/03/98 & 09/03/98



- El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

- Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público ajenas a la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los datos siguientes:

a) Definición del tipo de actividad (uso).

- Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.)

- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.

- Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.) tanto de las fuentes como del local.

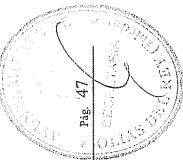
- Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

- Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que esté estime opportuno.

- Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del visto por la C.P.L. en sesión de fecha
11.12.98 y s. 3:59, aprobado
definitivamente con fecha 23.1.99.

ff. 09/03/98 & 09/03/98

ff. 09/03/98 & 09/03/98



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/normas/docs Septiembre 1998

Pág. 46

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/normas/docs Septiembre 1998

proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, In-salubres, Nocturnas y/o Peligrosas y/o de Policía General de Especiales y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.,), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superaran los valores siguientes:

a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dB(A, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o fábrica y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dB(A, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la fábrica y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dB(A.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Perturbaciones por vibraciones:

Visto por la C. (P.U.) en sesión de fecha
11.12.98 y 3.99. Aprobado
definitivamente con fecha 21.3.99

ARNAÍZ, ARQUITECTOS
© DR. ERQUEDO, 82. 28007 - MADRID
Av. de Cristóbal, 239 3º - 10002 - GUADALAJARA

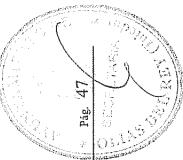
INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

91 490 38 38 - 91 307 0007
Av. de Castilla, 239 3º - 10002 - GUADALAJARA

91 490 27 97 - 91 7447

91 490 27 97 - 91 7447



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/normas/docs Septiembre 1998

Pág. 47

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/normas/docs Septiembre 1998

- Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s² y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.
- Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988
- No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.
- Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

- Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un kB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de kB = 0,56.

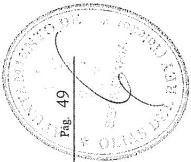
Visto por la C. (P.U.) en sesión de fecha
11.12.98 y 3.99. Aprobado
definitivamente con fecha 21.3.99

INFORMA S.L.

91 490 38 38 - 91 307 0007
Av. de Castilla, 239 3º - 10002 - GUADALAJARA

91 490 27 97 - 91 7447

91 490 27 97 - 91 7447



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc Septiembre 1998

Pág. 49



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc Septiembre 1998

Pág. 48

4.4 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

4.4.1 Locales especiales de la edificación.

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas

4.4.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

• Escaleras.
Cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.
• Garajes-Aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará previsto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeras que sirvan al resto de la finca.

Visto por la C.E.I.U. en sesión de fecha 11/2/98 y Q:3-99. Aprobado 11/2/98 y Q:3-99. Aprobado definitivamente con fecha 24/3/99.

• Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada.

- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc., cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones vigentes.
- Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.
- Con carácter general: todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.
- Los aseos en edificios de uso terciario serán de un retrete y lavabo para cada sexo, para locales hasta de 200 m², por cada 200 m² adicionales o fracción de 100 m² se incrementará un retrete y lavabo para cada sexo. Los retretes y aseos deberán tener un vestíbulo o espacio de aislamiento respecto del resto del establecimiento.
- En los almacenes de edificios con uso terciario comercial se dispondrá de un espacio para almacén con una superficie mínima del 10% de la superficie total, con una dimensión mínima de 3 m².

4.4.3 Resto de los usos.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

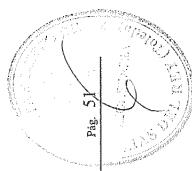
Arnavia, S.L.

ARQUITECTOS

Of. 609/6090135 8c-28000 - MADRID
Avda de CASTILLA, 299 ED. 18002 - GUADALAJARA
tel. (91) 609/6090135 8c-4973907
tel. (969) 2212397 8c-2112447

INGORMA S.L.

Of. 609/6090135 8c-4973907
Avda de CASTILLA, 299 ED. 18002 - GUADALAJARA
tel. (969) 2212397 8c-2112447



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/INFORMES/dec. Septiembre 1998

Pág. 51

apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la
Norma 4.2.3.

4.5 CONDICIONES GENERALES DE USO.

4.5.1 Aparcamientos obligatorios.

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la legislación del suelo señala para las edificaciones, se situen dentro de las parcelas resarcivas o dentro de la edificación, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano. En los edificios de uso terciario comercial se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie destinada a ventas.

4.5.2 Uso residencial de vivienda.

• Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio.

• Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- ◆ Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.

◆ Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se definaivamente con fecha 23.3.98.

Visto por la C.E.U. en sesión de fecha
11-12-98 y s. 3; 3; 39 y aprobado
definitivamente con fecha 23.3.98.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

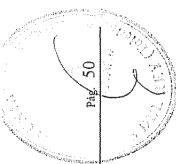
INFORMA S.L.

© DR. INGENIEROS & ASOCIADOS, S.A. - 28007 - MADRID
Av. de Castilla, 129 Piso 10002 - 28047
Tel. (91) 469.01.35 E. 28007-0007
Fax. (91) 735.97.86 - 28047

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

1.º Piso, calle Ctra. de Madrid, 129 Piso 10002 - 28047
Tel. (91) 735.97.86 - 28047



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/INFORMES/dec. Septiembre 1998

Pág. 50

apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la
Norma 4.2.3.

4.5.3 Uso industrial.

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

4.5.4 Uso de oficinas.

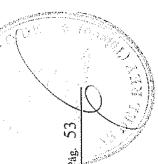
Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

4.5.5 Uso comercial.

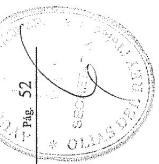
Cuando el edificio se destine en su totalidad o de forma mayoritaria a usos comerciales, de hospedaje u oficinas, bien sea mediante agregación de pequeños locales independientes, bien sea mediante locales de gran superficie se considerará como edificio de Uso Terciario.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

Visto por la C.E.U. en sesión de fecha
11-12-98 y s. 3; 3; 39 y aprobado
definitivamente con fecha 23.3.98.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94024/normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94024/normas.doc Septiembre 1998

4.5.6 Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

4.5.7 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m².
 - ◆ Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
 - ◆ Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
 - * Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
 - * Entrada libre 85 cm. con puertas telescopicas.
 - * Profundidad mínima 1,40 metros.
 - ◆ Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.
- Vista por la C.E.P. en sesión de fecha 11.12.98 y 9.3.99, y aprobado el definitivamente con fecha 23.3.99.

- Aseos. En cada edificio de más de 500 m² de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reunirá las siguientes condiciones:

- ◆ En la disposición del mismo se tendrá en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- ◆ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sosténimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- ◆ La grifería de los aseos será de cruxeta.
- ◆ El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
- ◆ La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- ◆ Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- ◆ En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.
- Rampas interiores.

- Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.
- Teléfonos.
- Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

Visto por la C.E.P. en sesión de fecha
11.12.98 y 9.3.99, y aprobado
el definitivamente con fecha 23.3.99.

Arnavia, ARQUITECTOS
c/DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 233 5º - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.

Arnavia, ARQUITECTOS

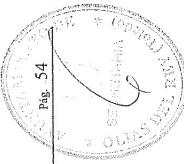
INFORMA S.L.

1. 691.691.35 Ex. 691.30.07
2. 699.71.73.97 Ex. 31.44.47

c/DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 233 5º - 19002 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998



Pág. 54
Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

• Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquello estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

• Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en banqueta, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y N.º 32-99, y aprobado
definitivamente con fecha 24.12.98

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y N.º 32-99, y aprobado
definitivamente con fecha 24.12.98

Arribal, ARQUITECTOS
e DR. ESQUERDO, 68 bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 299 9D - 10002 - GUADALAJARA

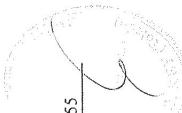
INFORMA S.L.
INFORMA S.L.
Av. de CASTILLA, 299 9D - 10002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.
INFORMA S.L.

Arribal, ARQUITECTOS
e DR. ESQUERDO, 68 bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 299 9D - 10002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.
INFORMA S.L.

Arribal, ARQUITECTOS
e DR. ESQUERDO, 68 bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 299 9D - 10002 - GUADALAJARA



4.6 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 138.b del T.R.L.S. 1992. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos históricos artísticos se sujetarán a su legislación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos visto deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

4.7 CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los agentes municipales, tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, definitivamente, a su reparación en el plazo que se fije.



ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
4/0024/normas.doc Septiembre 1998

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

Se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.8 ORDENANZAS DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, normas ordenanzas de Policía y Bien Gobierno considere oportunas respecto a las facultades en virtud de las que el concejo el artículo 84, a) de la Ley 11/1983 de 7 de Abril de Bases del Régimen Local

Pág. 57

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94/0024-normas.doc - Septiembre 1998

5. ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

5.1 ORDENANZAS GENERALES.

5.1.1 ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

La ordenación del suelo queda constituida por las siguientes zonas:

- 1.- Zona de Red Vialia.
 - 2.- Zona de Equipamientos.
 - 3 - Zonas Verdes y espacios libres.
 - 4.- Zona de Casco Urbano.
 - 5.- Zona de Ensanche Multi familiar.
 - 6.- Zona de Ensanche Unifamiliar.
 - 7.- Zona Industrial.
 - 8.- Zona Terciaria.
 - 9 - Áreas de Planeamiento incoron

En las Ordenanzas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc. Excepto para las Áreas de Planeamiento Incorporado en las cuales serán de aplicación las determinaciones del

En los planos denominados Ordenación y Gestión se grafian las diferentes zonas de la ordenación haciendo concrección de las categorías o grados que corresponden a cada una de ellas.

Asistí a la CAPPA en sesión de fecha 11-12-98, y 4-3-99, y aprobadó los informes que con fecha 23-3-99, se

ARQUITECTOS
ARNAIZ
c/ DR. ESCUERDO, 82, bajo - 28007 - MADRID

INGORMA S.L.
(91) 409.01.35 Fax: 409.30.07

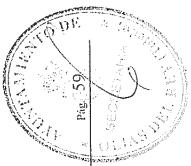
卷之三

AVB. DE CASTILLA, 28 DE DICIEMBRE DE 1900.

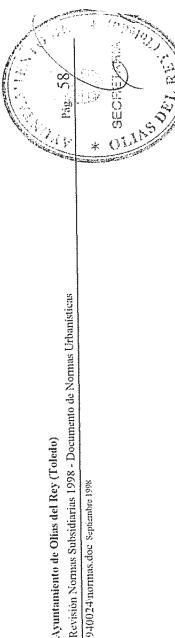
卷之三

ARQUITECTOS
DR. ESCUDERO, 82, bajo - 280007 - MADRID

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024 normas.doc Sepulmber 1998



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024 normas.doc Sepulmber 1998

§.1.2 REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

5.1.2.1 Condiciones de desarrollo

En el suelo calificado en estas Normas como urbano no, incluido en unidades de ejecución se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que delimitase el Ayuntamiento posteriormente, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 118.2 del T.R.L.S. 1976, por exigir el reparto de beneficios y cargas o requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas del suelo urbano, incluidas las Unidades de Ejecución, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. Cuando se trate de suelo de actuación directa se exigirá la delimitación de una Unidad de Ejecución sujeta a las mismas condiciones de desarrollo y cesiones que el resto de las Unidades de Ejecución.

5.1.2.2 Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se efectuará conforme se establece en los artículos 25 y siguientes de la Ley 5/1997, y 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Su Ordenanza de aplicación, características, condiciones de desarrollo, sistema de actuación y cesiones, se definen para cada unidad en la Ficha Urbanística correspondiente que se incluye como ítem aparte. Las cesiones señaladas en las Fichas para zonas verdes, correspondientes al 10% de la superficie bruta de la Unidad, podrán ser sustituidos mediante una permuta por suelos fuera de la Unidad, mediante una compensación económica o convertidos en suelo patrimonial por valor equivalente al valor del suelo objeto de cesión.

La ordenación se realizará mediante Estudio de Detalle salvo en los casos en que se pretenda la modificación del viario definido en los Planos de Ordenación, en cuyo caso se exigirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.2023, y, 4.3.99, Visto por la
definitivamente con fecha 21.12.2023

INFORMA S.L.

ARNAIZ, ARQUITECTOS

V. DR. ESCUELA, S. Ibag. 20007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 236 ED. 19002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

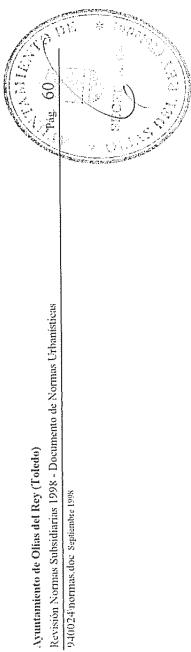
V. 01/01/1915 k. 09/2007
d. 09/09/1997 k. 21/12/2023

ARNAIZ, ARQUITECTOS

V. DR. ESCUELA, S. Ibag. 20007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 236 ED. 19002 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Sepulio 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Sepulio 1998

5.2 ORDENANZAS PARTICULARES

5.2.1.3 Condiciones de diseño urbano.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes y en la norma 3.2.1 con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales definidas en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.
- Cuando se delimiten unidades de ejecución y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del terreno, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

5.2.1.4 Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

5.2.1.5 Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas el tráfico rodado.
- Por las aceras el tráfico peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y 4.3.99... y quedado
definitivamente con fecha 24.1.99

Arvai2 ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

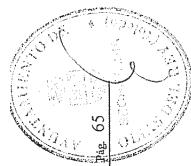
Arvai2 ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

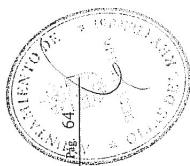
Arvai2 ARQUITECTOS
e DR. ESQUERDO, 62 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 288 5.D - 10002 - GUADALAJARA

if (09) 490 35 35 Es. 209-304-07
if (09) 22 73 57 Es. 21 34 47

if (09) 495 01 35 Es. 409-304-07
if (09) 22 73 57 Es. 21 34 47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.docz Septiembre 1998



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.docz Septiembre 1998

En los supuestos de interés preferente, que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento en un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

5.2.2.5 Condiciones de uso.

Se permitirán los usos que se reflejan en los planos de ordenación, pudiéndose compatibilizar con otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en los planos de Ordenación.

5.2.2.6 Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte al entorno urbano.

5.2.2.7 Cementerio municipal

La insuficiencia actual de dotación de cementerio en el municipio se deberá suplir mediante la construcción de un nuevo cementerio. La definición de su ubicación, disposición, capacidad, superficie, accesos, protecciones y método de adquisición de suelo se realizará mediante un Proyecto de Cementerio. Su ubicación cumplirá la legislación específica vigente.

5.2.3 ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.

5.2.3.1 Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano grafadas en los planos de ordenación del suelo urbano.

5.2.3.2 Carácter de la zona.

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

5.2.3.3 Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m², y 10 m. de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Edificación abierta y aislada
- Retranqueo a calle y linderos de 5 metros.

Visto por la C.P.C. con fecha
11.12.98 y a 3:00, y
definitivamente con fecha 24.12.98

ANNAÍN ARQUITECTOS
INGORMA S.L.

Visto por la C.P.C. con fecha
11.12.98 y a 3:00, y
definitivamente con fecha 24.12.98

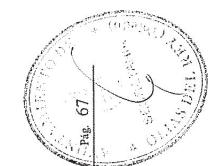
ANNAÍN ARQUITECTOS
INGORMA S.L.

Visto por la C.P.C. con fecha
11.12.98 y a 3:00, y
definitivamente con fecha 24.12.98

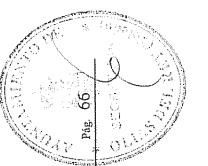
INGORMA S.L.

Visto por la C.P.C. con fecha
11.12.98 y a 3:00, y
definitivamente con fecha
24.12.98

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940923-Normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940923-Normas.doc Septiembre 1998

5.2.3.4 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,01 m2/m2.
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.
- Superficie máxima por Kiosco o casetas 50 m2.

5.2.3.5 Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

5.2.3.6 Condiciones de ejecución.

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red vial.

Visto por el C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y. 4.3.99, y quedado
definitivamente con fecha 24.1.99

ARNÁIZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

Of. 601, Edificio 02, Piso 28007 - MADRID
c/ Dr. ESCOBEDO, 28 - 28007 - MADRID
Av. de CORTADURA, 255 P.D. - 18002 - GUADALAJARA

Uf. (91) 490.01.35. 16. 409.30.07
Uf. (91) 22.73.97. 16. 21.74.47
Uf. (91) 22.73.97. 16. 21.74.47

5.2.4 ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.

5.2.4.1 Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanza en aquellas superficies grafadas en los planos de zonificación como de casco urbano, y está constituido por el área correspondiente al núcleo o núcleos primitivos de población susceptibles de especial valoración histórica, artística y ambiental.

5.2.4.2 Carácter de la Zona.

Corresponde a aquellas superficies edificables de dominio privado desarrolladas bajo régimen de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

5.2.4.3 Condiciones de diseño urbano.

- Parcela mínima: 100metros. La parcela tendrá como mínimo 3,5 m. al frente de la calle.
- La tipología de edificación será cerrada, o sea, alineada a la calle y agrupada a lo largo de la misma y viene definida por el fondo máximo edificable de 20 m. máximo.
- Se podrán retranquear las edificaciones un máximo de 3 metros de la alineación de calle siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratados como fachadas por el propietario del solar en el caso de que existan o en caso contrario presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en el que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.
- Se podrá realizar edificación aislada cuando el Ayuntamiento aprecie que existen motivos y condiciones para ello, debiéndose exigir en cualquier caso retranqueos mínimos a medianerías de 3 metros, permiso de los colindantes para realizar la edificación y compromiso del propietario del solar en el que se obliga a tratar las medianerías.

INFORMA S.L.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11.12.98 y. 4.3.99, y quedado
definitivamente con fecha 24.1.99

Uf. (91) 490.01.35. 16. 409.30.07

Uf. (91) 22.73.97. 16. 21.74.47

Uf. (91) 22.73.97. 16. 21.74.47



medianerías de los colindantes como fachadas exteriores de acuerdo con los criterios que para cada supuesto establezca el Ayuntamiento.

- En los patios de parcela se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares adosadas a la edificación principal aisladas. Se podrán situar en el fondo de la parcela siempre que exista el permiso de los colindantes.

Para que las viviendas sean consideradas como exteriores por dar frente al patio de parcela o de manzana deberán tener al menos un retranqueo desde el fondo de parcela a la línea de fachada interior de 4,00 metros.

Este carácter de Edificio Singular deberá ser aplicado mediante Declaración expresa por el Pleno del Ayuntamiento y subsiguiente exposición al público de la edificación propuesta durante un período no inferior a 15 días, antes de la concesión definitiva de Licencia por el Pleno del Ayuntamiento, esta exposición constará de maquetas o planos que proporcionen una idea clara de su imagen final y su adecuación al entorno.

卷之三

- Fondo máximo edificable: 20 metros.

mentos da sétima hora: uso distinguir dos grados:

5.2.1.5 Condiciones de uso

- Uso Principal: Residencial unifamiliar
 - Uso Compatibles:

- En Grado 2:
 - Altura media: 0.5 metros ó 2 plantas

INFORMASI

ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID
de: CASTILLA, 23B 5ºD - 19002 - GUADALAJARA

(91) 409.01.35 Ex. 409.39.07
(49) 22.73.97 Ex. 21.74.47

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11/2/92 y 4/5/92 y 27/5/92 y aprobado definitivamente con fecha 27/5/92

INGORMA S.L.

ARQUITECTOS

tf. (91) 409.01.35 Ex. 409.30.07
 tf. (94) 22.73.97 Ex. 21.74.47

Ayuntamiento de Orias del Rey (Toledo)
Resolución Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
0024/normas.doc Septiembre 1998

Código de verificación: **2023.00006684**
Para realizar la verificación del documento en <http://bop.diputaded>



A circular stamp with a decorative floral design in the center. The text "AUDITORY OF THE STATE OF DELAWARE" is written in a circular pattern around the perimeter. In the center, it says "PAG. 71". At the bottom, it says "SECRET".

Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024/normas.doc Septiembre 1998

Ayuntamiento de Ojós del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94900241normas.doc Septiembre 1998

Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos, se admitirán industrias no molestas para la vivienda e industrias que, aun cuando estén calificadas como molestas, justifiquen, adecuadamente el cumplimiento de cuantos medios correctores sean suficientes para no rebasar los umbrales mínimos de ruido, vibraciones y emisiones de cualquier tipo señaladas en estas Normas o en la legislación que le sea de aplicación.

- En Grado 2:

Los del Grado I, añadiéndole el Hotelero, Equipamiento Comercial y
Residencia Comunitaria

5316 *Condiciones estéticas*

La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.

Las puertas de garaje, cocheras y almacenes deberán ir pintadas de color marrón

- Fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

 - Ladrillo visto en tonos similares a los de las edificaciones antiguas.
 - Mampostería de ladrillo o canto rodado de tonos rojizos.
 - Placados pétreos
 - Enfoscado de montero liso o a la tiroleña acabados con cal o pintura de arenas

Quedan prohibidas las cubiertas planas debiendo ser todas inclinadas permitiéndose las que tienen una pendiente constante en las variantes de cubierta del natio de manzana

El acabado de cubierta debe ser siempre en color rojo, ocre o terroso pudiéndose realizar en teja curva o plana, cerámica o de hormigón.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de

Visito por la tarde en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99... y anotado de fondo en la memoria con fecha 21-3-99.

ARNAÍN ARQUITECTOS
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 23B S/D - 28002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L. (62) 400.01.35. 62-200.30.07

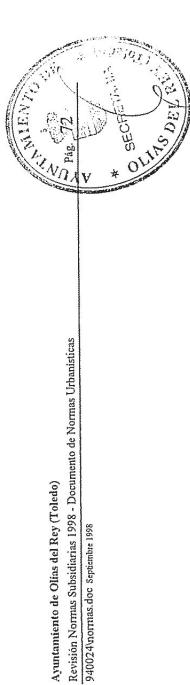
Visto por la C.P.R. en sesión de fecha
11 de Agosto de 1932. Aprobado
definitivamente con fecha 23 de Agosto.

EE (91) 409.01.35 & 409.30.07
EE (94) 22.73.97 & 21.74.47

DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID
c/d. de CASTILLA, 258 5º D - 19002 - GUADALAJARA

(91) 409.01.35 Ex. 409.30.07
(949) 22.73.97 Ex. 21.74.47

Este documento se encuentra verificado en <http://bop.diputadedo.es/webEbop/csv.jsp>
Código de verificación: 2023.00006684



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

5.2.5 ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE MULTIFAMILIAR.

5.2.5.1 Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como zona de ensanche multifamiliar.

5.2.5.2 Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables de dominio privado desarrolladas en régimen de edificación cerrada o abierta, aislada o agrupada con destino a vivienda multifamiliar.

5.2.5.3 Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación: cerrada o abierta, aislada o agrupada.
- Retranqueo mínimos a linderos: 1/3 de la altura máxima.
- No se señala parcela mínima.

5.2.5.4 Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- Altura máxima: 5 plantas ó 15 metros. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Salientes máximos de balcones y terrazas:

- ◆ Edificación abierta: libre.
- ◆ Edificación cerrada: menor del 5% del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera.
- ◆ Los aletos máximos serán de 0,80 m.
- Densidad máxima: 50 viv./Ha.

Vista para la C/ P. 1, 3º Sección de Fondo
Alt. 12,98 y 4,399... N.º de fondo
técnicamente const. con fecha 24.7.98

5.2.5.5 Aparcamientos obligatorios

Se exigirá un plaza por cada 100 m² edificados en el interior de la parcela o edificio.

5.2.5.6 Condiciones de uso

- Uso principal: residencial multifamiliar (RM)
- Usos Compatibles: Residencial multifamiliar, Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos, Industria taller o artesana no molesta para la vivienda.

5.2.5.7 Condiciones estéticas

La composición de la fachada será libre.

- Las puertas de garaje, cocheras y almacenes deberán ir pintadas de color marrón oscuro y abrirán para adentro sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto en tonos similares a los de las edificaciones antiguas.
- Enfocado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema.
- Placados pétreos.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento color rojo.

Se podrán hacer petos de balcón en material cerámico con acabados similares a los de fachada.

Vista para la C/ P. 1, 3º Sección de Fondo
Alt. 12,98 y 4,399... N.º de fondo
técnicamente const. con fecha 24.7.98

ARNAÍN, ARQUITECTOS

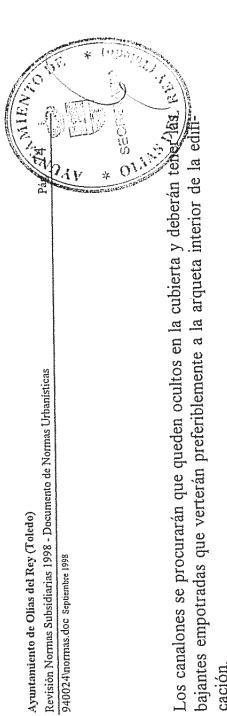
INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

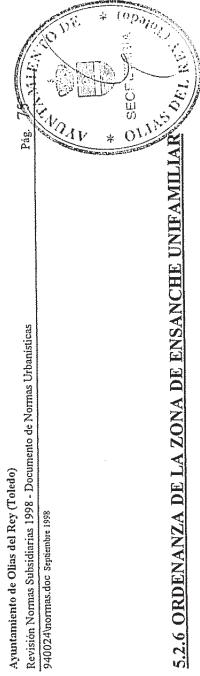
Dr. EQUERO, 82 Bop. 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

91 300 53 40/50/51
91 217 597 217 447



Los canalones se procurarán que queden ocultos en la cubierta y deberán rebajantes empotradas que vertieran preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.



5.2.6 ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR

5.2.6.1 Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como zona de ensanche unifamiliar.

5.2.6.2 Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

Grados de Ordenanza

En función del tamaño mínimo de parcela, se establecen cuatro grados de ordenanza:

Grado	Parcela Mínima
1º	150 m ²
2º	250 m ²
3º	500 m ²
4º	1.000 m ²

Para cada manzana se grafiará en los planos de zonificación el grado a que pertenece.

Visto por la C.I.U., en sesión de fecha
11.12.98, y 4.3.99, y aprobado
definitivamente con fecha 24.3.99.

Visto por la C.I.U., en sesión de fecha
11.12.98, y 4.3.99, y aprobado
definitivamente con fecha 27.1.99.

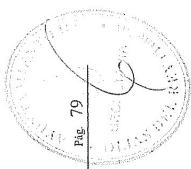
ARNAYA ARQUITECTOS
Avda de CASTILLA, 739 28022 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
INGORMA S.L.
Avda de CASTILLA, 739 28022 - GUADALAJARA

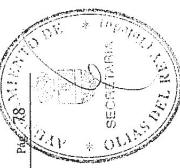
INGORMA S.L.
INGORMA S.L.
Avda de CASTILLA, 739 28022 - GUADALAJARA

ARNAYA ARQUITECTOS
Avda de CASTILLA, 739 28022 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
INGORMA S.L.
Avda de CASTILLA, 739 28022 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

5.2.6.4 Condiciones de Volumen

Grado	Edificabilidad máxima (sobre parcela)	Ocupación sobre parcela
1º	1,20 m ² /m ²	50%
2º	0,60 m ² /m ²	40%
3º	0,40 m ² /m ²	33%
4º	0,25 m ² /m ²	25%

- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno circundante. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta.
- Salientes: serán libres, a excepción de los casos con fachada alineada a calle, en los que regirán las mismas condiciones de salientes establecidas en la ordenanza de casco.

5.2.6.5 Condiciones de Uso

- Uso principal: residencial unifamiliar
- Usos Compatibles: Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos.
- Usos auxiliares: piscinas, pistas deportivas y garajes.
- Se exigirá dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
- Quedan prohibidos los siguientes usos:

- No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados 1º y 2º.

- Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación, perteneciendo este derecho de modo exclusivo a la entidad promotora, o a la Comunidad de Propietarios, en su caso.

Vista por el C.P.U. en función de fecha
11.12.98 y 4.5.2002 y aprobado
definitivamente con fecha 23.3.2002

ARNAIZ, ARQUITECTOS

ED. ESCUELA DE BELLAS ARTES. MADRID
Av. de CASTILLA, 28 2º. 19002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

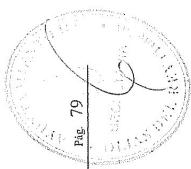
IF: 810 280 316 400 007
U: 80 409 3135 K: 095 8007
U: (91) 22 73 97 E: 21 74 47

ARNAIZ, ARQUITECTOS

ED. ESCUELA DE BELLAS ARTES. MADRID
Av. de CASTILLA, 28 2º. 19002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

U: 80 409 3135 K: 095 8007
U: (91) 22 73 97 E: 21 74 47



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

* Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación, perteneciendo este derecho de modo exclusivo a la entidad promotora, o a la Comunidad de Propietarios, en su caso.

* Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.

* Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.

* La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

5.2.6.6 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

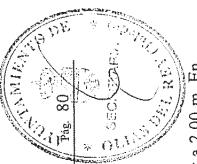
Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - La piedra pulimentada.
 - Los ladrillos o plaqetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
 - Los gres de patas vitreas.
 - Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - Los plásticos.
 - Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - Las cubiertas de fibrocemento.

Vista por el C.P.U. en función de fecha
11.12.98 y 4.5.2002 y aprobado
definitivamente con fecha 23.3.2002



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc Septiembre 1998

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 mt. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico difáno con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50%, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

5.2.7 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL

5.2.7.1 Ámbito

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafadas en el plano de ordenación como zonas industriales.

5.2.7.2 Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan predominantemente a uso de industria-taller, almacenes o comercial.

5.2.7.3 Condiciones de diseño urbano

- La parcela mínima será de 500 m².
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos serán como mínimo de 3 metros. Las edificaciones auxiliares se podrán adosar a linderos con el permiso del colindante.
- Se podrán realizar construcciones agrupadas bien sean aparcadas o en hilera siempre y cuando cuando se presente proyecto conjunto de edificación o exista permiso expreso del colindante. Se permitirán igualmente las edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas siempre y cuando no queden medianerías vistas y se agripen cumpliendo las condiciones anteriores.
- Se permitirán excepciones a estas condiciones cuando se trate de edificios de uso terciario, en cuyo caso se aplicarán las condiciones de diseño urbano, volumen y estéticas de la Ordenanza de Ensanche Multifamiliar, además de las específicas para este tipo de edificios que se señalan en el Capítulo 5.

Visto por el C.M.C. con resolución de fecha
11.12.98. Se aprueba
definitivamente con fecha 23.12.98

INFORMA S.L.

Arnaiz, ARQUITECTOS

Dr. FERNANDO DE JESÚS ARNAIZ MADRID
Av. de Castilla, 239 28007 - MADRID
Av. de Castilla, 239 28007 - GUADALAJARA

if. 091 409 01 35 B. 091 3067
if. 091 22 73 59 B. 21 84 47
if. 091 22 73 59 B. 21 84 47
if. 091 22 73 59 B. 21 84 47

INFORMA S.L.

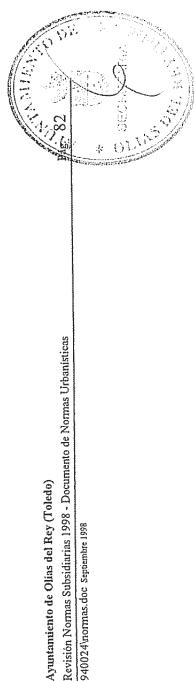
Arnaiz, ARQUITECTOS

if. 091 22 73 59 B. 21 84 47
if. 091 22 73 59 B. 21 84 47
if. 091 22 73 59 B. 21 84 47



Código de verificación: 2023.00006684
Puede realizar la verificación del documento en <http://ibop.diputadoledo.es/webEbop/csv.jsp>

Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputado.es/webEbop/csv.jsp>



5.2.7.4 Condiciones de volumen

- Ocupación máxima 70%.
 - La altura máxima sería de 2 plantas o 9 metros. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
 - Salientes, serán libres a excepción de que se desarrolle con edificación cerrada en que se regirán por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

5.2.7.6 Condiciones estéticas

5.2.7.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su
color sea de los colores rojos y todos

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con mallas practicables diáfragmas de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o lindo que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sierras.

Vistado en CARTEL en sesión de fecha
11-12-98, y 14-12-99. Visto y aprobado
definitivamente con fecha 27-12-99.

ARQUITECTOS
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

INGORMA S.L.
(91) 409 01 35 Ex. 409 30 07

Vistos por la C. P. C. en sesión de fecha
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado
definitivamente con fecha 23-3-99

INGORMA S.L.

ARQUITECTOS
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo • 28007 - MADRID

INGORMA S.L.

(91) 409 01 35 Ex. 409 30 07

ARQUITECTOS
c/ DR. ESCUERDO, 82 bajo 280067 - MADRID



A circular stamp with the text 'ESTACIONES DE LA LINEA DE LA PLATA' around the perimeter and '85' in the center.

Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
9401024/normas.doc Septiembre 1998

A circular library stamp with a double-line border. The outer ring contains the text 'NATIONALE MUSEA' at the top and 'GUAAN DE LIMA' at the bottom. The inner circle is divided into two sections by a vertical line; the left section contains 'Pie. 84' and the right section contains '3455'. There is some illegible cursive text in the center.

Ayuntamiento de Ojós del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Anormas.doc Septiembre 1998

5.2.8 ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA COMERCIAL

5.2.8.1 Ámbito

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zona de Terciario Comercial

5787 Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan predominantemente a uso de comercio, oficinas y almacén.

卷之三

- La parcela mínima será de 500 m².
 - Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
 - Los retransques a calle y linderos serán como mínimo de 3 metros. Las edificaciones auxiliares se podrán adosar a linderos con el permiso del colindante.
 - Se podrán realizar construcciones agrupadas bien sean aparcadas o en hilera siempre y cuando se presente proyecto conjunto de edificación o exista permiso expreso del colindante. Se permitirán igualmente las edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas siempre y cuando no queden medianerías vistas y se aerguen cumpliendo las condiciones anteriores.

- 卷之三

Visto por la C.P.E. en sesión de fecha
11-12-98, y 4-3-99 y aprobado
definitivamente con fecha 23-7-99

ANALÍSIS AROMÉTICOS

INFORMA S.I.

DISCUSSION

卷之三

Visto por la C.P.C. en sesión de fecha
11-12-98, y **4:30:59** y apodado
definitivamente con fecha **21-7-99**.

U. (91) 409.01.35 Ex. 409.30.07

DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007. MADRID

(91) 409.01.35 Ex. 409.30.07



Ayuntamiento de Olías del Río (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Río (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

5.2.8.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación...

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retransques como depósitos de materiales y veredos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fabrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o línge que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fabrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

Vista 2000-07-11, en la sesión de fecha
11-12-0000, y, 3,23, aprobado
definitivamente con fecha 12-12-2000

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propio o por cesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de viento y depuración. Cada Plan

de ordenación deberá constar de la firma
de los responsables de la firma
11-12-2000 4-3-2000 2-7-2000

ANAVAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

INGORMA S.L.

c/ DR. REQUERIDO, 83 bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 238 290 - 10002 - GUADALAJARA

if. (91) 499.13.58 k. 499.09.07
if. (99) 22.23.97 k. 21.14.47

6.1 DEFINICIÓN

Comprende aquellas superficies que como consecuencia del análisis urbanístico del término municipal se han considerado más idóneas para conseguir un desarrollo armónico del municipio.

6.2 DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO

Comprende este suelo los sectores definidos gráficamente en el plano de ordenación titulado Clasificación del Suelo.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de dos años para la presentación de los mismos para su aprobación.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, descalificando los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar, que se grafían en el Plano de Ordenación, estarán adscritos a estos sectores, de forma que la obtención de estos sistemas se producirá por ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 60.1 de la Ley 5/1997, y 203 del T.R.L.S., 1992. Su ejecución se hará por los propietarios del Sector, incluidos los de Sectores colindantes no ejecutados imprescindibles para la comunicación del Sector con la red viaria existente.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propio o por cesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de viento y depuración. Cada Plan

de ordenación deberá constar de la firma
de los responsables de la firma
11-12-2000 4-3-2000 2-7-2000

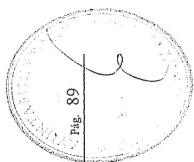
ANAVAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

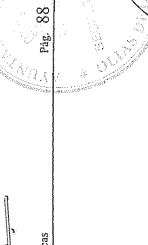
INGORMA S.L.

if. (91) 499.13.58 k. 499.09.07
if. (99) 22.23.97 k. 21.14.47

if. (91) 499.13.58 k. 499.09.07
if. (99) 22.23.97 k. 21.14.47



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94024normas.doc Septiembre 1998



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
94024normas.doc Septiembre 1998

Parcial incluirá un Plan de Infraestructura que desarrolle la definición de infraestructura definida en el documento de Programa de esta Revisión de Normas necesaria para su conexión a las redes existentes y no esté ya ejecutada en el momento de su tramitación. Este Plan de Infraestructura se tramitará y aprobará conjuntamente con cada Plan Parcial.

Se establece como criterio básico de diseño de los planes parciales la necesidad de unificar las zonas de cesión entre sectores colindantes, evitando su excesiva fragmentación.

El viario interior señalado en los Planos de Ordenación se considerará indicativo en su trazado y vinculante en la posición de sus conexiones exteriores.

Los plazos establecidos en los Planes Parciales se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 119.4 del T.R.L.S., 1.976.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos, 2, 3 y 4).

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Fichas Urbanísticas que se adjuntan en tomo aparte y las obligaciones definidas en el documento de Programa y Sistemas Generales.

Visto por la Comisión de Urbanización
J.R. 98 / 4.3.75
distribuido a la Comisión de Urbanización
27-7-97
[Firma]

7. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

7.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable.

7.2 OBJETO

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo.

7.3 CLASIFICACIÓN

El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su protección y utilización en:

- a) Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal.
- b) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo.

Las condiciones y características que tienen los terrenos no urbanizables que se clasifican como especialmente protegidos, se regulan de acuerdo con el planteamiento de la estructura general y orgánica del territorio, corresponden a aquellos terrenos donde se establecen expresamente en estas Normas medidas de conservación, mejora y protección del suelo, del paisaje y del medio ambiente natural.

Visto por la Comisión de Urbanización
J.R. 98 / 4.3.75
y
definitivamente en fecha 23.7.97
[Firma]

ARROYAIZ - ARQUITECTOS
© DR. ESCUELA, 83 bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 239 EDP - 10002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.
C/ DR. ESCUELA, 83 Bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 239 EDP - 10002 - GUADALAJARA

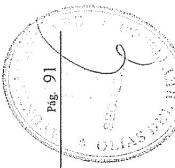
INGORMA S.L.
C/ DR. ESCUELA, 83 Bajo - 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 239 EDP - 10002 - GUADALAJARA

U. (91) 409.10.35 & 409.30.07
U. (91) 23.73.97 & 21.74.47



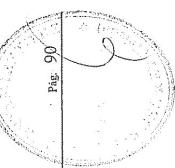
Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc - Septiembre 1998

Pág. 91



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024Normas.doc Septiembre 1998

Pág. 90



En esta categoría de terrenos están incluidas todas aquellas superficies que sin grafariarse expresamente en los planos de las Normas, constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares que estén sujetos a cualquier legislación específica y complementaria de la legislación urbanística.

7.4 NORMAS MÍNIMAS DE DEFENSA FRENTES A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

7.4.1 Núcleos de población.

Las Normas mínimas que se establecen en este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población que se presumirán siempre que se produzca una parcelación de las características que se señalan en el apartado 7.4.2 y que queda prohibida en suelo no urbanizable.

Se tendrán además en cuenta las limitaciones establecidas en los artículos 16 y 17 de las Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo.

7.4.2 Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rural, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirán que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren algunas de estas circunstancias:

- Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por vías de nueva creación, o de la implantación de servicios

Vista la L. 1.1.1. con fecha
11.12.98 y 14.3.99, y aprobado
el mismo día en la reunión
ordinaria convocada

ANAYA, ARQUITECTOS
Dpto. de EDIFICIOS, P. 100. MADRID
Avda. de CANTABRIA, 258-260 - 28007 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.
INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

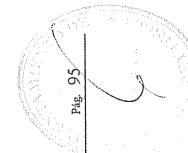
INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.

INFORMA S.L.



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024/Informes/doc. Seguimiento 1998

Pág. 95

- Anuncios y carteles: La colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.

- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.

- Las actuaciones de cualquier clase a realizar en los suelos protegidos por su carácter arqueológico deberán obligatoriamente obtener informe previo favorable de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha

7.6. NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL.

7.6.1 Construcciones permitidas.

Serán las señaladas en los artículos 16.1, 2 y 4 del T.R.L.S., 1992, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y cestas de pozo.

7.6.2 Condiciones estéticas y de diseño.

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre, con las siguientes excepciones:
 - * En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 metros.
 - * Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobreponen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.
- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.
- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.

Visto por la C.R.P. en sesión de fecha
11-12-98 y, q.3:56 y aprobado
definitivamente con fecha 21-12-98

Visto por el C.R.P. en sesión de fecha
11-12-98 y, q.3:56 y aprobado
definitivamente con fecha 21-12-98

INFORMA S.L.

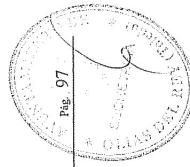
ARNÁIZ, ARQUITECTOS

INFORMA S.L.

ARNÁIZ, ARQUITECTOS

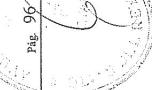
IF: 0010000135 06-09-2007
c/ DR. ESQUERDO, 28 28007 - MADRID
Av. de Cármen, 129 1o - 1992 - GUADALAJARA
if: 0009 227337 Ex: 217447

if: 0010000135 06-09-2007
c/ DR. ESQUERDO, 28 28007 - MADRID
Av. de Cármen, 129 1o - 1992 - GUADALAJARA
if: 0009 227337 Ex: 217447



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 97



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 96

- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función la que se destinan, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda familiar cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca se fija en la unidad mínima de cultivo de secano.
- La edificación máxima será de 300 m²
- El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 30 m.

7.6.3 Documentación necesaria.

La documentación necesaria para la autorización de construcciones, variará en función de las características de la obra a realizar:

- Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.6.2 de este Capítulo.
- Para las construcciones agropecuarias, se deberán cumplir las siguientes Normas sobre presentación de documentos:

- 1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visto por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previstas en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y, S-3-98, visto y aprobado
definitivamente con fecha 21-1-99.

INFORMA S.L.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DR. FRANCISCO G. ARNAÍZ, MADRID

Av. de CANTABRIA, 456 Piso 1º 28007 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

91 460 00 35 6. 009 30 07

ff. 099 22 73 97 ff. 21 74 47

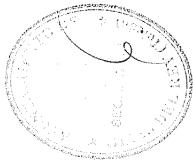
ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DR. FRANCISCO G. ARNAÍZ, MADRID

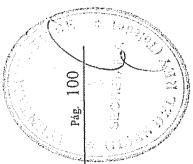
Av. de CANTABRIA, 456 Piso 1º 28007 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

ff. 099 22 73 97 ff. 21 74 47

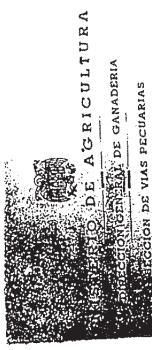


Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940/024 Normas del Septiembre 1998



Pág. 100

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS - CLASIFICACION DE VIAS
PECUARIAS.



DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
CONSEJERÍA DE GANADERÍA
CLASIFICACION DE VIAS PECUARIAS

PROYECTO

CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS

DE

Municipio: OLLAS DEL REY

Provincia: TOLEDO

Vista del C.R.U. en sesión de fecha
11-12-98 y A.3.99 y producido
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAÍS ARQUITECTOS
c/DR. ESQUERDO 82 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA 73B 2º-19002 - GUADALAJARA

INFORMA S.L.

U. (01) 800.138 R. 49.3007
U. (06) 22.7597 R. 21.1447

Perito Agrícola: D. Juan A. Jiménez Barrio
Diseñador Zona: D. Francisco Urbano Gómez

Año 1969
Año 1998

1998-12-15

265-526

AVALAMIENTO DE OLLAS DEL REY

p. 01



Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros al oriente y nueve centímetros. Tiene un recorrido de unos siete kilómetros, con dirección Sur y Norte, en sentido que será designado.

18.00 CORDEL DE QLIAB.

Tiene anchuras variables dentro de este término municipal y siguiendo su itinerario con dirección semejante de sur a norte, penetra en la jurisdicción, procedente de la de Toledo, el pueblo del "Piso de las Puyas", en el km. 64 de la Carrera Nacional 401 de Madrid a Toledo, que, en esa parte, está construida dentro de los terrenos de la vía panamericana y en su lado derecho, resguardando el

Por el lado izquierdo, como la divisoria del término de Toledo, entra con el Km. 63-900 y el límite de la provincia de Albacete, se continua por la carretera de Almansa, que une el hotel de Antonio Pomeda Varela con la localidad de Almansa.

Siguió el límite arquitecto de éste, por la líne del citado -
"Oliver del Metrecon" y en esa zona, se encontraron enlazados
los aaccesos a la Estación de Servicio "C.O.R.L.M.S.A." autoriza-
dos por resolución de la Dirección General de Ganadería, de fecha
20 de febrero de 1.906, continuando la líne laquaria del Cuer-
po de Fáviles de 1.906, continúano
del por el citado Oliver, hasta llegar al transformador del "Gam-
pón", en el cual ya ocupa terrenos de la villa de Pequeñia, espe-
cialmente la intrusión de la trinchera que saca terrenos per-
tecedorios al Jardel, en todo su longitud, hasta llegar a su es-
quina Norte, en cuyo angulo se aprecia una intrusión de trazos me-
jores, teniendo la vía paquaria una anchura, en ésto punto, de 54 -

Sigue por el lado izquierdo el pase del "Gento de Aguila", con finas del Patronato Forestal del Estado, llegando al arranque de la Yerzada, donde se ubican los en la vuelta que hace la linda del pinar, que sigue directamente hasta la portada y cerramiento de tapia de la finca "Los Tatos" que queda en el límite de la vía metropolitana.

Visto por la C.P.R.L. con fecha
11-2-93. Y N.º 88
definitivamente con fecha 26-3-93.

UNA VIDA REQUERIDA

La vida pecunaria que se describe, lleva a partir de este camino como la más querido el Pinar del Parque, terminando en el Pinar del Casquillo, con un lindo binomial, indicar que riega de la Cuenca que duda por el Salto de El Chorro, en terrenos de la Cuenca, la población del Paredón, **Casa Martín Benito.** M. edificio del Paredón.

Este recorrido lo he de dejado al lado derecho al comentar
ya la siguiente parcela de "El Calvario", la que cruza la carretera de Toledo, Toledo y Barranco, llevándose al noreste, en dirección
a la que continúa en contraria en el camino de Francisco. Los que
se dirigen a la iglesia de San Juan de la Peña, que se halla en
la rotonda que bautiza del pueblo de Puerto la Izquierda, con
el nombre de "El Calvario", han de dirigir su marcha a la
derecha, y para ello dejan a su izquierda la carretera
que lleva al vertedero y pueblo de San Bernardo, y continúan

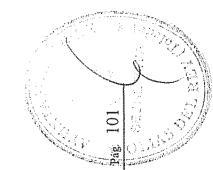
A circular library stamp with a decorative border. The outer ring contains the text 'LIBRARY OF CONGRESS' at the top and 'U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE' at the bottom. The inner circle contains the text 'CLASSIFIED' vertically down the center, flanked by two small circular motifs.

Visto por la Cpt. V. en sesión de fecha
11-12-98 y 4-3-99... y aprobado
definitivamente con fecha 23-3-99.

10 Jun 1998 13:10

26

10 Jun 1998 13:11



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas
940024normas.doc Septiembre 1998

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS - DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

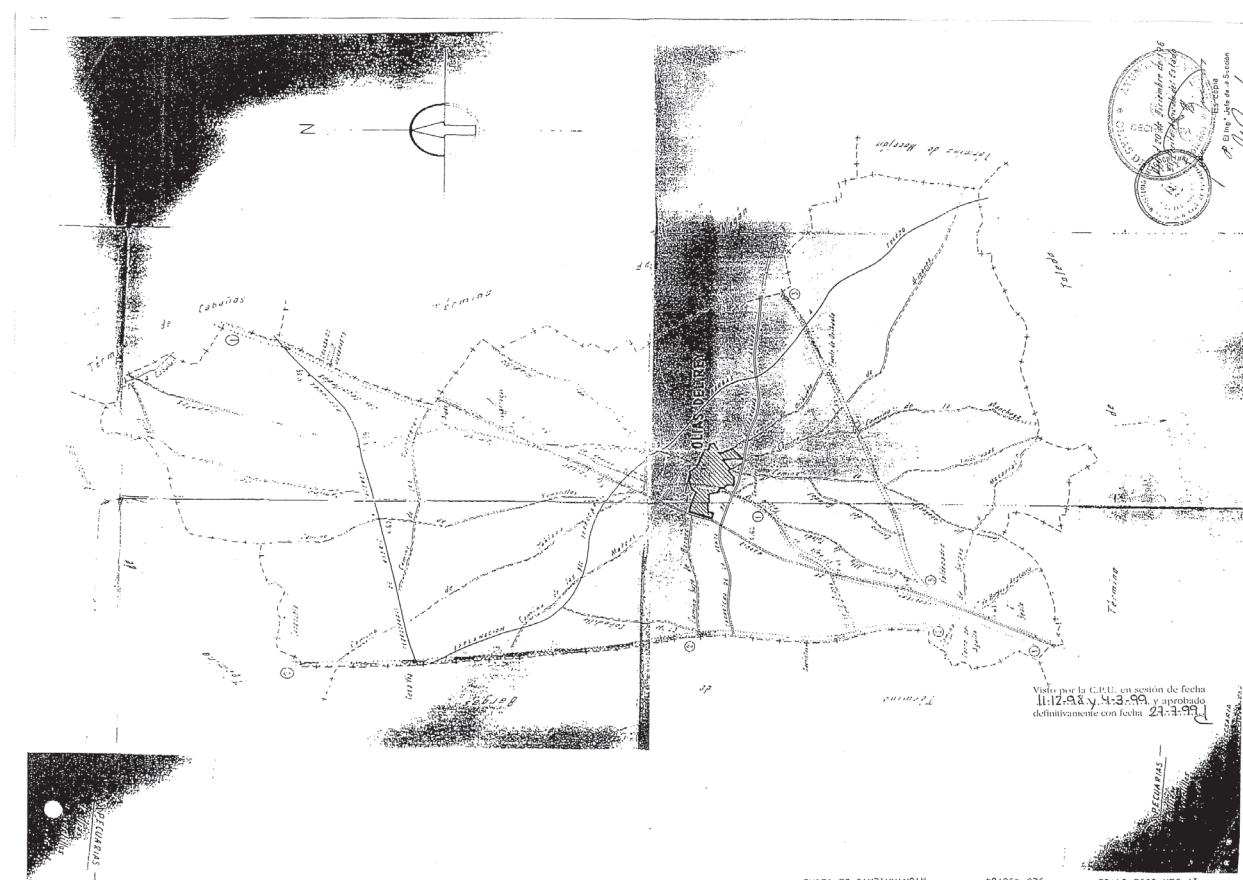
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado
definitivamente con fecha 24-3-1999

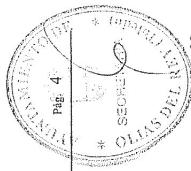
INFORMA S.L.

DR. ESQUERDO, 82 Bajo 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 258 5º D - 15002 - GUADALAJARA

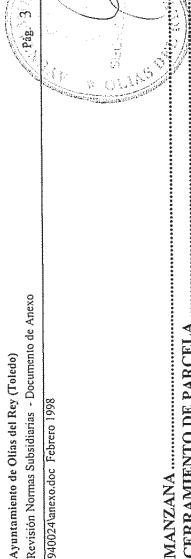
ARNALIN ARQUITECTOS

tlf. (91) 40.01.35 Ex. 609.30.07
tlf. (965) 27.73.97 Ex. 21.74.47



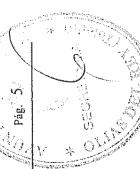
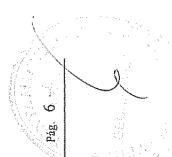


Ayuntamiento de Obras del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
94/024Anexo.doc Febrero 1998



Ayuntamiento de Obras del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
94/024Anexo.doc Febrero 1998

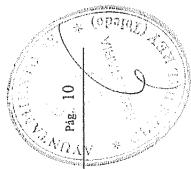
MANZANA	14
CERRAMIENTO DE PARCELA	14
EDIFICACION	14
EDIFICACION SOBRE RASANTE	14
EDIFICACION BAJO RASANTE	14
EDIFICIO	15
CERRAMIENTO DE EDIFICACION	15
HUECOS	15
FACHADAS	15
MEDIANERIAS	16
CUBIERTA	16
CUBIERTA PLANA O AZOTEA	16
CUBIERTA INCLINADA O TEAÑO	16
CUMBREIRA	16
LÍNEAS DE EDIFICACION	16
LÍNEAS DE FACHADA	16
LÍNEAS DE MEDIANERIA	16
CUERPOS DE LA EDIFICACION	17
FORJADO	17
PLANTA	17
PLANTA BAJA	17
ENTREPLANTA	17
PLANTAS DE PISO	18
PLANTA DE CUBIERTA	18
PLANTA ARBHARDILLA	18
PLANTA SÓTANO	18
PLANTA DE SEMISÓTANO	18
CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACION	18
CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACION	18
PORCHES	18
TERAZAS	19
AZOTEAS	19
CUERPOS ENTRANTES	19
CUERPOS VOLADOS	19
BALCONES	19
CUERPOS VOLADOS CERRADOS O MIRADORES	19
ELEMENTOS SALIENTES	20
ALEROS	20
HASTIALES	20
PETOS, ANTEPECHOS O CORNISAS	20
MARQUEZINAS	20
ESCALERAS DE INCENDIOS	20
REJAS	20
ZÓCALOS	20
PARASOLES	20
JARDINERAS	21
PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS	21
ESCALERAS DE ACCESO	21
ELEMENTOS PROVISIONALES	21
TOLDOS Y PERSIANAS	21
MUESTRAS	21
BANDERINES	21
REMASTERS	21
ALTAURA DE LA EDIFICACION	21
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO	22
ALTAURA MÁXIMA	22
ALTAURA DE PLANTA	22
ALTAURA LIBRE DE PLANTA	22
ALTAURA MÁXIMA DE CUMBREIRA	22
INCLINACIÓN MÁXIMA	22
PENDIENTE MÁXIMA	23
PETO MÁXIMO	23
ENVOLVENTE DEL EDIFICIO	23
PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION	23
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	23
EDIFICACION CERRADA	23
EDIFICACION ABIERTA	24
EDIFICACION AISLADA	24
EDIFICACION AGRAFEADA	24
EDIFICACION APAREJADA	24
EDIFICACION EXCLUSIVA	24
EDIFICACION MÚLTIPLE	24
SUPERFICIE CONSTRUIDA	24
SUPERFICIE EDIFICADA	25
SUPERFICIE EDIFICABLE	25
EDIFICABILIDAD	25
OCCUPACION	25
SUPERFICIE OCUPABLE	26
SUPERFICIE OCUPADA	26
DENSIDAD	26
PATIOS	26
PATIOS LIBRES	26
PATIOS OCUPADOS	26
PATIOS INDEPENDIENTES	27
PATIO PRIVADO	27
PATIO MANCOMUNADO	27
PATIO DE SERVICIOS O DE LUCES	27
PATIO AJARDINADO	27
PATIOS CERRADOS	27
Visto por la C.P.C. en su reunión celebrada el 11-12-98 y 4-3-99, aprobado definitivamente con fecha 21-3-99	27
ARNAÍZ, ARQUITECTOS	27
DPTO. URBANISMO	27
© DE TESORERO, 9. 28001. MADRID	27
Avda. de CASTILLA, 229 2º D. 10002. GUADALAJARA	27
if. (91) 409.01.35 f. 409.30.07	27
if. (91) 22.73.97 f. 21.74.47	27



PATIOS ABIERTOS	28
SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS	28
SERVICIOS DE AGUA	28
SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO	28
SERVICIOS ELECTRICOS	29
SERVICIOS DE ENERGIA	29
SERVICIOS DE COMUNICACION	29
SERVICIOS DE RESIDUOS	29
SERVICIOS DE VENTILACION	29
SERVICIOS DE PROTECCION	29
SERVICIOS DE TRANSPORTE	30
SERVICIOS DE ACCESOS	30
SERVICIOS DE APARCAMIENTO	30
SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO	30
USOS URBANISTICOS	30
DOTACION	30
INTENSIDAD DE USO	31
CATEGORIA DE USO	31
DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANISTICOS	31
USOS GLOBALES	31
USOS FORMENORIZADOS	31
USOS PERMITIDOS	32
USOS PROHIBIDOS	32
USOS PRINCIPALES	32
USOS COMPLEMENTARIOS	32
USOS EXCLUSIVOS	32
USOS ALTERNATIVOS	32
USOS PERMANENTES	32
USOS PROVISIONALES	33
USOS COMPATIBLES	33
USOS INCOMPATIBLES	33
USOS ESPECIFICOS	33
USOS PRIVADOS	33
USOS PRIVADOS-COMUNITARIOS	33
USOS PUBLICOS	33
USOS PUBLICOS-RESTRINGIDOS	33
USOS PUBLICOS-RESERVADOS	34
USOS FUNDAMENTALES	34
TIPOLOGIA O CLASIFICACION DE USOS	34
USOS LIBRES (L)	34
USO DE TRAFICO	34
USO DE PROTECCION	35
USO DE RECREO Y EXPANSION	35
USOS RESIDENCIALES	35
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR RU	35

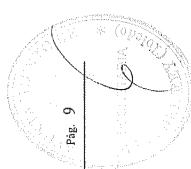
Visto por la C.P.C. en sesión de fecha
15-12-98 y 4-3-99
aprobado
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ, ARQUITECTOS	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
✓ DR. ESQUERDO, E. Bajo - 28007 - MADRID Avd de CASTILLA, 238 910 - 16002 - GUADALAJARA	✓ B1 49015 6 - 490307 6 (91) 273597 6 - 211447	✓ DR. ESQUERDO, E. Bajo - 28007 - MADRID Avd de CASTILLA, 238 910 - 16002 - GUADALAJARA 6 (99) 221357 6 - 211447



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 10



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 9

- Zonas de Red Vial:
Corresponden a las superficies destinadas al tráfico rodado peatonal o aparcamientos.

- Zonas Verdes:
Corresponden a las superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos, áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

b) Zonas edificables.

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Dentro del concepto genérico de zonas edificables pueden existir tantas zonas como agrupaciones por características homogéneas se definan en la Ordenación.

En las zonas edificables a su vez existen dos tipos de superficies en relación con las edificaciones:

- Superficies ocupables: son aquellas susceptibles de ocupar por la edificación propiamente dicha.

- Superficies libres: son aquellas superficies no ocupadas por la edificación que se precie destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres.

• UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo que se delimitan para la ejecución del Planamiento de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de gestión, equidistribución, y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Las Unidades de Ejecución comprendidas en el SUELLO APTO PARA URBANIZAR, se denominan SECTORES.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98, y A.M.3.88, aprobados definitivamente con fecha 24-12-98.

PARCELAÇÃO

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes del territorio.

PARCELA
Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

FINCA
Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad.

PARCELAÇÃO RUSTICA

Se entiende por este término, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parciales del Catastro de Rustica.

PARCELA RÚSTICA.

Corresponde al concepto de lote de la parcelación rural, relevantes que

PARCELAÇÃO URBANA

Se entiende por este término, la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

PARCELA URBANA

Corresponde al concepto de lote de una parcelación urbana.

PARCELAÇÃO URBANISTICA

Con el fin de asegurar la aplicación correcta de estas Normas, se define como parcelación urbanística aquella parcelación que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas:

Parcela edificable

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98, y A.M.3.88, aprobados definitivamente con fecha 24-12-98.

Parcela inedificable

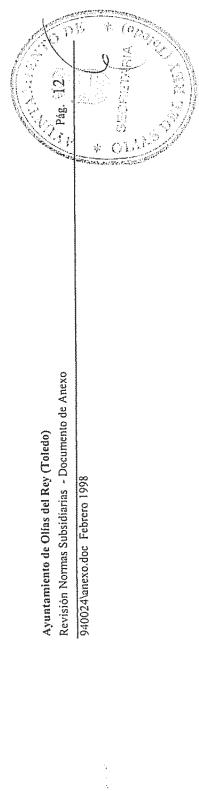
Es aquella en la que no se puede edificar.

ARNAYÁZ, ARQUITECTOS

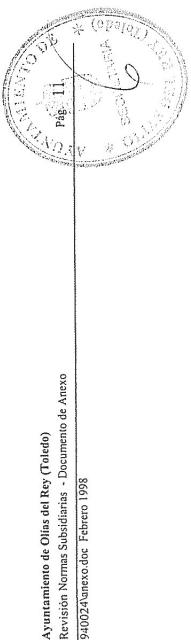
Dpto. URBANISMO
c/ DE ESQUEDO, 22. 28007 - MADRID
t. (91) 22.71.97. 6. - 21.76.47
Avda de CANTABRIA, 230. 28022 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

c/ DE ESQUEDO, 22. 28007 - MADRID
t. (91) 22.71.97. 6. - 21.76.47
Avda de CANTABRIA, 230. 28022 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024\anexo.doc Febrero 1998



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024\anexo.doc Febrero 1998

Parcela independiente

Es aquella que corresponde a un único titular.

Parcela mancomundada

Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

Parcela mínima

Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de su edificación.

PARCELACION ILEGAL

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realizar con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población, considerándose con ello a los efectos de aplicación de la Normas Urbanísticas y del ordenamiento jurídico, como una "Parcelación Urbanística".

La necesidad de definir la parcelación ilegal, incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, resulta imprescindible para desindidar la parcelación urbanística de la parcelación rural, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rural, nunca da lugar a formación de un núcleo de población, pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

REPARCELACION

Se entiende por reparcelación la agrupación de finca comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (Artículo 164 T.R. Ley del Suelo).

Visto prot. 11/2/98, en sesión de fecha 11/2/98 y, por acuerdo de la Junta de Gobierno, con fecha 24/2/98, definitivamente, con fecha 24/2/98.

SISTEMAS URBANISTICOS

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO
Dpto. de URBANISMO, Ed. 28000, MADRID
C/ DE LOS SERREROS, 28. 28000 MADRID
Avda. de CASTILLA, 230. 28022 GUADALAJARA
if. (91) 469 01 15. fe. 469 30 07
d. 689 22 73 97. fe. 21 74 47
if. (969) 22 73 97. fe. 21 74 47

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO
Visto prot. 11/2/98, en sesión de fecha 11/2/98 y, por acuerdo de la Junta de Gobierno, con fecha 24/2/98, definitivamente, con fecha 24/2/98.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO
if. (91) 469 01 15. fe. 469 30 07
if. (969) 22 73 97. fe. 21 74 47



- Fondos máximos edificables.
- Retranqueos mínimos.
- Distancias mínimas entre edificaciones.
- Ocupación máxima.
- Áreas de movimiento.

LINDEROS

Son las líneas que delimitan entre sí las parcelas en que se dividen las zonas edificables a efectos de su edificación, o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.

ALINEACIONES OFICIALES

Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para probarlas.

RASANTES

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

RETANQUEOS

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan pechos menores de 1,5 m. de altura.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

LÍNEAS DE MOVIMIENTO

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

MANZANA

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por vías existentes o previstos en el planeamiento.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla o evitar el acceso libre a su interior.

EDIFICACION

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

Edificación sobre rasante

Cuando se construye por encima de la cota del terreno.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y Aprobado
definitivamente con fecha 23-1-99
y aprobado
11-12-98 y Aprobado
definitivamente con fecha 23-1-99

Edificación bajo rasante:

Cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

ARNAVÍAS, ARQUITECTOS

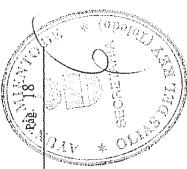
DIRECCIÓN: 28007 - MADRID
Avda de CASTILLA, 29 2º D - 10002
Avda de CASTILLA, 29 2º D - 10002
Avda de GUADALAJARA, 22 1º 28020
MADRID
Tel. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007

DPTO. URBANISMO

DIRECCIÓN: 28007 - MADRID
Avda de GUADALAJARA, 22 1º 28020
MADRID
Tel. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007

ARNAVÍAS, ARQUITECTOS

DIRECCIÓN: 28007 - MADRID
Avda de GUADALAJARA, 22 1º 28020
MADRID
Tel. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007
Ext. (91) 4901635 Ext. 28007



Chafanes son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden en perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

Líneas de medianería.

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los límites de parcela.

CUERPOS DE LA EDIFICACION

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

FORJADO

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

PLANTA

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- El forjado inferior se llama de piso o suelo.
- El forjado superior se llama de techo.

Vista por la calle 13 en la esquina de la calle 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 797, 798, 799, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 895, 896, 897, 898, 898, 899, 899, 900, 901, 902, 903, 903, 904, 905, 906, 907, 907, 908, 909, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 987, 988, 989, 989, 990, 991, 992, 993, 993, 994, 995, 996, 997, 997, 998, 999, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1007, 1008, 1009, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1087, 1088, 1089, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1097, 1098, 1099, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1187, 1188, 1189, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1197, 1198, 1199, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1207, 1208, 1209, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1215, 1216, 1217, 1217, 1218, 1219, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1225, 1226, 1227, 1227, 1228, 1229, 1229, 1230, 1231, 1231, 1232, 1233, 1233, 1234, 1235, 1235, 1236, 1237, 1237, 1238, 1239, 1239, 1240, 1241, 1241, 1242, 1243, 1243, 1244, 1245, 1245, 1246, 1247, 1247, 1248, 1249, 1249, 1250, 1251, 1251, 1252, 1253, 1253, 1254, 1255, 1255, 1256, 1257, 1257, 1258, 1259, 1259, 1260, 1261, 1261, 1262, 1263, 1263, 1264, 1265, 1265, 1266, 1267, 1267, 1268, 1269, 1269, 1270, 1271, 1271, 1272, 1273, 1273, 1274, 1275, 1275, 1276, 1277, 1277, 1278, 1279, 1279, 1280, 1281, 1281, 1282, 1283, 1283, 1284, 1285, 1285, 1286, 1287, 1287, 1288, 1289, 1289, 1290, 1291, 1291, 1292, 1293, 1293, 1294, 1295, 1295, 1296, 1297, 1297, 1298, 1299, 1299, 1300, 1301, 1301, 1302, 1303, 1303, 1304, 1305, 1305, 1306, 1307, 1307, 1308, 1309, 1309, 1310, 1311, 1311, 1312, 1313, 1313, 1314, 1315, 1315, 1316, 1317, 1317, 1318, 1319, 1319, 1320, 1321, 1321, 1322, 1323, 1323, 1324, 1325, 1325, 1326, 1327, 1327, 1328, 1329, 1329, 1330, 1331, 1331, 1332, 1333, 1333, 1334, 1335, 1335, 1336, 1337, 1337, 1338, 1339, 1339, 1340, 1341, 1341, 1342, 1343, 1343, 1344, 1345, 1345, 1346, 1347, 1347, 1348, 1349, 1349, 1350, 1351, 1351, 1352, 1353, 1353, 1354, 1355, 1355, 1356, 1357, 1357, 1358, 1359, 1359, 1360, 1361, 1361, 1362, 1363, 1363, 1364, 1365, 1365, 1366, 1367, 1367, 1368, 1369, 1369, 1370, 1371, 1371, 1372, 1373, 1373, 1374, 1375, 1375, 1376, 1377, 1377, 1378, 1379, 1379, 1380, 1381, 1381, 1382, 1383, 1383, 1384, 1385, 1385, 1386, 1387, 1387, 1388, 1389, 1389, 1390, 1391, 1391, 1392, 1393, 1393, 1394, 1395, 1395, 1396, 1397, 1397, 1398, 1399, 1399, 1400, 1401, 1401, 1402, 1403, 1403, 1404, 1405, 1405, 1406, 1407, 1407, 1408, 1409, 1409, 1410, 1411, 1411, 1412, 1413, 1413, 1414, 1415, 1415, 1416, 1417, 1417, 1418, 1419, 1419, 1420, 1421, 1421, 1422, 1423, 1423, 1424, 1425, 1425, 1426, 1427, 1427, 1428, 1429, 1429, 1430, 1431, 1431, 1432, 1433, 1433, 1434, 1435, 1435, 1436, 1437, 1437, 1438, 1439, 1439, 1440, 1441, 1441, 1442, 1443, 1443, 1444, 1445, 1445, 1446, 1447, 1447, 1448, 1449, 1449, 1450, 1451, 1451, 1452, 1453, 1453, 1454, 1455, 1455, 1456, 1457, 1457, 1458, 1459, 1459, 1460, 1461, 1461, 1462, 1463, 1463, 1464, 1465, 1465, 1466, 1467, 1467, 1468, 1469, 1469, 1470, 1471, 1471, 1472, 1473, 1473, 1474, 1475, 1475, 1476, 1477, 1477, 1478, 1479, 1479, 1480, 1481, 1481, 1482, 1483, 1483, 1484, 1485, 1485, 1486, 1487, 1487, 1488, 1489, 1489, 1490, 1491, 1491, 1492, 1493, 1493, 1494, 1495, 1495, 1496, 1497, 1497, 1498, 1499, 1499, 1500, 1501, 1501, 1502, 1503, 1503, 1504, 1505, 1505, 1506, 1507, 1507, 1508, 1509, 1509, 1510, 1511, 1511, 1512, 1513, 1513, 1514, 1515, 1515, 1516, 1517, 1517, 1518, 1519, 1519, 1520, 1521, 1521, 1522, 1523, 1523, 1524, 1525, 1525, 1526, 1527, 1527, 1528, 1529, 1529, 1530, 1531, 1531, 1532, 1533, 1533, 1534, 1535, 1535, 1536, 1537, 1537, 1538, 1539, 1539, 1540, 1541, 1541, 1542, 1543, 1543, 1544, 1545, 1545, 1546, 1547, 1547, 1548, 1549, 1549, 1550, 1551, 1551, 1552, 1553, 1553, 1554, 1555, 1555, 1556, 1557, 1557, 1558, 1559, 1559, 1560, 1561, 1561, 1562, 1563, 1563, 1564, 1565, 1565, 1566, 1567, 1567, 1568, 1569, 1569, 1570, 1571, 1571, 1572, 1573, 1573, 1574, 1575, 1575, 1576, 1577, 1577, 1578, 1579, 1579, 1580, 1581, 1581, 1582, 1583, 1583, 1584, 1585, 1585, 1586, 1587, 1587, 1588, 1589, 1589, 1590, 1591, 1591, 1592, 1593, 1593, 1594, 1595, 1595, 1596, 1597, 1597, 1598, 1599, 1599, 1600, 1601, 1601, 1602, 1603, 1603, 1604, 1605, 1605, 1606, 1607, 1607, 1608, 1609, 1609, 1610,



- **Sopor tales:** son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

Terrazas

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

- Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

Azoteas

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

CUERPOS ENTRANTES

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación. Pueden ser:

Balcones

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

Cuerpos volados cerrados o miradores

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO
c/ DR. ESPAÑA, 82 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 23B P.D. - 19002 - GUADALAJARA
d. (91) 469.01.35 f. 469.30.07
d. (999) 22.13.37 f. 21.14.47

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO
c/ DR. ESPAÑA, 82 Bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 23B P.D. - 19002 - GUADALAJARA
d. (91) 469.01.35 f. 469.30.07
f. (999) 22.13.37 f. 21.14.47

ELEMENTOS SALIENTES

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

Aleros

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

Hastiales

Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Petos, antepechos o cornisas

Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

Marquesinas

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

Escaleras de Incendios.

Rejas
Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

Visto por la C.R.L. en sesión de fecha 11.7.98, N.º 3.º Q.º, aprobado definitivamente con fecha 23.7.98.

Zócalos

Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

Parasoles

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

DPTO. URBANISMO

if. (91) 469.01.35 f. 469.30.07
f. (999) 22.13.37 f. 21.14.47



PENDIENTE MAXIMA

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

PETO MAXIMO

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

Es la medida vertical que tiene el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbre.

PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Se entiende por este término las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

Edificación cerrada

Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.

Vista frontal C.C.P. 1.º en sentido de fecha
11-12-98 y 14-12-98 y anotado
definitivamente con fecha 23-12-98.

ARANAIÁZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

DPTO. URBANISMO

DR. ENGRACIO S. SOTO, MADRID

Av. de CASTILLA, 239 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

91 490 01 56 - 091 000

91 499 22 75/76 - 21 74 47

069 22 75/76 - 21 74 47

Edificación abierta.

Se entiende por edificación a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.

Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

Edificación agrupada

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianeras.

Edificación apareada

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios.

c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.

Edificación exclusiva.

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

Vista frontal C.C.P. 1.º en sentido de fecha
11-12-98 y 14-12-98 y anotado
definitivamente con fecha 23-12-98.

Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinan a varios usos al mismo tiempo.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compite como planta abuhardillada.

ARANAIÁZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

DR. ENGRACIO S. SOTO, MADRID

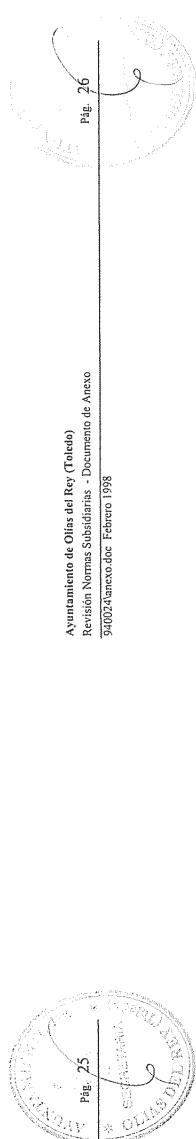
Av. de CASTILLA, 239 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

91 490 01 56 - 091 000

91 499 22 75/76 - 21 74 47

069 22 75/76 - 21 74 47

069 22 75/76 - 21 74 47



Ayuntamiento de Olías del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024anexo.doc Febrero 1998

SUPERFICIE EDIFICADA

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan.
- Las azoteas
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones de edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.

b) Computan el 50%:

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- Los semisótanos que no se consideran plantas bajas.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate. Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y Q-3-99, y Aprobado definitivamente en fecha 21-12-98.

EDIFICABILIDAD

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.

OCUPACION

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de ejecución en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

DR. ESQUERDO, 83 bajo - 28007 - MADRID
Av. de CASTILLA, 239 5º - 10002 - GUADALAJARA
tel. (91) 490 01 35 / 490 30 00
tel. (659) 22 73 97 / 21 74 47

SUPERFICIE OCUPABLE

Es la superficie de parcela, zona o unidad de ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este comparto la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados por ser sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

DENSIDAD

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona, o unidad de ejecución según se trate.

PATIOS

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afectación directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

1º.- Genéricamente se dividen en:

a) Por su ocupación

Patios libres

Aquellos que no están edificados sobre rasante.

Patios ocupados

Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

b) Por su afectación a los edificios.

ARNAÍZ, ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

Av. de la C. P. U. en sesión de fecha 11-12-98 y Q-3-99. V. aprobado definitivamente en fecha 21-12-98.

tel. (91) 490 01 35 / 490 30 00
tel. (659) 22 73 97 / 21 74 47



Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024anexo.doc - Febrero 1998

Pág. 27
Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024anexo.doc - Febrero 1998

Patios independientes

Aquellos que están afectos a varios edificios.

① Por su titularidad.

Patio privado

Es aquél patio que pertenece a un sólo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

Patio mancomunado

Aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

④ Por su uso.

Patio de servicios o de luces

Aquel que se destina únicamente como instalación de edificio para dar servidumbre de luces.

Patio ajardinado

Aquel que se destina además de para dar luces como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

2º.- Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:

Visto por la C. P. en sesión de fecha 11-12-98 y A. 27-98, y aprobado definitivamente con fecha 23-11-98.

Patios cerrados

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

- **Patios cerrados interiores**: son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.
- **Patios cerrados de manzana**: son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

ARQUITECTOS
Dpto. URBANISMO

Avda. de la Reconquista, 21. 28007 - MADRID
Avda. de Castilla, 256 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

ARQUITECTOS
Dpto. URBANISMO

c/ Dr. Espadero, 92. 28010 - MADRID
Avda. de Castilla, 256 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

ARQUITECTOS
Dpto. URBANISMO

c/ Dr. Espadero, 92. 28010 - MADRID
Avda. de Castilla, 256 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

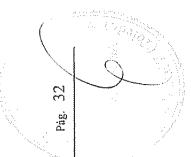
SERVICIOS DE AGUA

- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc...

SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO

- De calefacción:
 - + Calderas
 - + Conductos verticales.
 - + Almacenes y depósitos de combustibles, etc...
- De refrigeración:
 - + Cuarto y torres de refrigeración
 - + Conductos verticales.

Visto por la C. P. en sesión de fecha 11-12-98 y A. 27-98, y aprobado definitivamente con fecha 23-11-98.



Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
94024Anexo.doc Febrero 1998

Pág. 32

Pág. 31

INTENSIDAD DE USO

Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

CATEGORÍA DE USO

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se permiten para cada uso específico, definidas por su intensidad o por su situación con respecto a otros usos previstos en la ordenación.

La situación de cada uso específico será variable también según el modelo territorial, el tipo de ordenación pretendido o el carácter global de la zona.

DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que comprenden una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.

El carácter global del uso varía en el criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

Usos pormenorizados

Son aquellos que corresponden a la creación detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalamiento último del planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

b) En función de su permisión.

Arnaiz, ARQUITECTOS
C/ Dr. Esquivel, 10. 28007 MADRID
91 400 00 35. 6. 900 1007
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA
969 22 71 97. 21 74 42
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO
C/ Dr. Esquivel, 10. 28007 MADRID
91 400 00 35. 6. 900 1007
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA
969 22 71 97. 21 74 42

Arnaiz, ARQUITECTOS
C/ Dr. Esquivel, 10. 28007 MADRID
91 400 00 35. 6. 900 1007
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA
969 22 71 97. 21 74 42

USOS PERMITIDOS

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

Son aquellos que expresamente se indican en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmisibles por contravenir las previsiones de la Ordenación o por resultar incompatibles con los permitidos en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes de la legislación urbanística.

c) En función de su previsión dentro de la Ordenación

USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la Ordenación de una zona, parcela o unidad de ejecución.

USOS PRINCIPALES

Son aquellos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

USOS COMPLEMENTARIOS

Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en la relación al uso principal para que resulte adecuada la ordenación.

USOS EXCLUSIVOS

Son aquellos usos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

USOS ALTERNATIVOS

Son aquellos que se establecen con carácter opcional y cuya ejecución definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.

d) En función de su continuidad.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11/12/98 y 5/3/99 y aprobado definitivamente en fecha 21/3/99

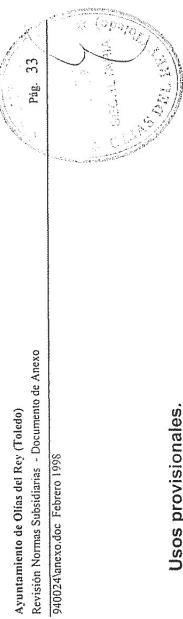
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11/12/98 y 5/3/99 y aprobado definitivamente en fecha 21/3/99

USOS PERMANENTES

Aquellos que se prevén en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.

Arnaiz, ARQUITECTOS
C/ Dr. Esquivel, 10. 28007 MADRID
91 400 00 35. 6. 900 1007
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA
969 22 71 97. 21 74 42

DPTO. URBANISMO
C/ Dr. Esquivel, 10. 28007 MADRID
91 400 00 35. 6. 900 1007
Avda. de Castilla, 239 28020 GUADALAJARA
969 22 71 97. 21 74 42



Usos provisionales.

Son aquellos que se establecen de forma temporal, que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulen la ejecución de la ordenación.

e) En función de su simultaneidad.

Usos compatibles

Son aquellos que pueden simultáneamente conjuntamente dentro de la ordenación con el permitido como principal o complementario.

Usos incompatibles.

Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como concluyente, resultan prohibidos en la ordenación.

f) En función de titularidad o carácter de utilización.

Usos privados

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno o edificación.

Usos privados-comunitarios.

Son aquellos usos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos, pero con utilización privada de carácter comunitario por tratarse de algún tipo de copropiedad.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y suscrito el 24-1-99.
d. Francisco J. Gómez, concejal de Urbanismo

Usos públicos

Son aquellos usos cuya utilización es libre y discrecional, prevista para toda la población, bien sea en terrenos de dominio público o de dominio privado.

Usos públicos-restringidos

Son aquellos usos previstos para su utilización gratuita o prácticamente gratuita por toda la población, que suelen prestarse por entes públicos, sobre terrenos de dominio público o privado, con unas limitaciones y restricciones de uso según la regulación específica que establece la Administración para cada uso.

ARNAYÍZ

ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

DPTO. URBANISMO

J.DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID

d. (91) 993.16.49/50

d. (91) 22.70.27. 6. 21.14.47

Avenida de CASTILLA, 238 2ºD - 28002 - GUADALAJARA

ARNAYÍZ

ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

DPTO. URBANISMO

d. (91) 690.01.35. 49/50/57

d. (91) 22.70.27. 6. 21.14.47

Usos públicos-reservados

Son aquellos usos previstos para su utilización por toda la población a cambio de una contraprestación económica por su disfrute, quedando a discreción de la propiedad que suele ser privada, ejercer el derecho de admisión.

g) En función de su diferente función, destino o utilización

Usos fundamentales

Son las agrupaciones básicas que existen en los diferentes tipos de uso:

- Libres
- Residenciales
- Industriales
- Terciarios

Usos específicos

Son los diferentes tipos de usos en que se subdividen los usos fundamentales en la ordenación urbana, bien sea con carácter global o pormenorizado.

TIPOLOGÍA O CLASIFICACIÓN DE USOS

Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos tal y como se han subdividido en fundamentales y específicos, se clasifican tipológicamente de la siguiente forma:

• USOS LIBRES (L)

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

• USO DE TRÁFICO

Es aquél que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario.

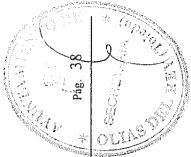
• Rodado: Corresponde a la circulación de vehículos privados, públicos o de mercancías (LTR)

• Peatonal: Corresponde a la circulación de las personas (LTP).

• Ferroviario: Corresponde a la circulación de trenes (LTF).

• Aéreo: Corresponde al tráfico aéreo (LTA)

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y suscrito el 24-1-99.
d. Francisco J. Gómez, concejal de Urbanismo



Avantamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024Anexo.doc Febrero 1998



Avantamiento de Ollas del Rey (Toledo)
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo
940024Anexo.doc Febrero 1998

que tengan esta consideración los pequeños almacenes anexos del uso comercial. Pueden ser:

Categoría 1^a: Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m²

Categoría 2^a: Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m²

Categoría 3^a: Almacenes grandes, con superficie superior a 2.000 m²

Uso de Industrias de Transformación IT

Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

Categoría 1^a: Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m² y potencia instalada inferior a 25 CV

Categoría 2^a: Medianas, con superficie menor de 2.000 m² y potencia instalada inferior a 100 CV

Categoría 3^a: Grandes, con superficie superior a 2.000 m² y potencia instalada superior a 100 CV

Uso de Industrias Taller y Artesanía ITA

Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

Categoría 1^a: En plantas de piso

Categoría 2^a: En plantas bajas o semisótanos

Categoría 3^a: En edificación independiente

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y aprobado
definitivamente con fecha 21-12-98

USOS TERCIARIOS

Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

Usos de oficinas (O)

Incluye todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático.

Uso de Oficinas Públicas OP

Corresponde a todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático de uso público.

ARNAY ARQUITECTOS

C/ DE ESPAÑA, 83. 28001. MADRID
Av. de CASTILLA, 239 2º - 28022 - CIUDAD ALAJERA
C. 601.600.013. 56. 009.305
I.F. 4649. 22.73.97. fe. 21.74.47

DPTO. URBANISMO

C/ DE ESPAÑA, 83. 28001. MADRID
Av. de CASTILLA, 239 5º - 28022 - CIUDAD ALAJERA
C. 601.600.013. 56. 009.305
I.F. 4649. 22.73.97. fe. 21.74.47

ARNAY ARQUITECTOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y aprobado
definitivamente con fecha 21-12-98

- **Uso de Oficinas de Gestión OG**
Corresponde a las oficinas destinadas a facilitar servicios financieros de gestión y asociación, tales como Bancos, Agencias, etc.
- **Uso de Oficinas Profesionales OP**
Corresponden a aquellas oficinas donde se realizan actividades profesionales individuales como farmacia, notaría, registro, abogado, médico, veterinario, etc.

- **Uso de Oficinas Empresariales OF**
Corresponde a oficinas que atienden las actividades burocráticas de las empresas privadas.
- **Uso de Oficinas Auxiliares OA**
Corresponde a aquellas oficinas anexas a edificios con otros usos.

Usos de comercio (c)

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutes de mercancías al por menor.

- **Uso de Comercio de Alimentación CA.**
Corresponde a la venta de alimentos.

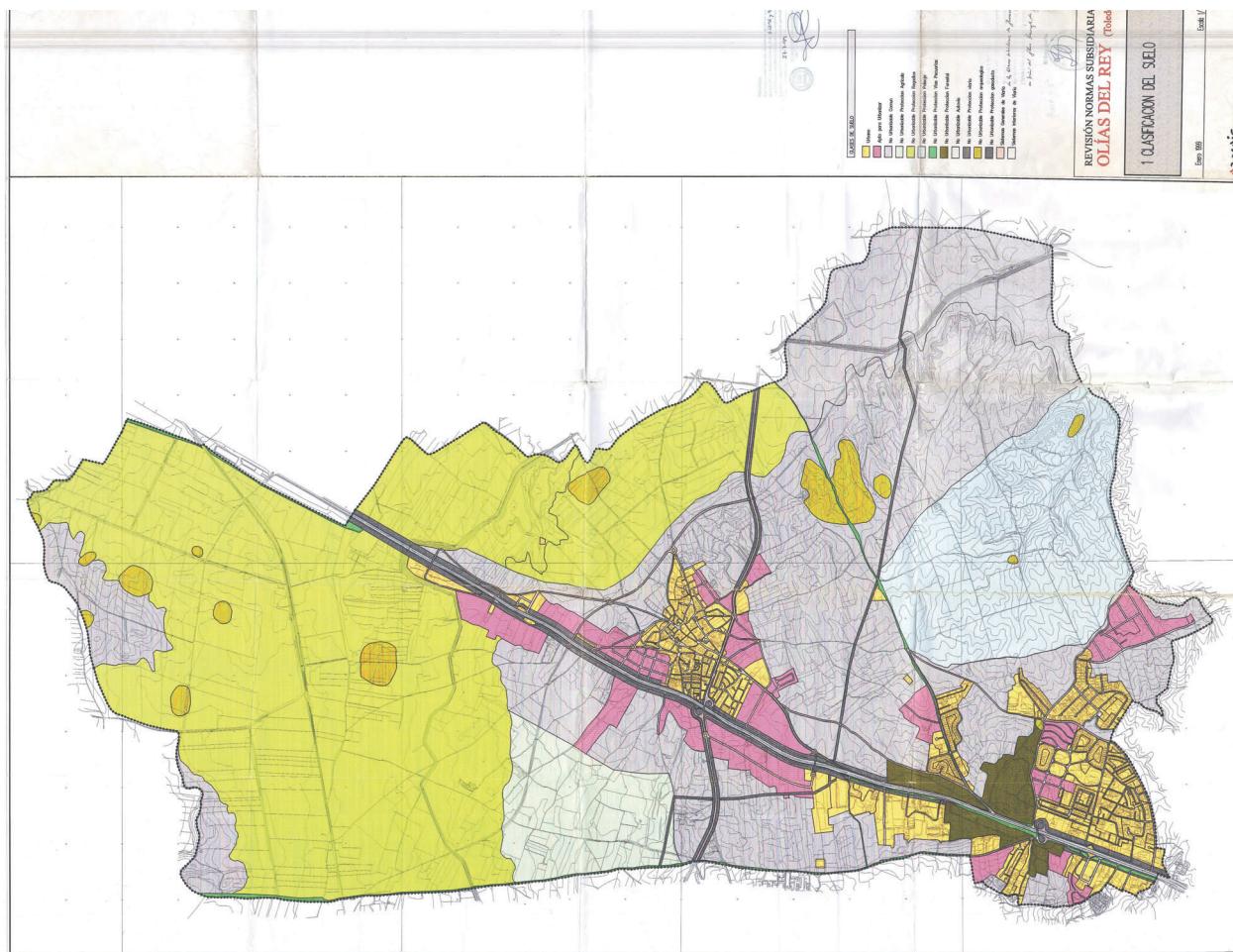
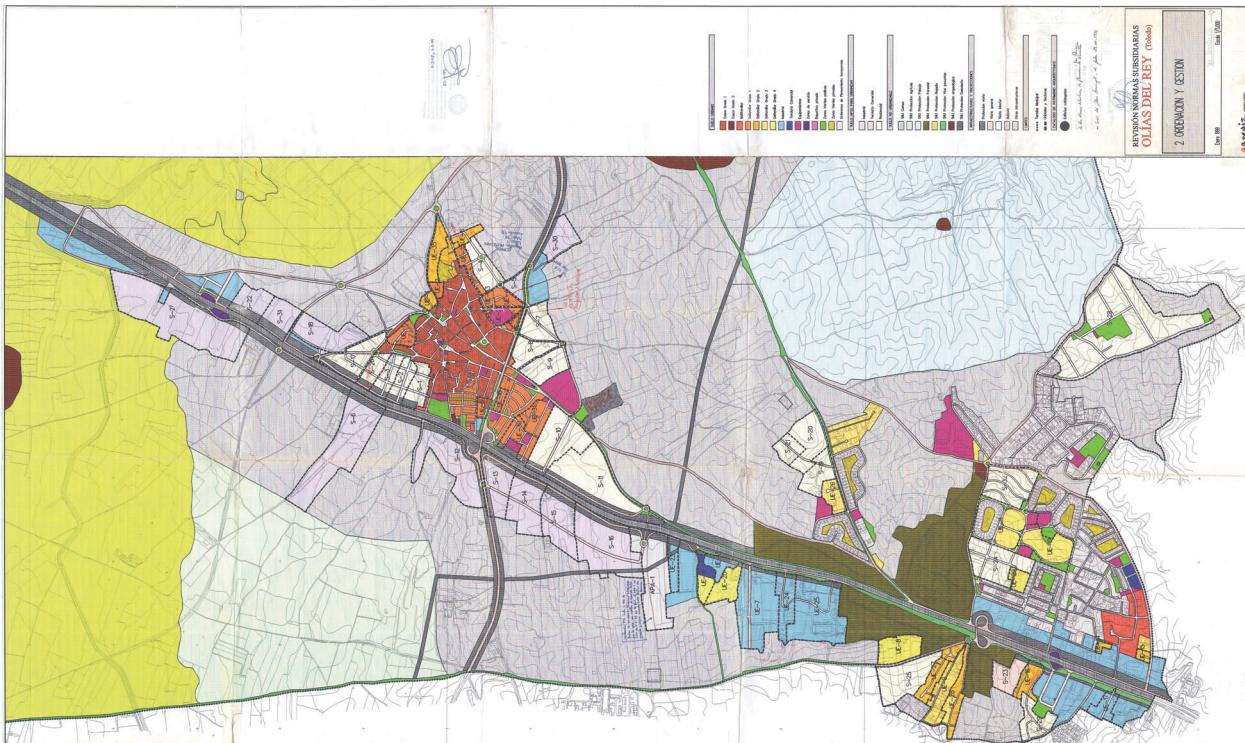
- **Uso de Comercio de Artículos Personales (CP)**
Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc.

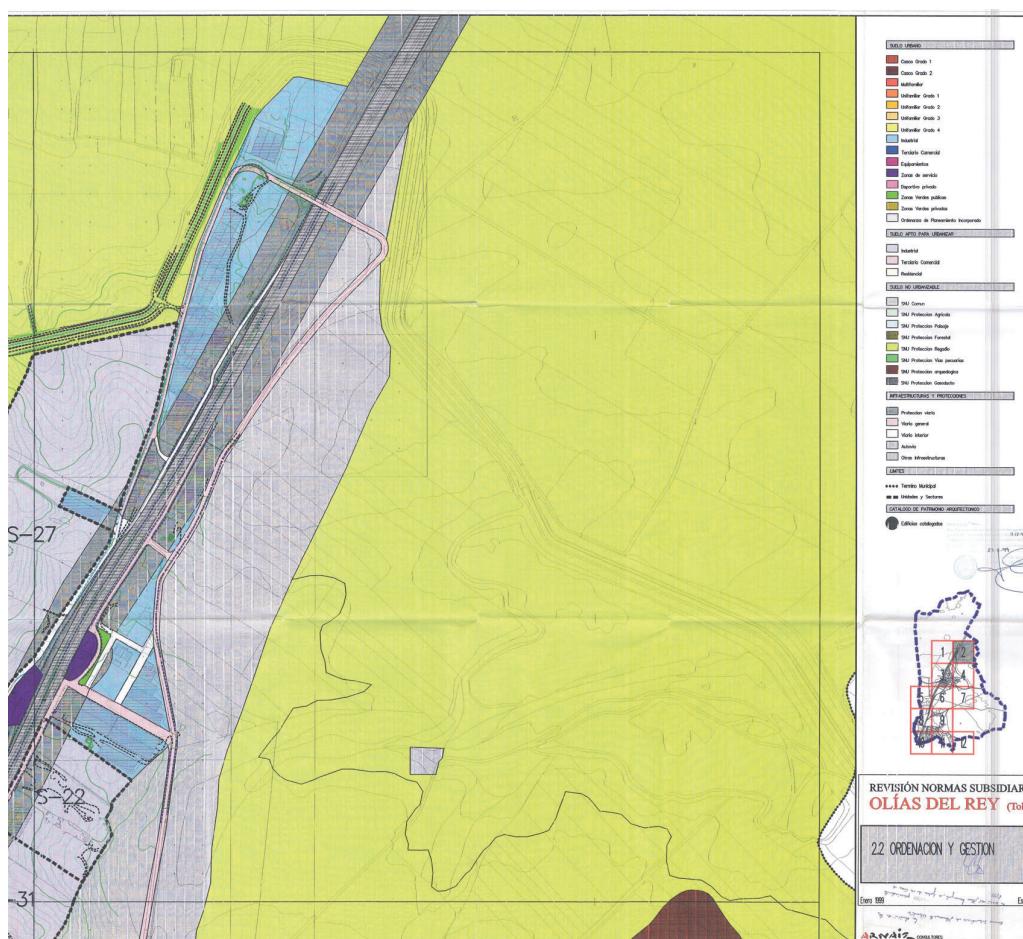
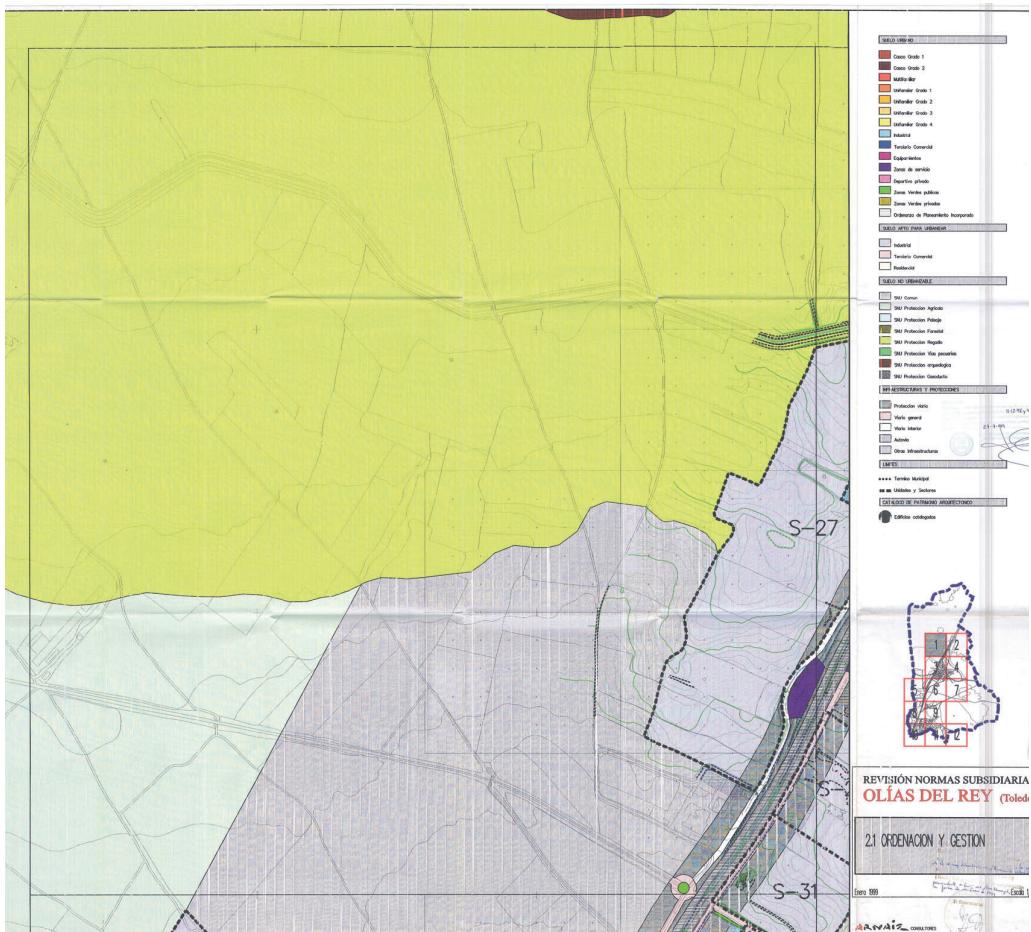
- **Uso de Comercio del Hogar CH**
Corresponde a la venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería.

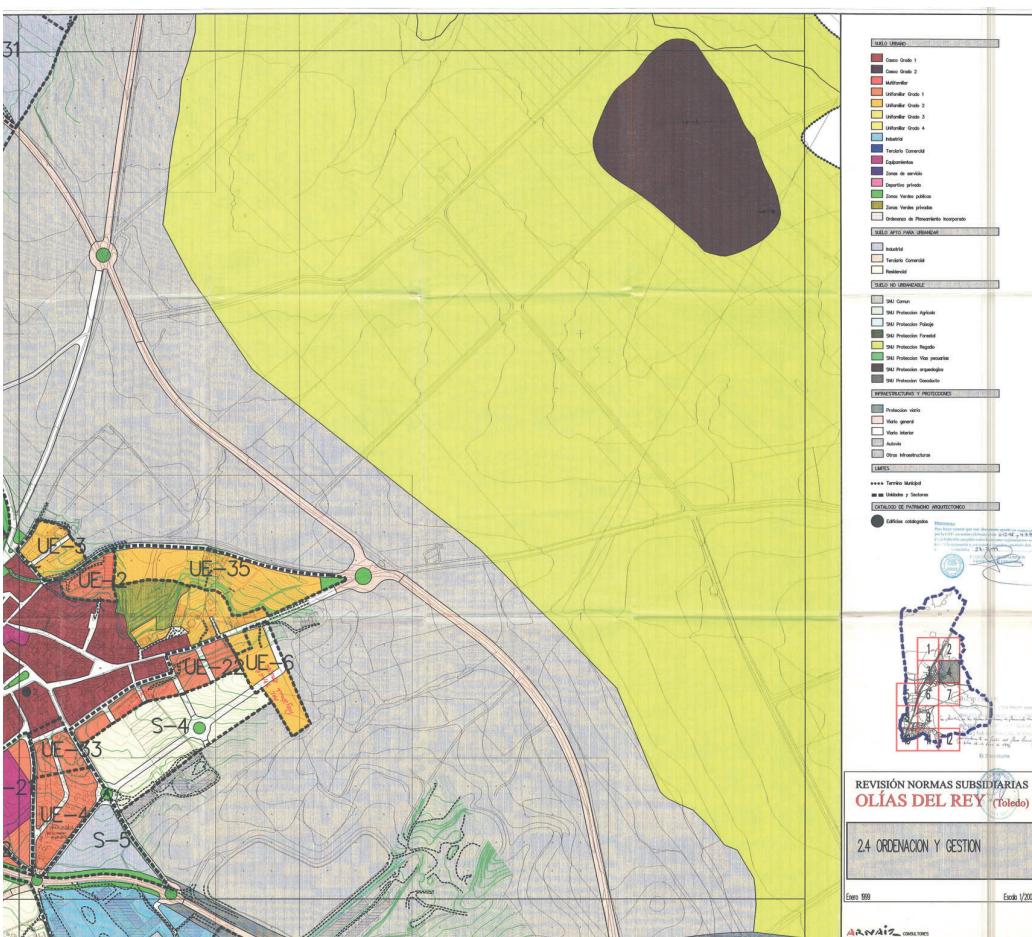
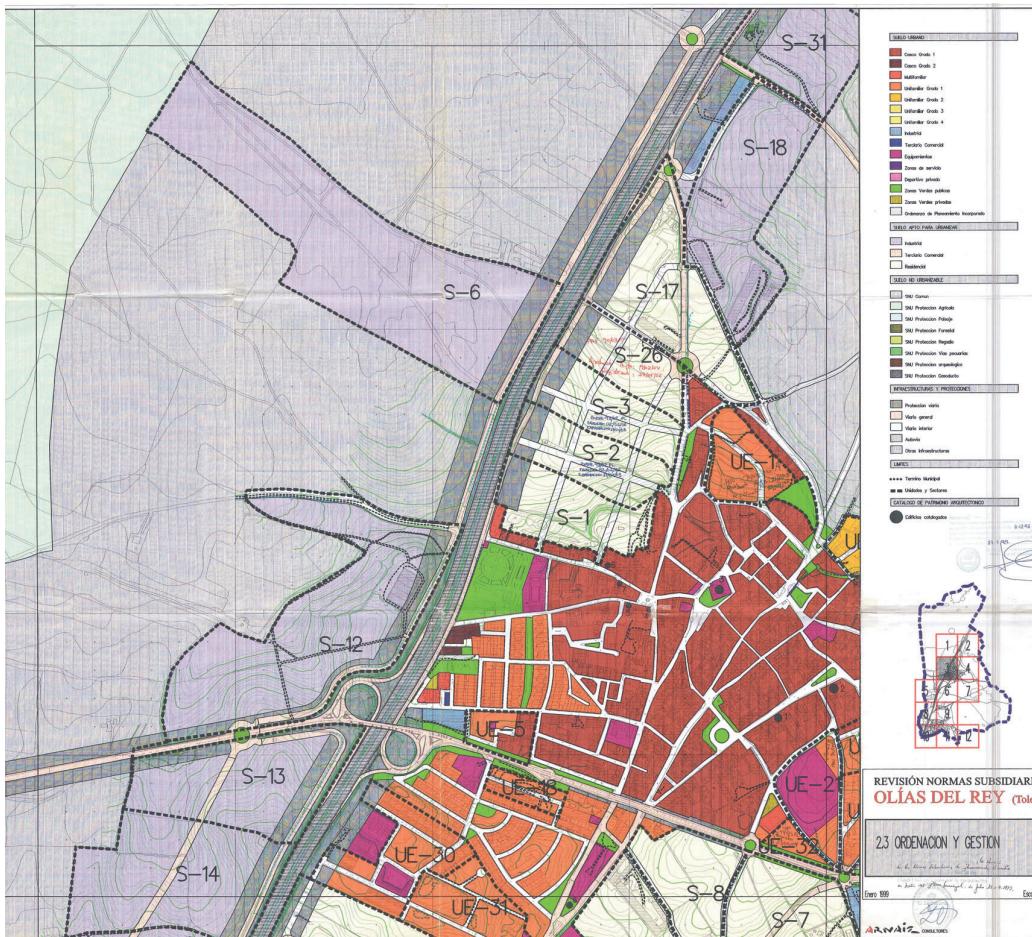
- **Uso de Comercio de Equipo CE**
Corresponde a la venta de artículos de equipos industriales, etc.

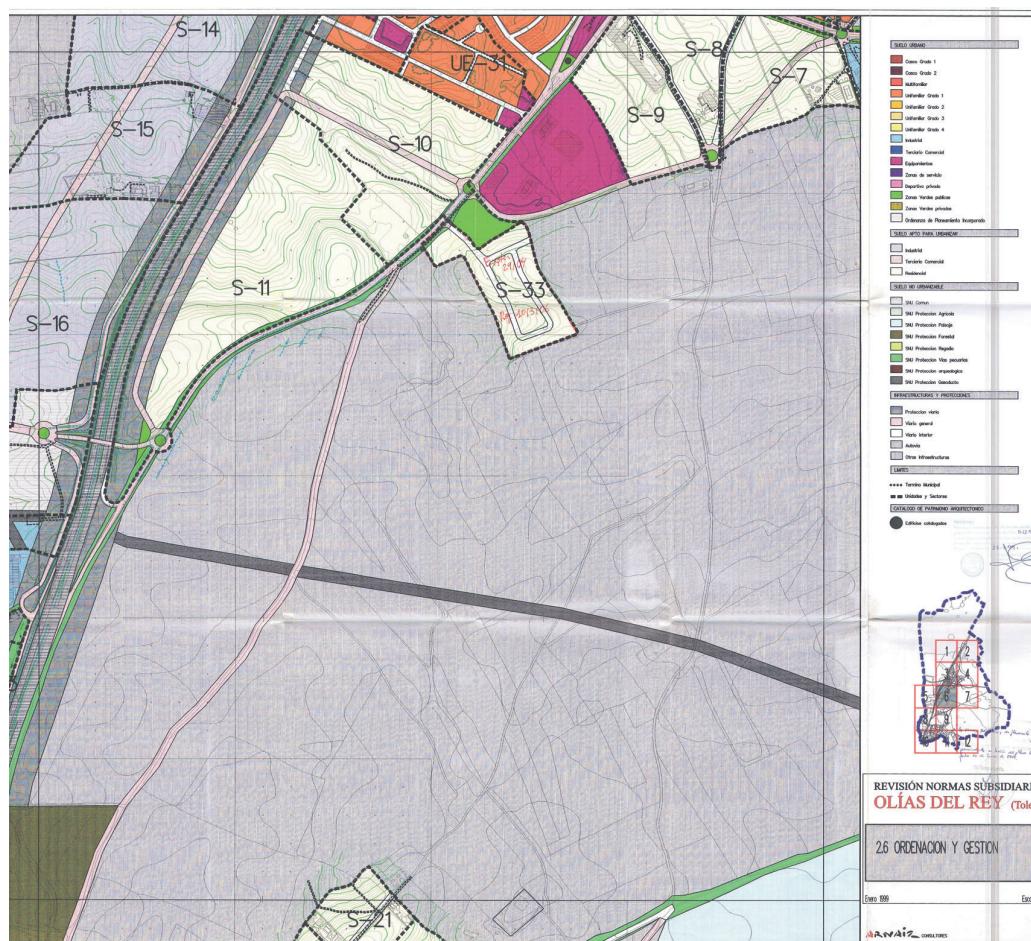
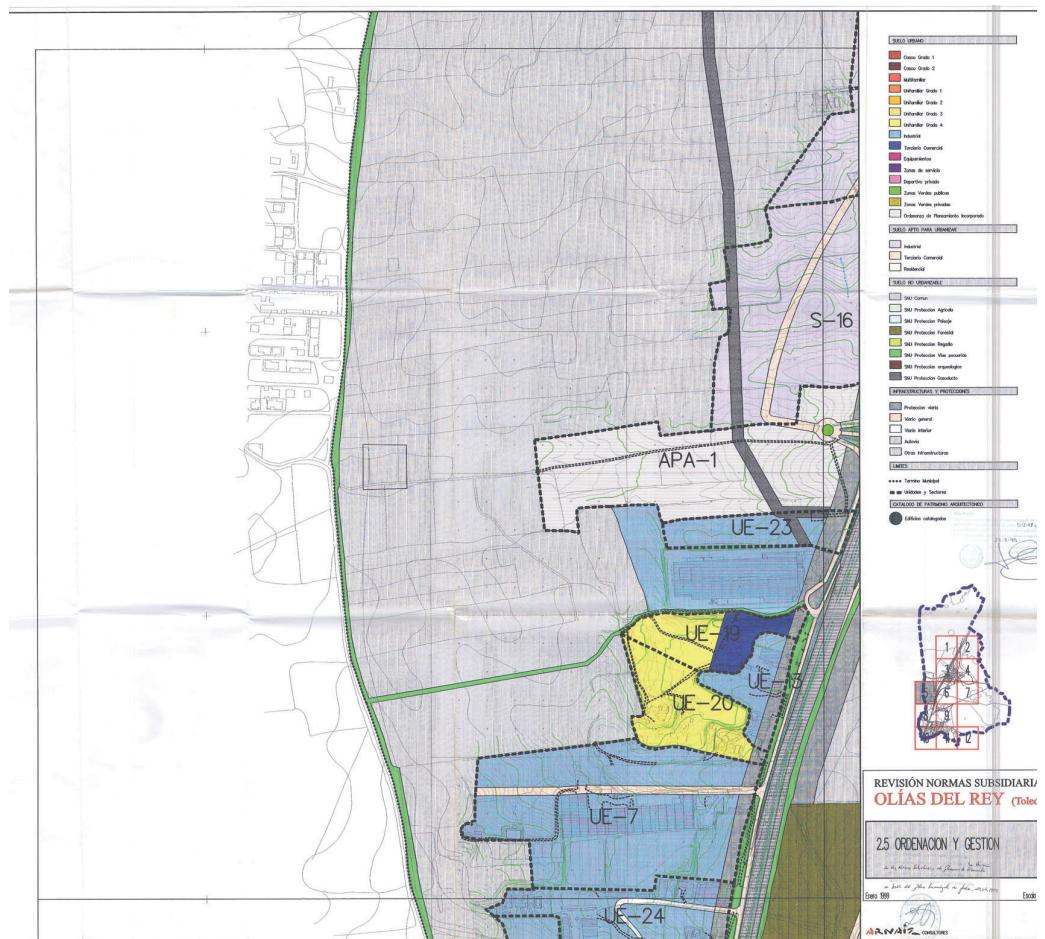
- **Uso de Comercio Múltiple CM**
+ Bazar
+ Mercados
+ Supermercados
+ Hipermercados

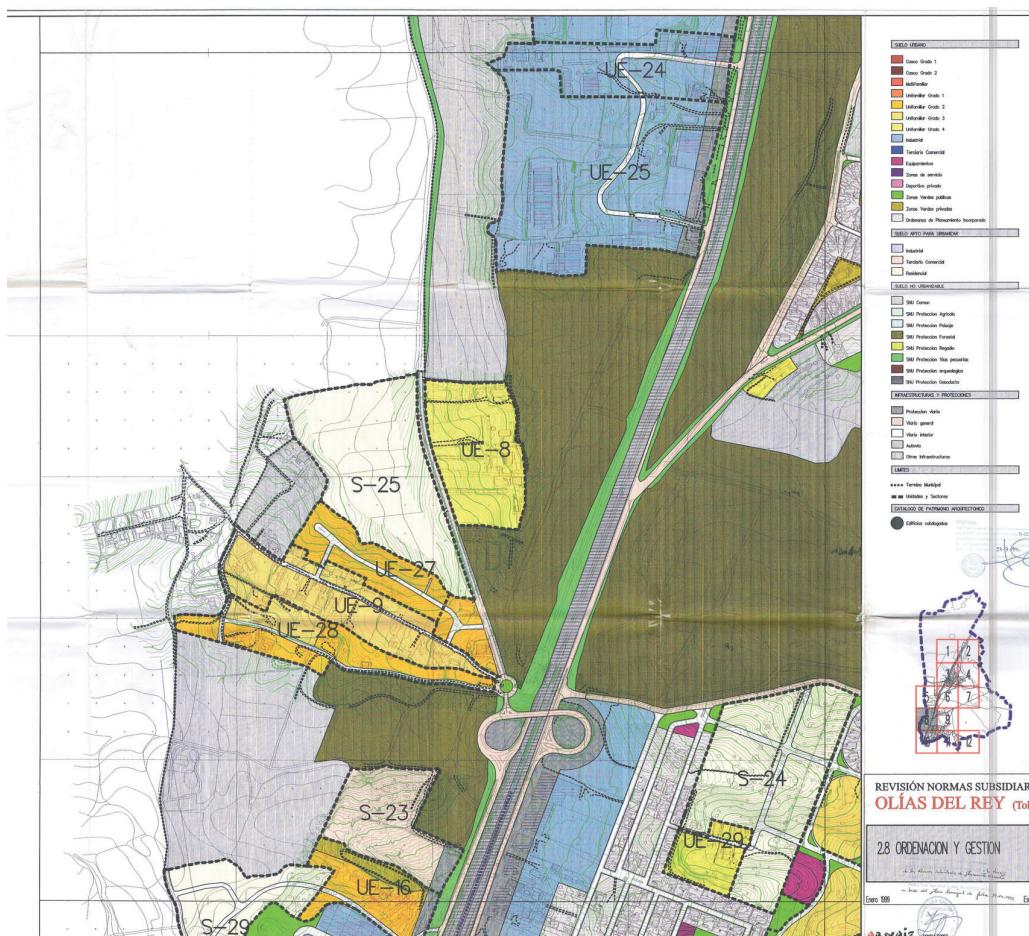
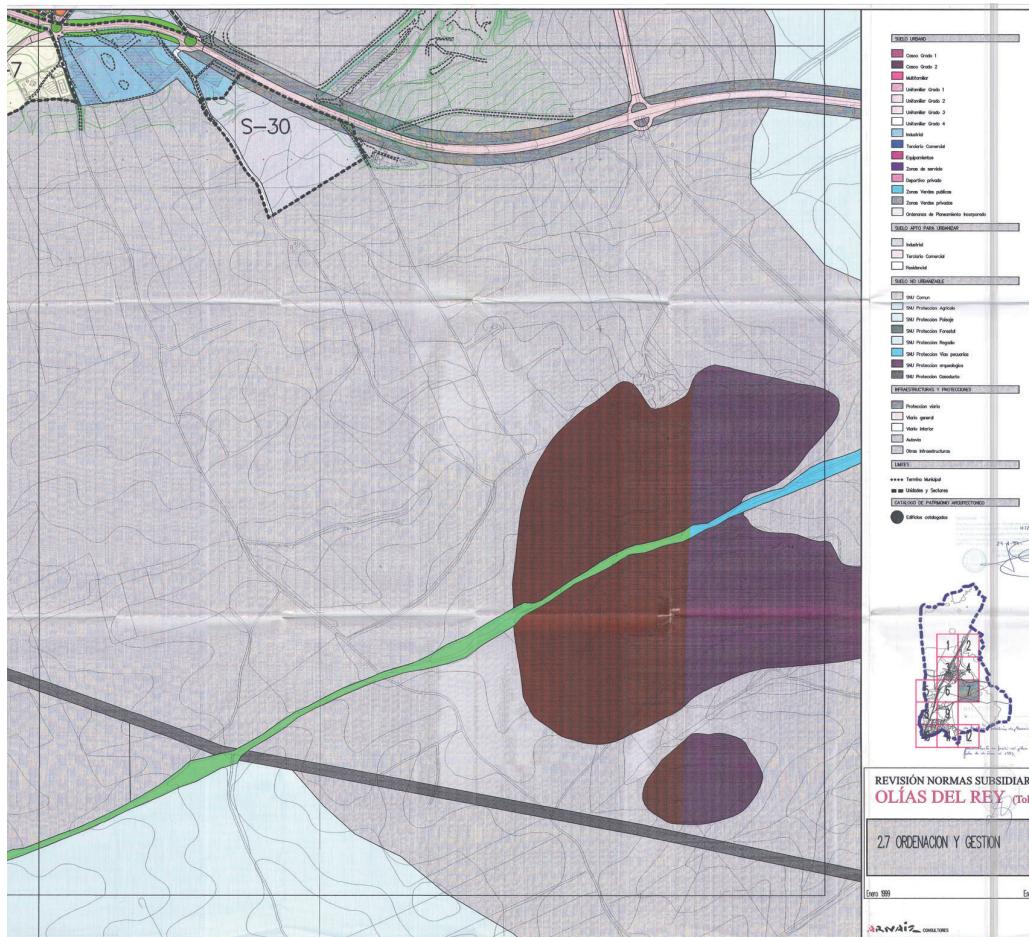
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
11-12-98 y aprobado
definitivamente con fecha 21-12-98

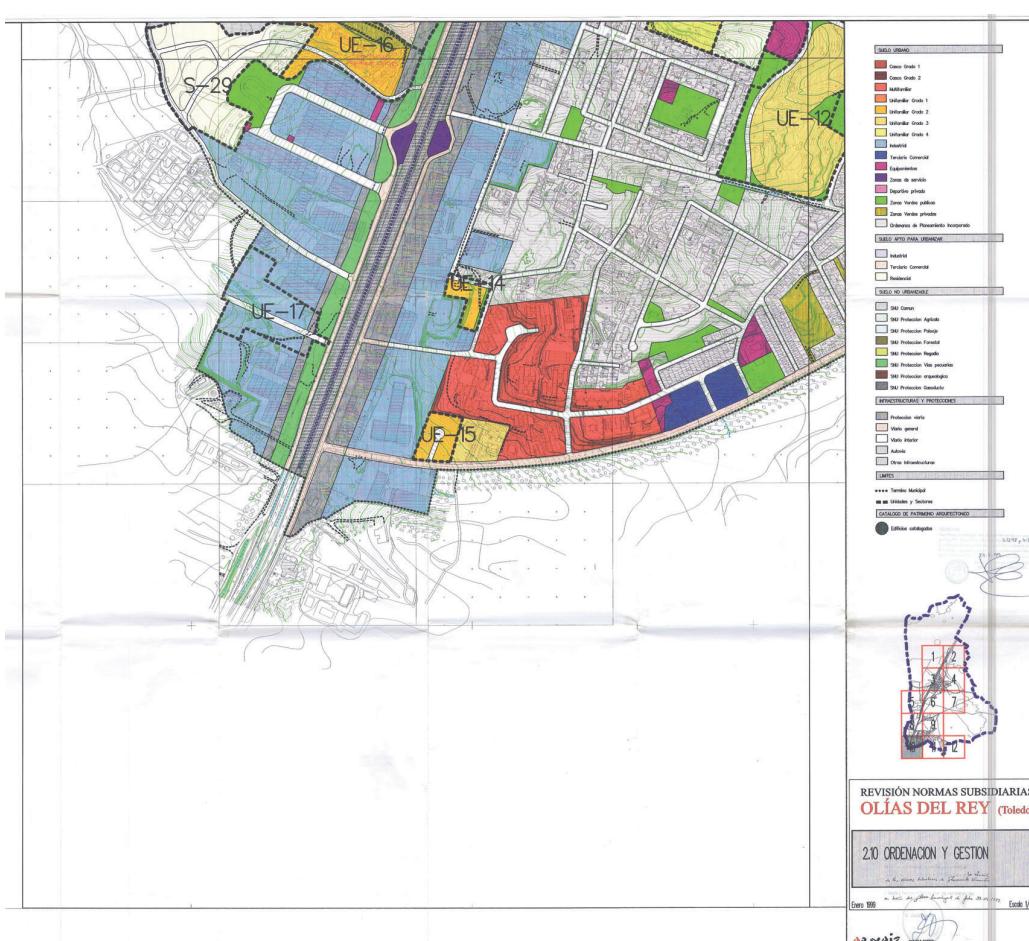
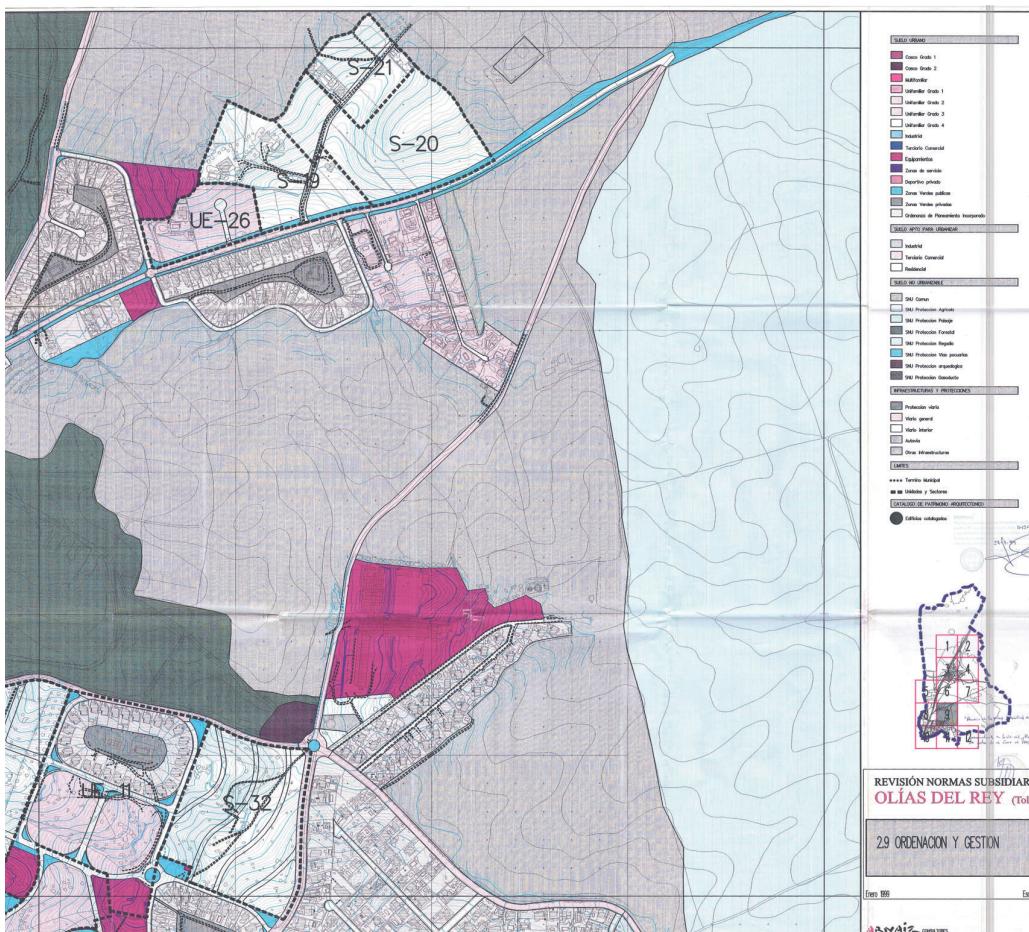


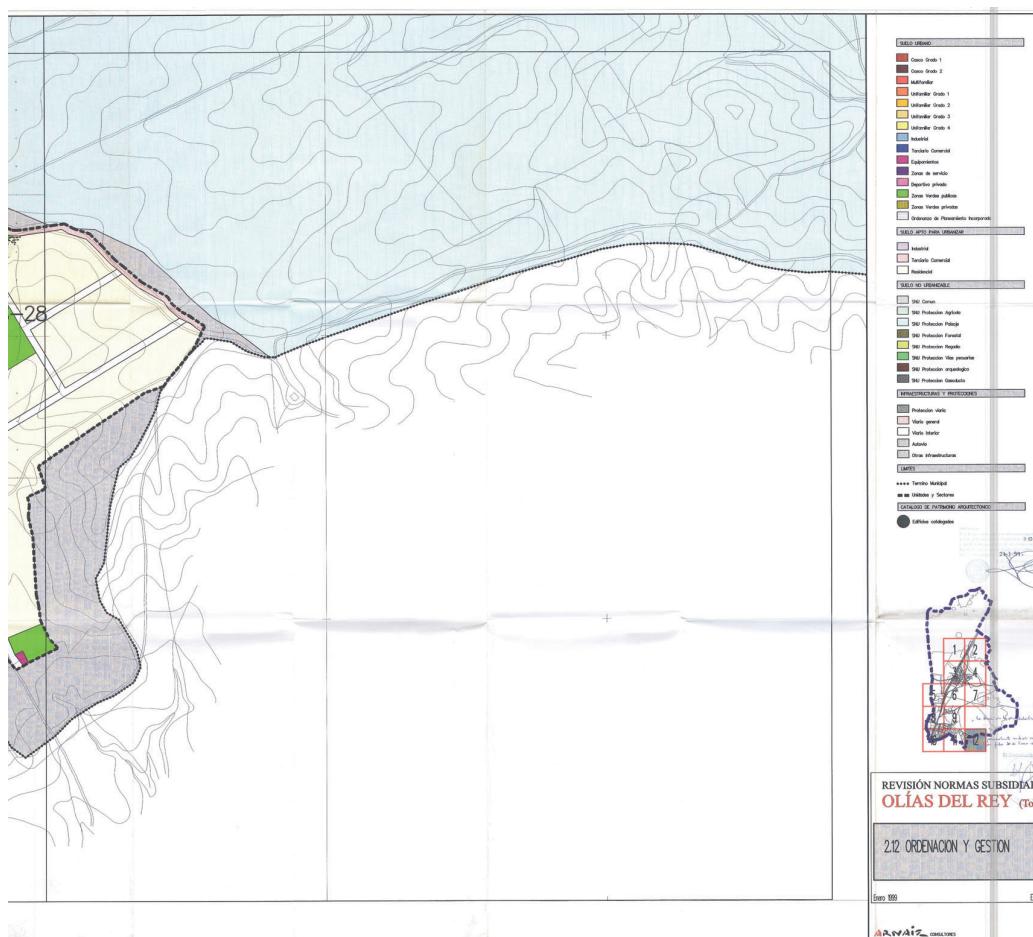
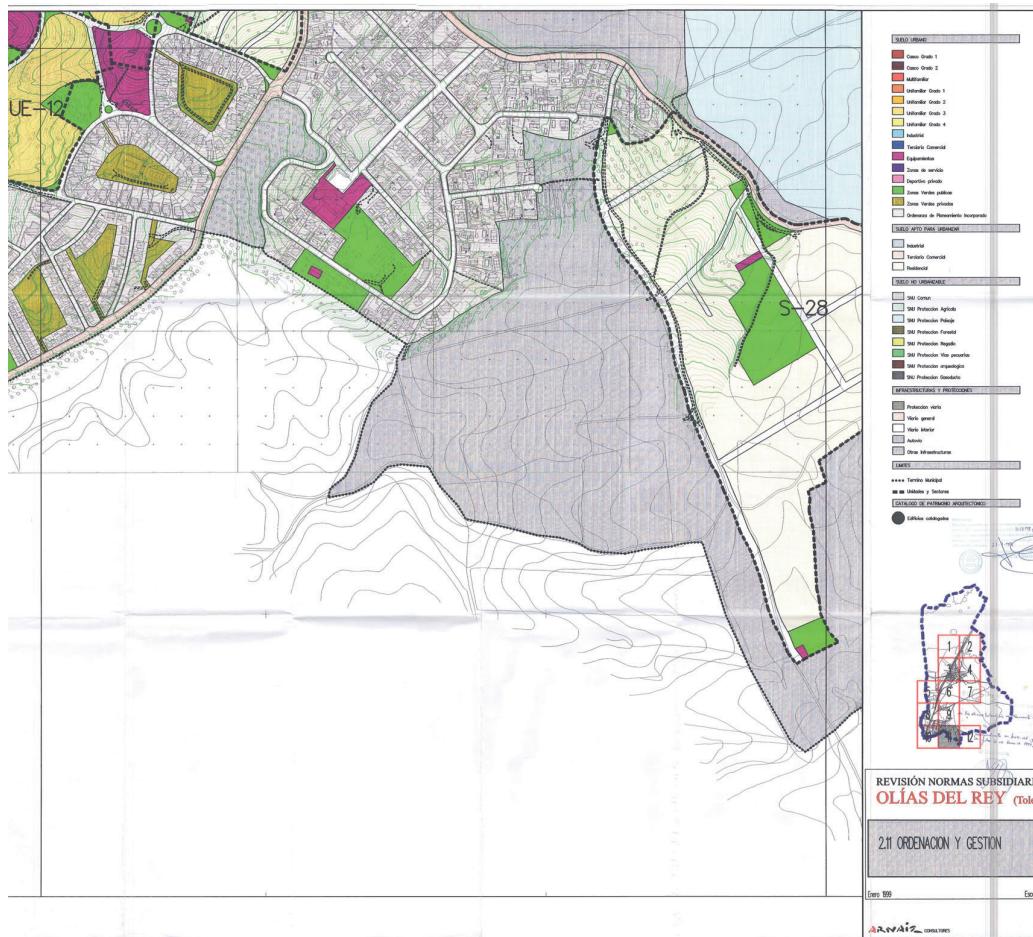


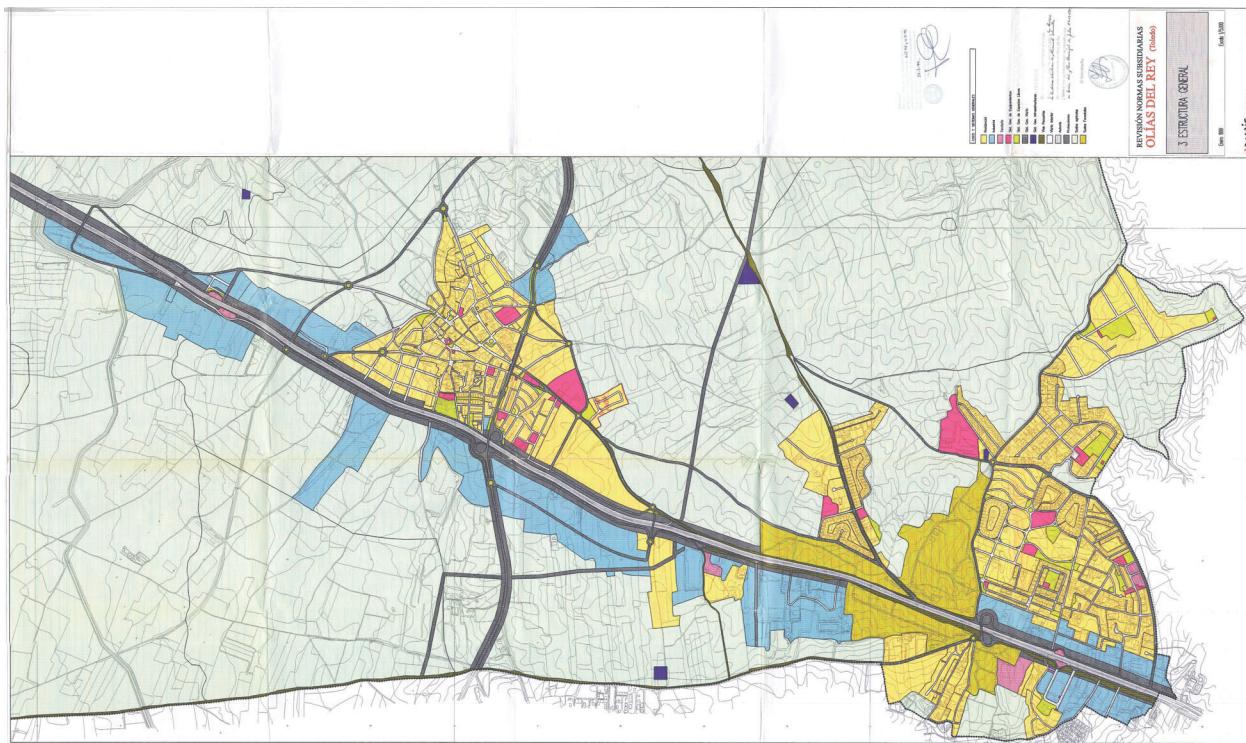


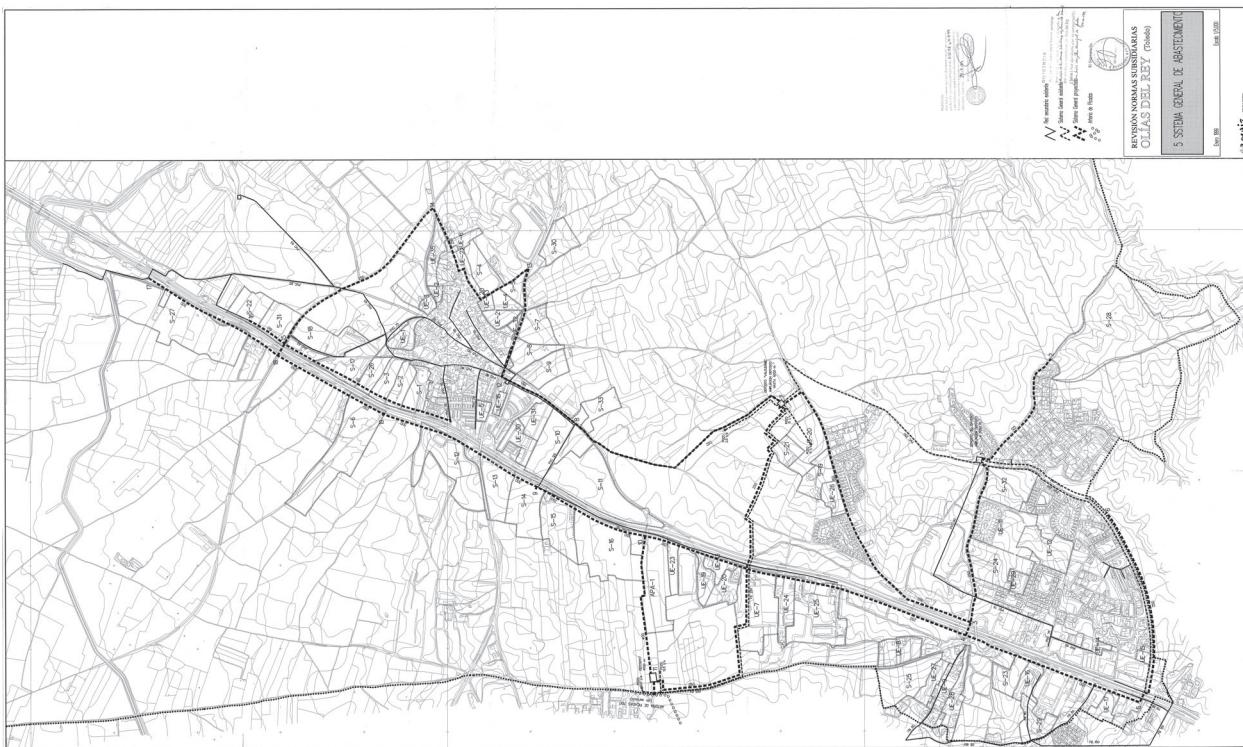
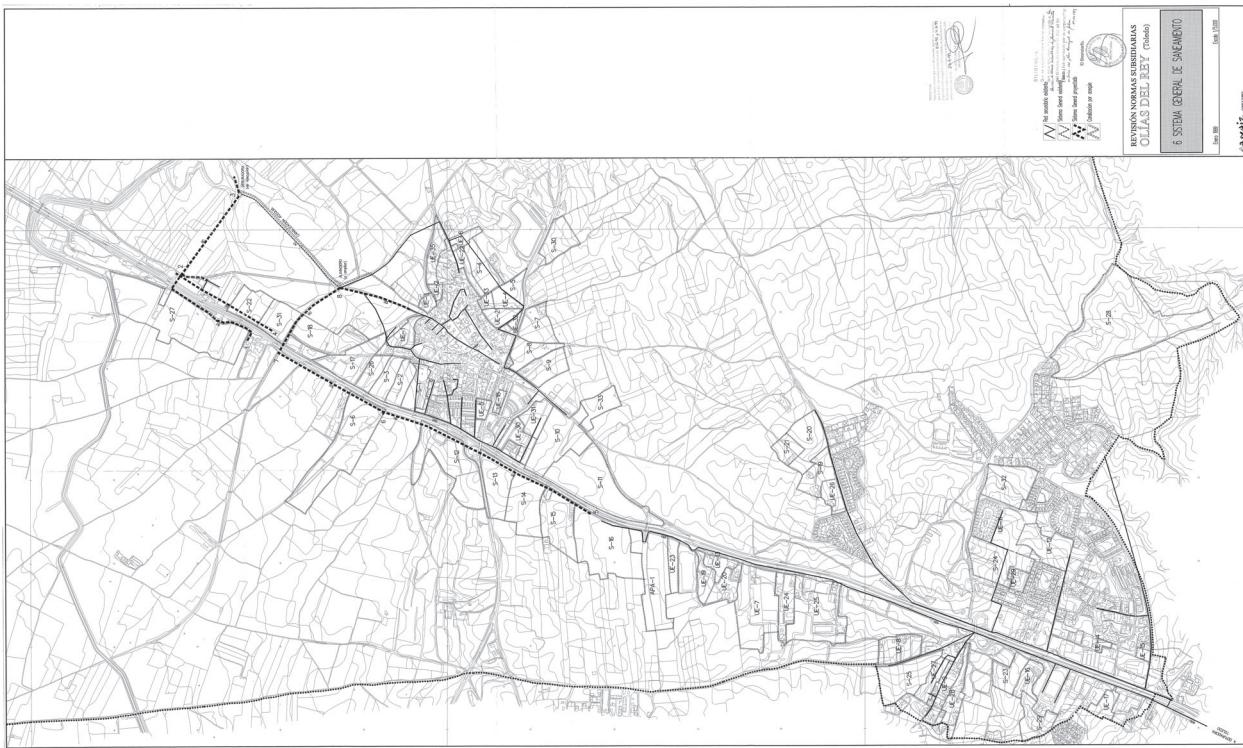


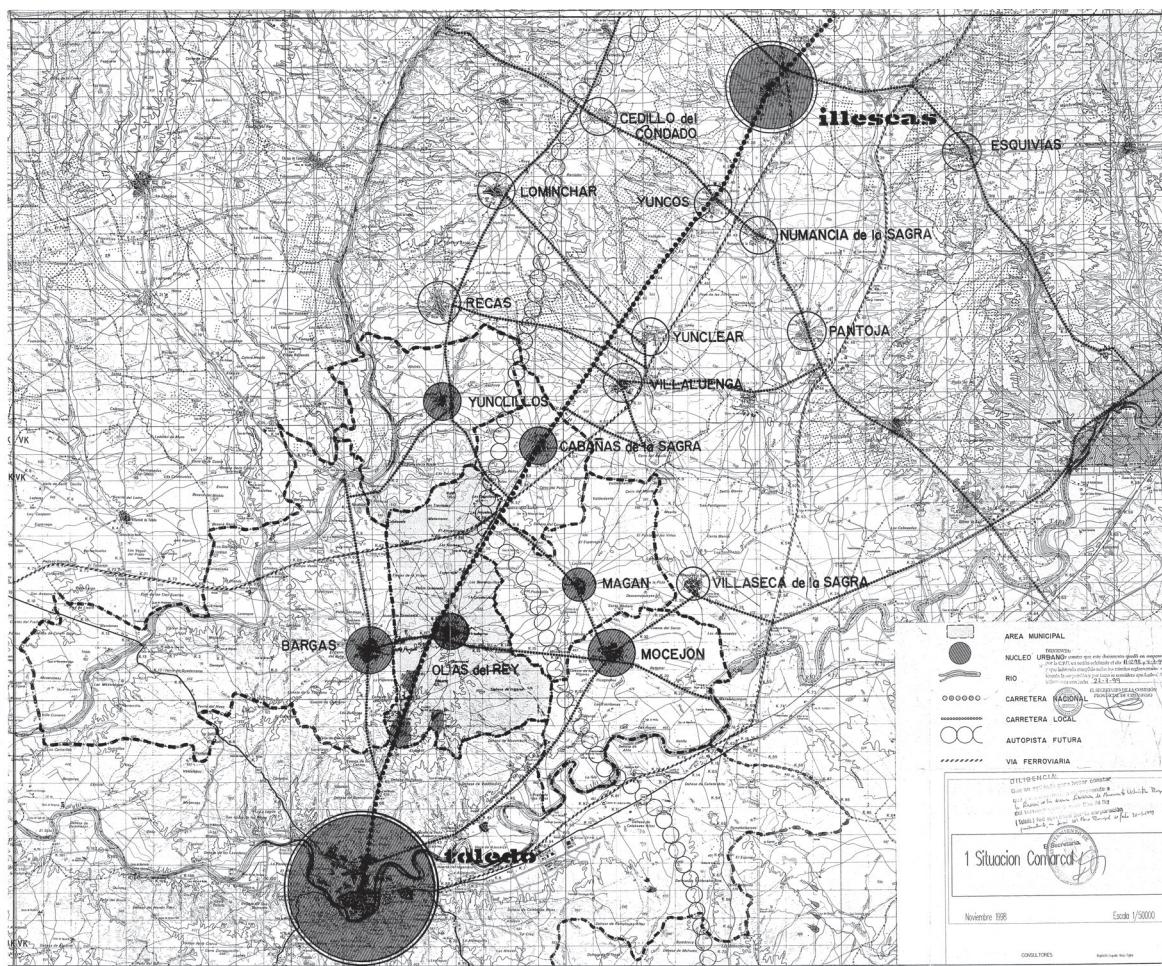
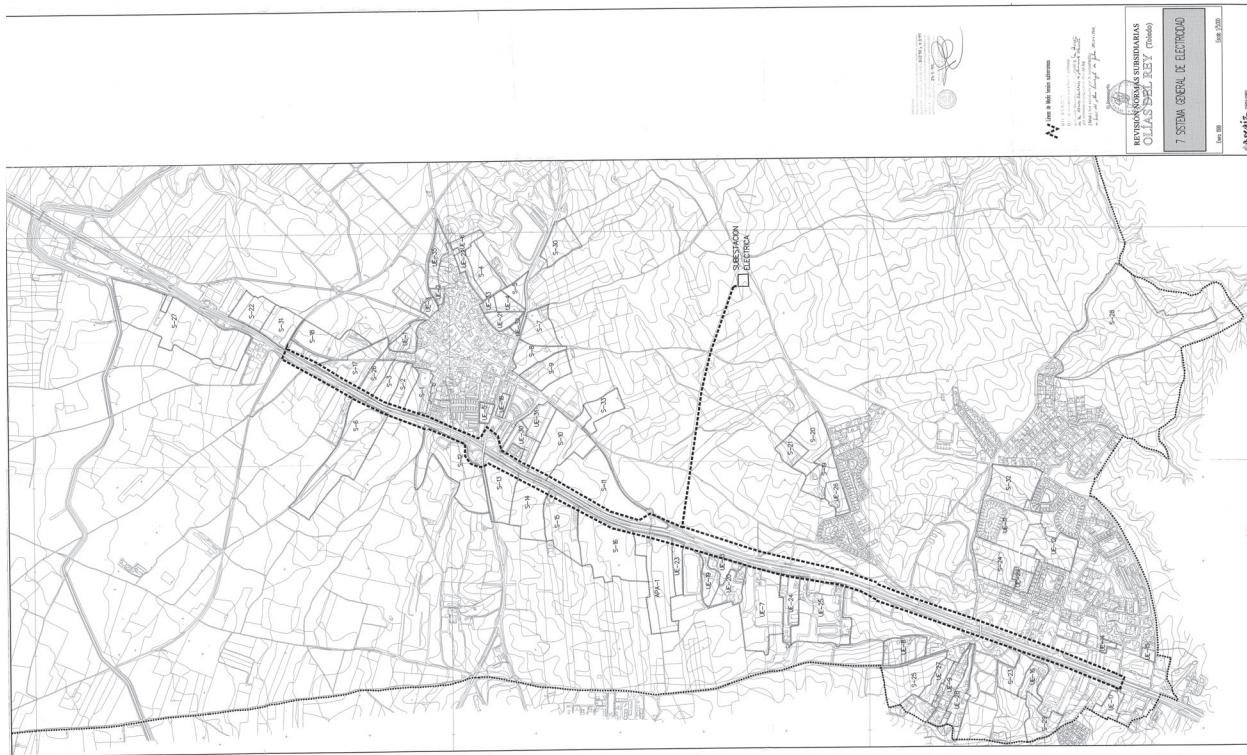


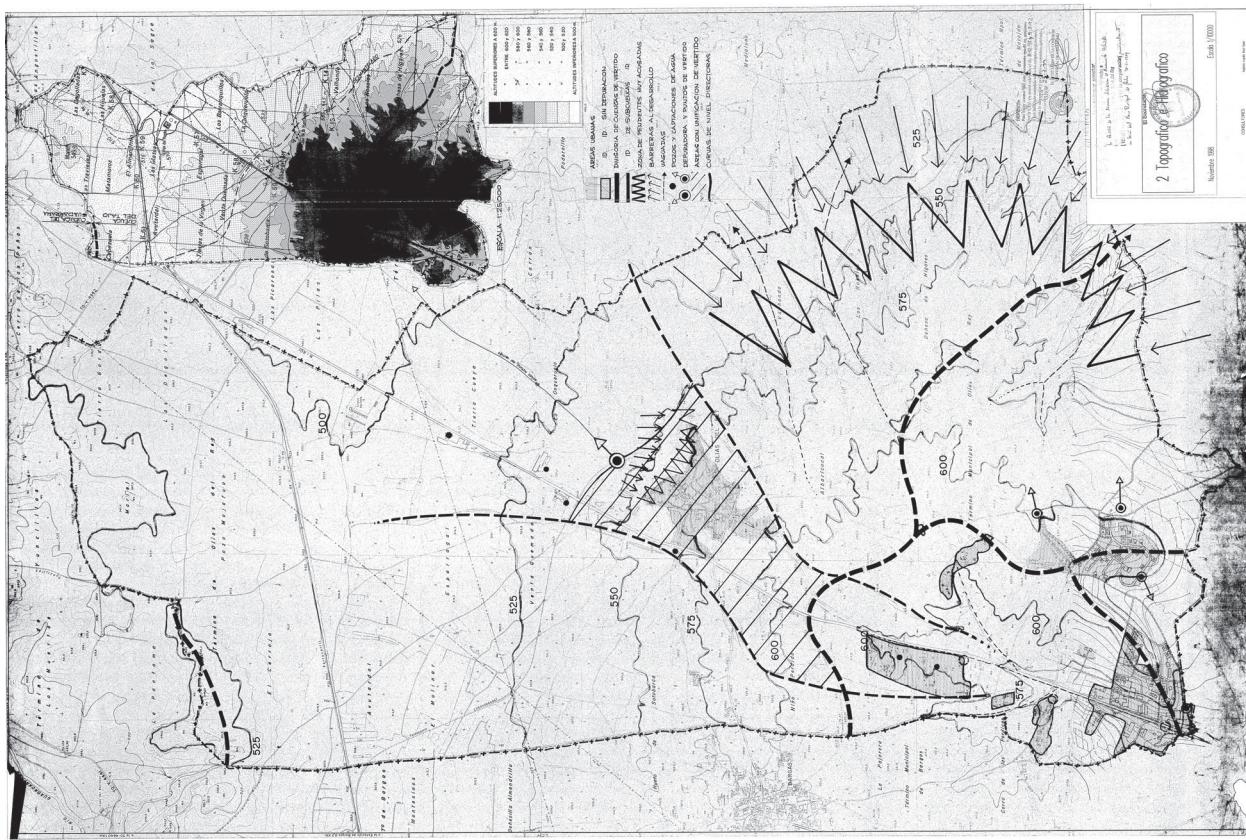


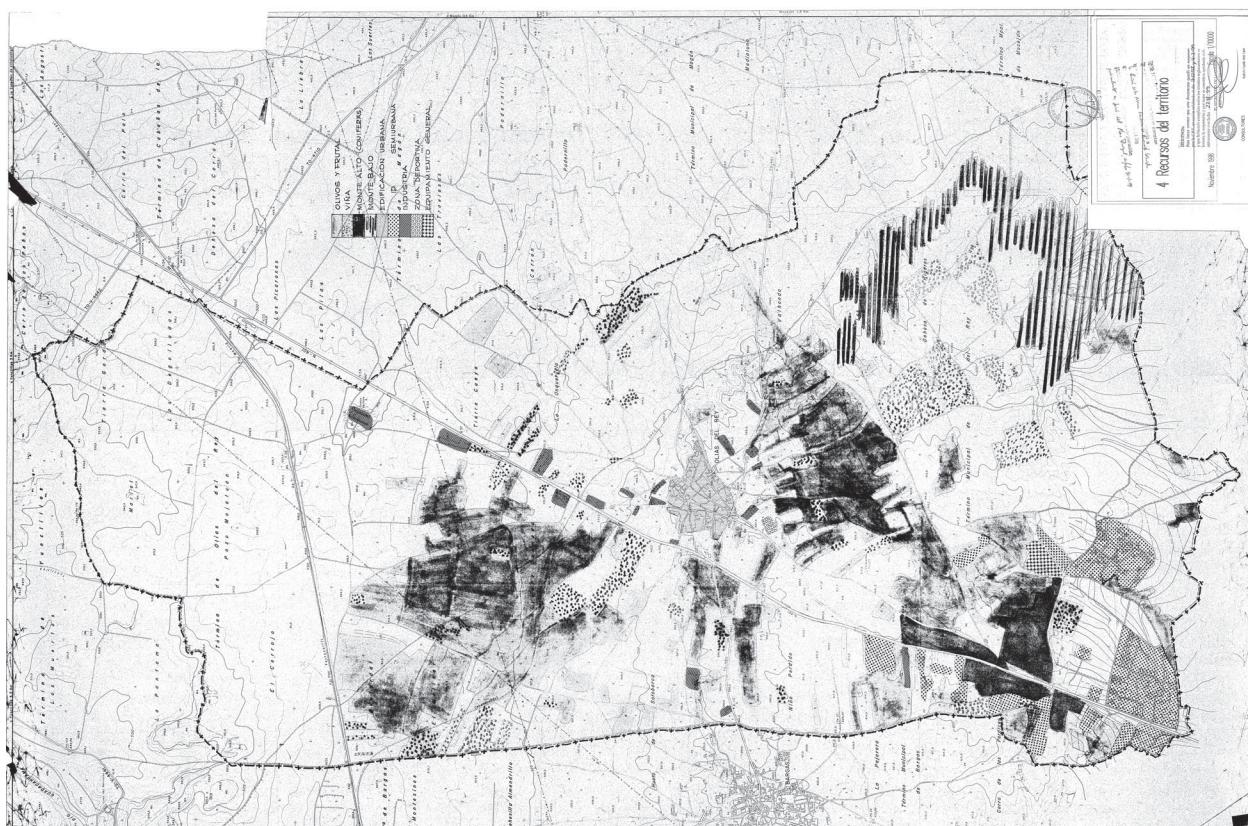




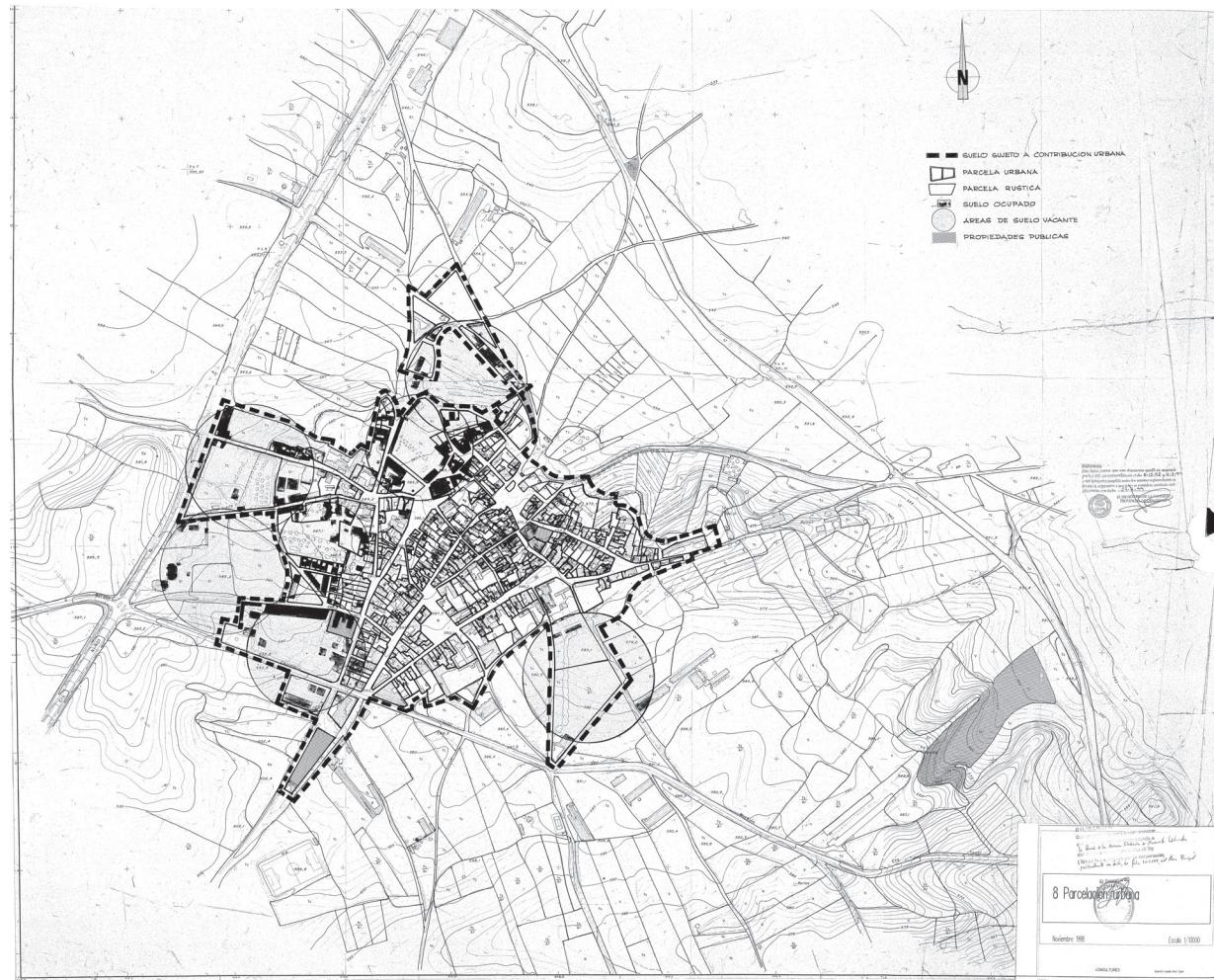
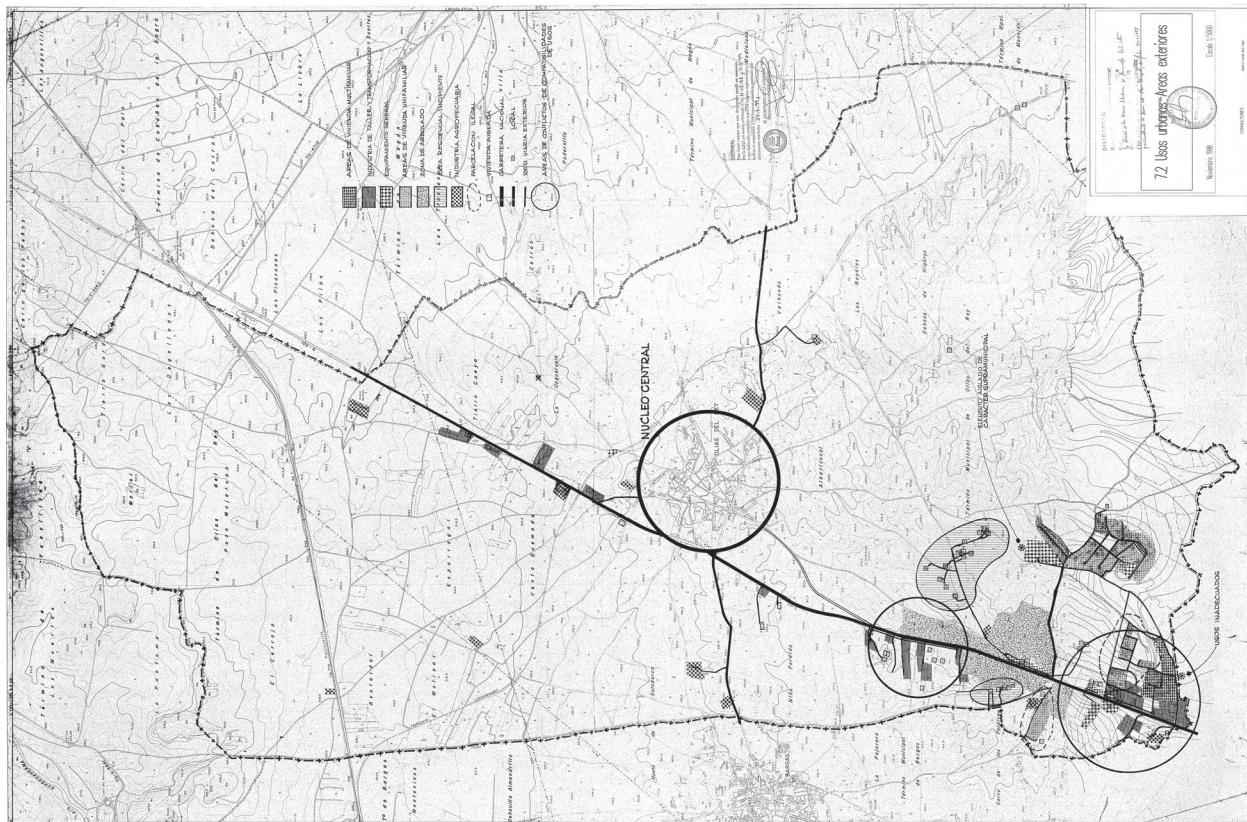


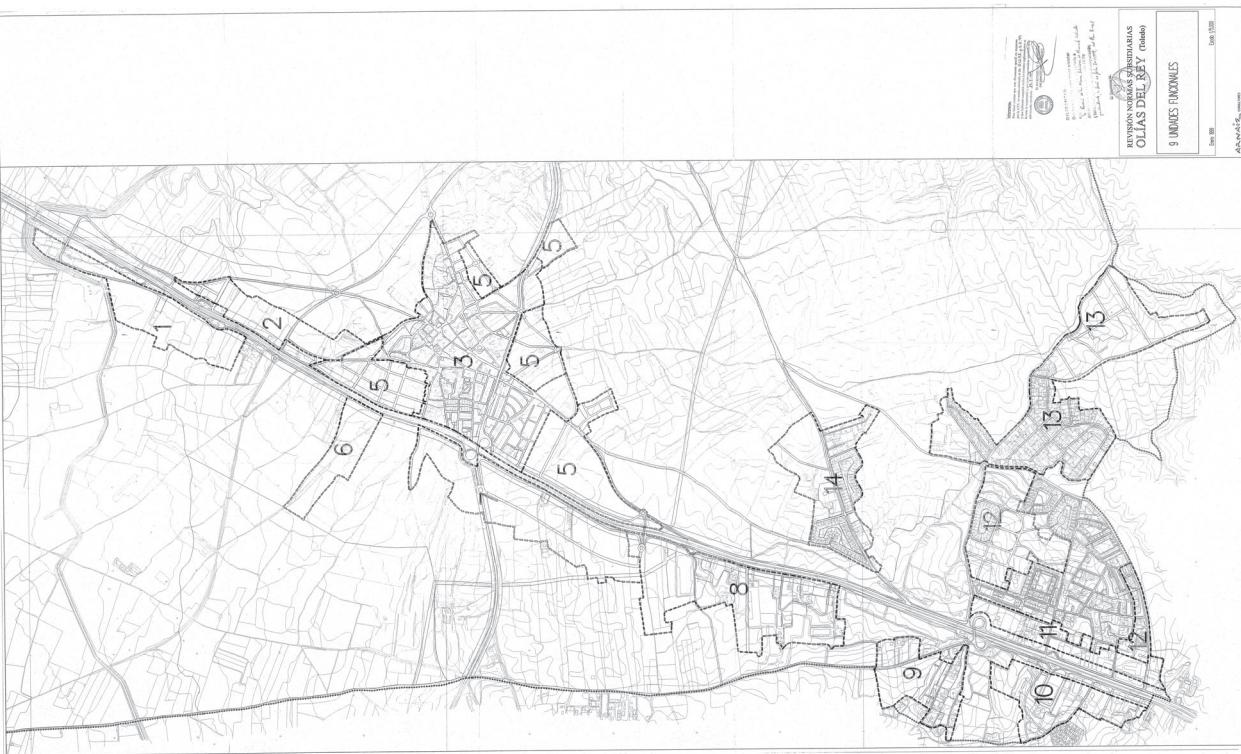


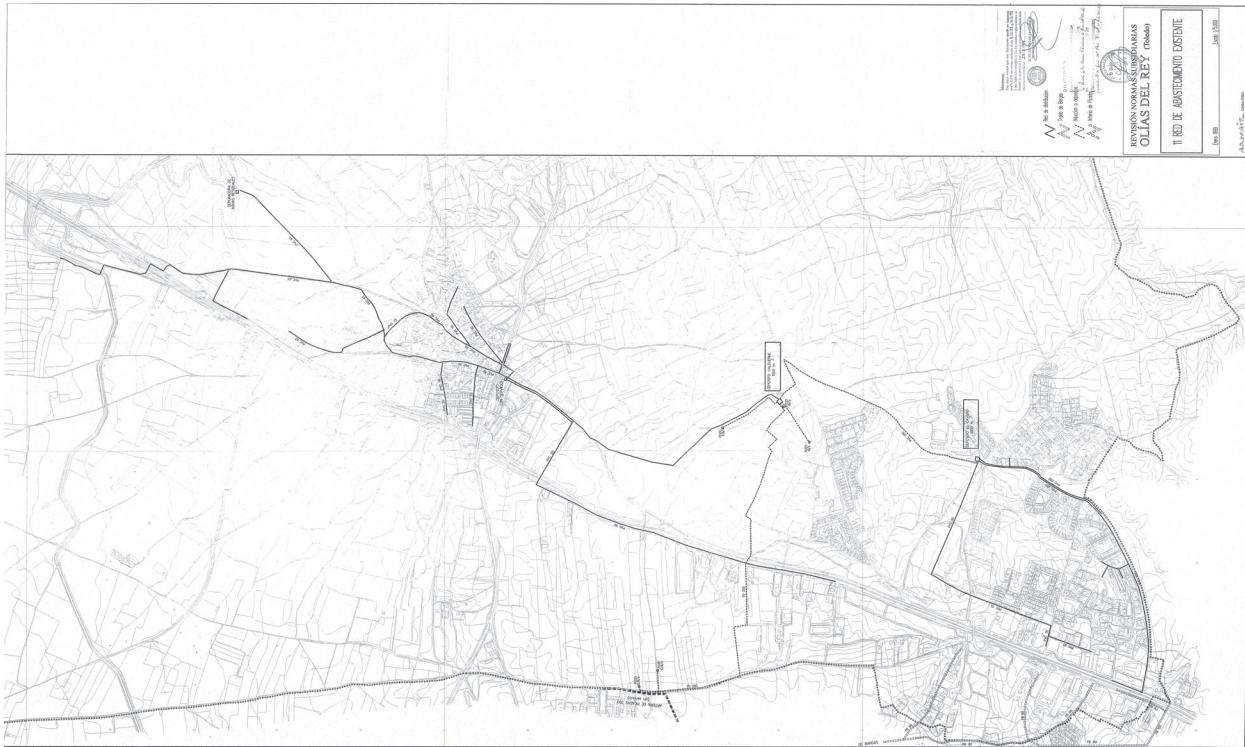
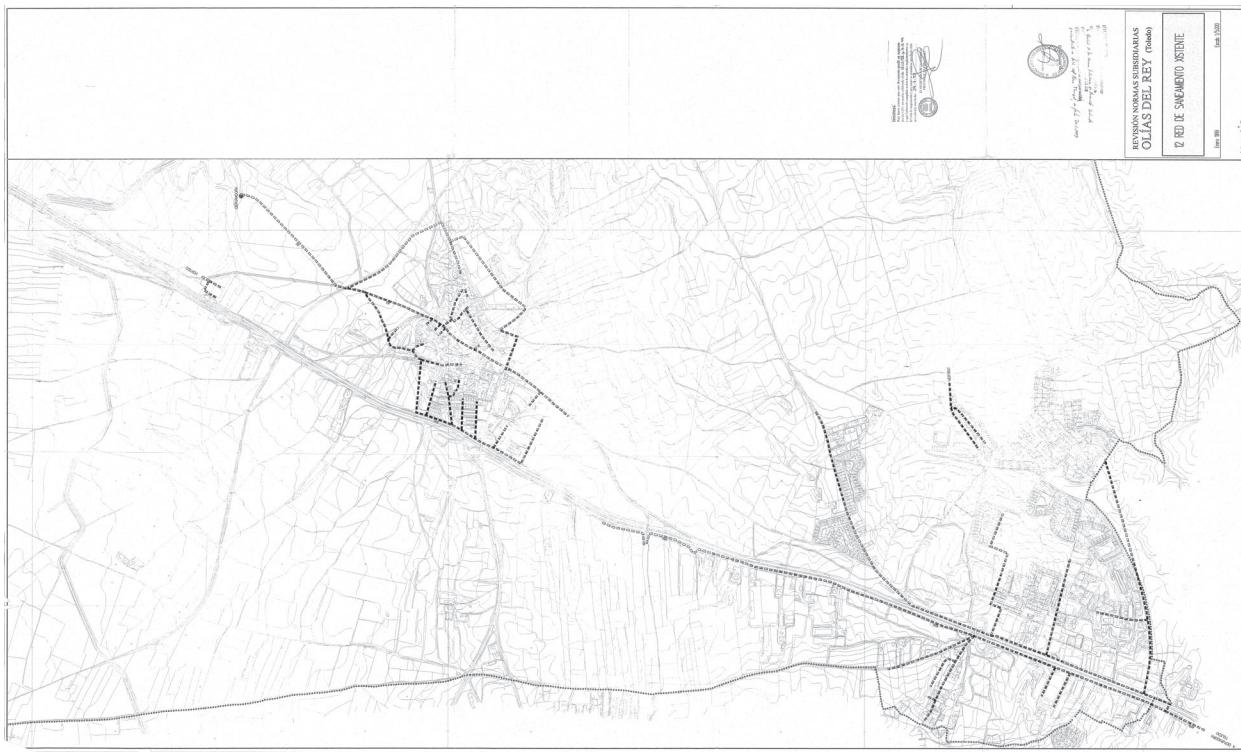


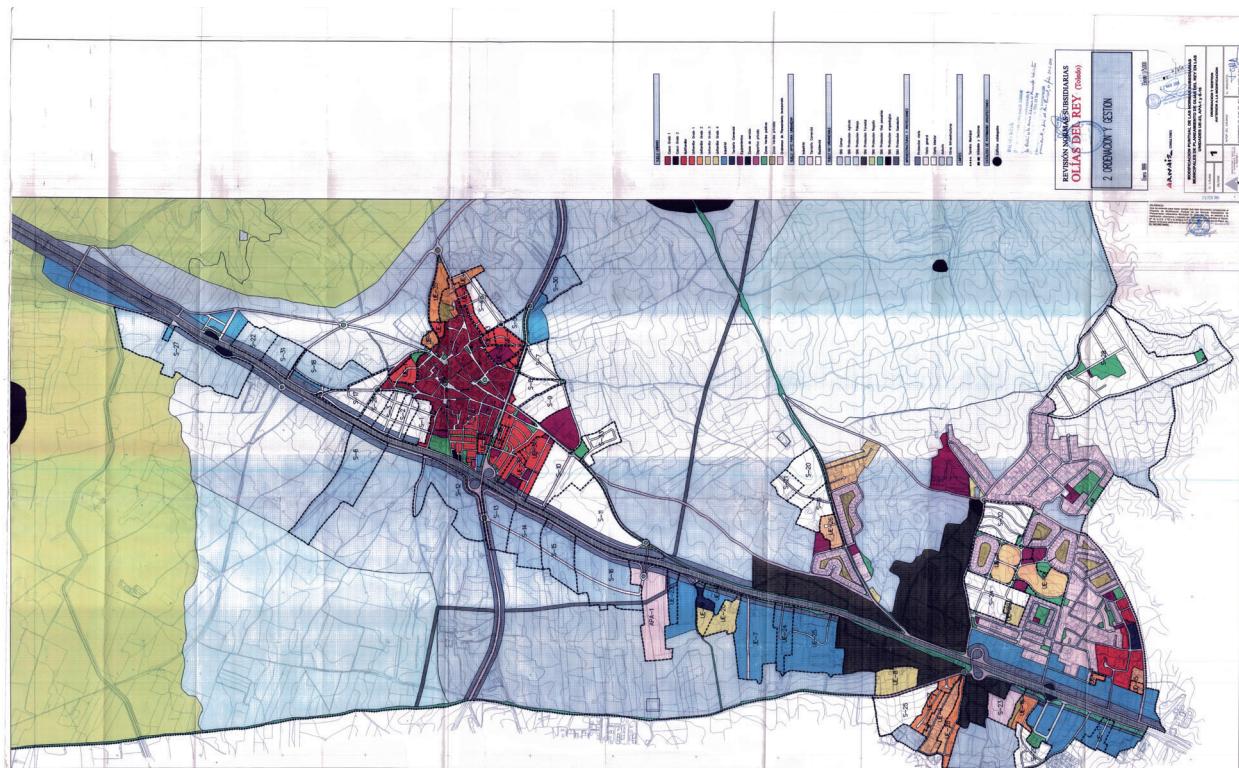
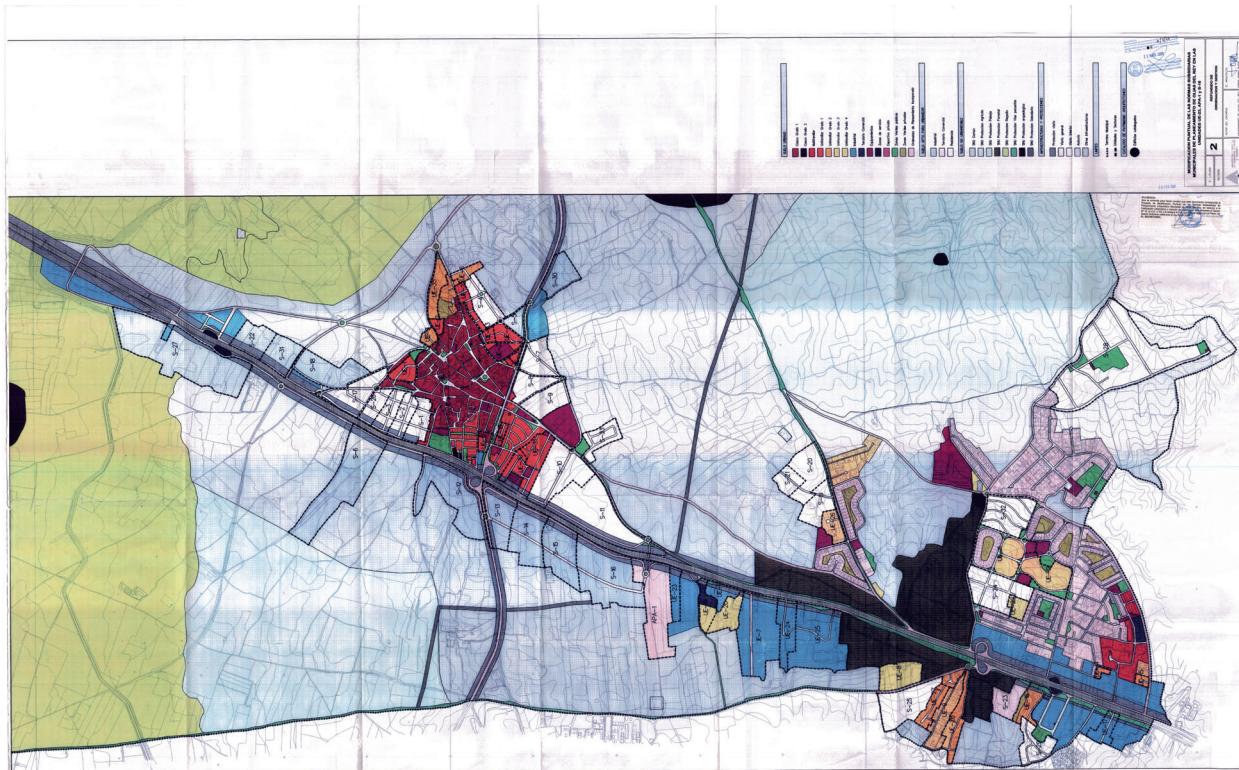












N.º I.-6684