



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE OLÍAS DEL REY

#### DEFINITIVA REGULACIÓN LEGAL APLICABLE

• 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.

Adecuar 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).
- M<sup>a</sup> 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 km<sup>2</sup>, 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 puntualización 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 realza 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 1ª 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 hm<sup>3</sup>/año de recarga subterránea parcial del sistema acuífero exclusivamente a partir de infiltración directa. Se estiman unos recursos mínimos de 200 a 250 Hm<sup>3</sup>/año.

Olías del Rey está bajo la isolínea de 50 mm<sup>3</sup> 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 soliflujión y deslizamientos en zonas de pendiente. Se agrietan en la época seca.

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

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 vértico, 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. máx. 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	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 cuevas 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 amplía, 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.

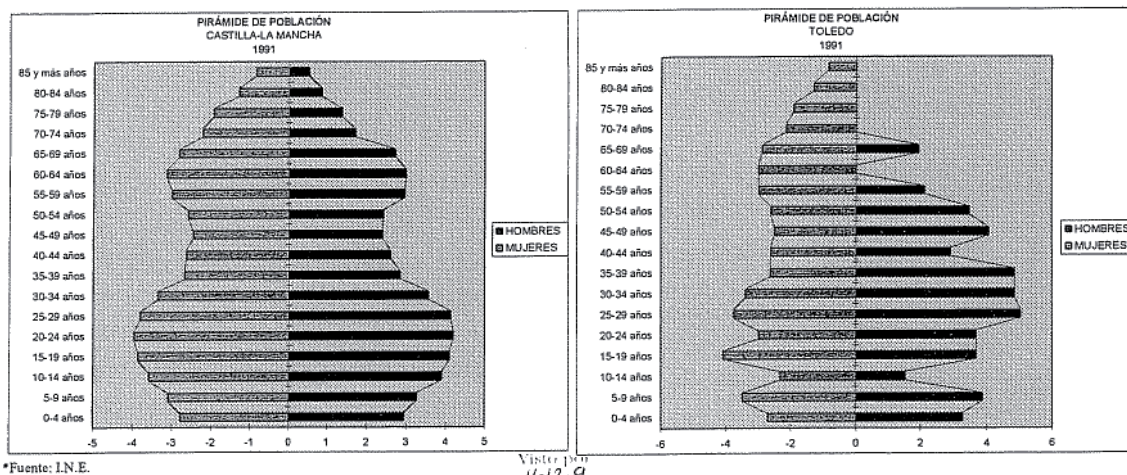
## 2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.

### 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.

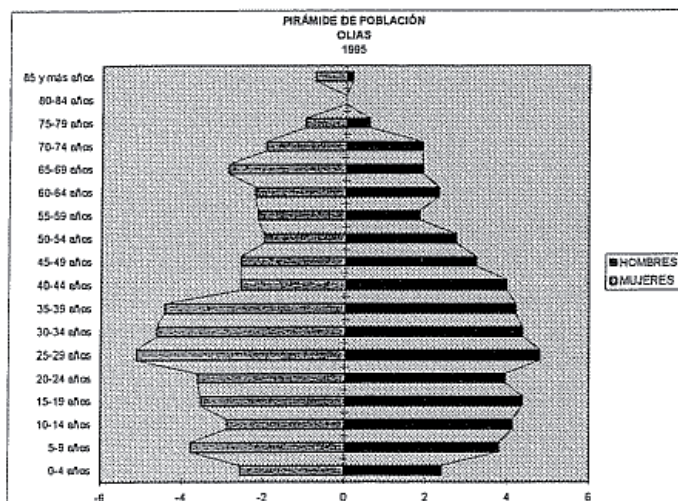
Como todas las poblaciones que han sufrido fuertes procesos migratorios, la del municipio de Olías del Rey presenta una serie de desequilibrios que se reflejan en su pirámide de población. Se observan acusadas reducciones en ciertos grupos de edad y una visible alza en otros. Si comparamos las pirámides 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.



\*Fuente: I.N.E.

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./km<sup>2</sup>, mientras que en 1.984 era de 38 hab./km<sup>2</sup>; 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:

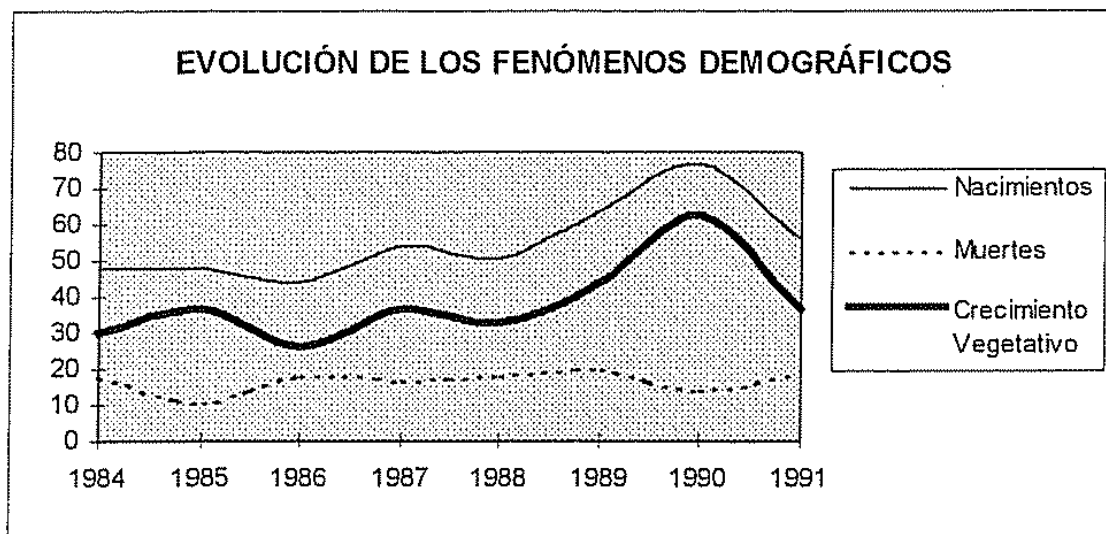
#### POBLACIÓN DE DERECHO Y DE HECHO CLASIFICADA POR SEXO

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				
Olías del Rey	1987	1988	1989	1990	1991
	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 cunícola 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, Cunícola, 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 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 sita 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 cuáles 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 sobrepoblación 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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

### B) Equipamientos deportivos

		Estándar deseable
Deportivo	6 m <sup>2</sup> /viv	27.702 m <sup>2</sup>



**C) Zonas Verdes.**

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

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 alledaños, 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 alledaños 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 a 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**

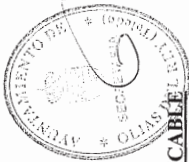
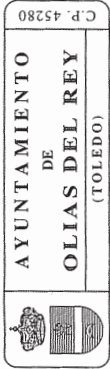
Numéricamente la previsión de las distintas clasificaciones de suelo contempladas en las presentes Normas Subsidiarias queda resumida en el siguiente cuadro :

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.



DEFINITIVA REGULACION LEGAL APLICABLE

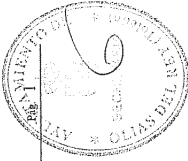
- En lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y a la Actividad de Ejecución, las determinaciones de los Planes e Instrumentos Urbanísticos deberán ajustarse, plenamente, a la Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de fecha 4 de Junio de 1998 (Disposición 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 Olias del Rey (Toledo) fue aprobado por la Corporación provisionalmente en Sesión del Pleno Municipal, de fecha 20 de Enero de 1999.



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



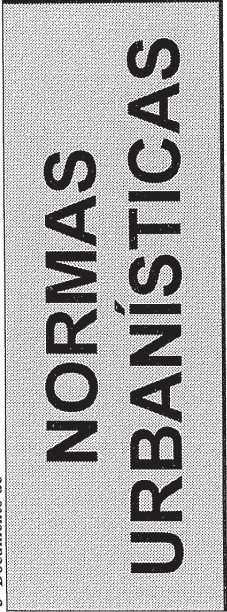
Para hacer constar que este documento quedó en su totalidad por la C.E.U. en sesión celebrada el día 11-12-98 y 14-3-99 y que habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios se levanó la correspondiente y por tanto se considera aprobada definitivamente con fecha 23-3-99



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE URBANISMO

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

3- Documento de



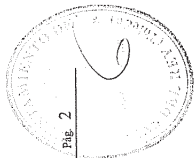
ARMARZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO 12 NUP-2807 - MADRID  
IF: (01) 09.01.35 R. 409.30.97  
AVE. DE CASTILLA, 238-5ºD - 1802 - GUADALAJARA  
IF: (09) 22.72.97 R. 21.74.47





Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024normas.doc Septiembre 1998

Pag. 2



## ÍNDICE

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
2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar.....	10
2.1.3 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 Alineación 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

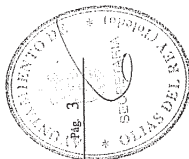
Viso por la C.P.T. el Suelo de la  
11-12-98 y 4-3-99. Aprobado  
definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/D. ESCRIBANO D. NÚM. 3897 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-270 - 18001 - GUADALAJARA  
U. (01) 69.01.35 R. 409.30.07  
U. (949) 21.73.97 R. 21.74.47

INGORMA S.L.

Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024normas.doc Septiembre 1998

Pag. 3



2.8 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.....	22
---	----

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 Viaria.....	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 Verdaderos.....	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
--	----

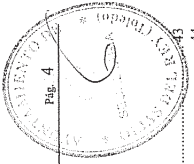
4.3.1 Cerramientos de parcela.....	37
4.3.2 Plantas de sótano y semisótano.....	38
4.3.3 Plantas Bajas.....	38
4.3.4 Entreplantas.....	39
4.3.5 Plantas de pisos.....	39
4.3.6 Plantas de cubierta.....	40
4.3.7 Escaleras interiores.....	40
4.3.8 Salientes en edificación cerrada.....	40
4.3.9 Entrantes.....	41
4.3.10 Remates.....	41
4.3.11 Patios.....	41
4.3.12 Patios mancomunados.....	42

Viso por la C.P.T. el urbanismo de la  
11-12-98 y 4-3-99. Aprobado  
definitivamente con fecha 21-3-99

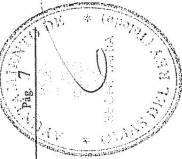
ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/D. ESCRIBANO D. NÚM. 3897 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-270 - 18001 - GUADALAJARA  
U. (01) 69.01.35 R. 409.30.07  
U. (949) 21.73.97 R. 21.74.47

INGORMA S.L.



Ayuntamiento de Oñate del Rey (León)		
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas		
940024Normas.doc Septiembre 1998		
		
Pag. 4		
1.1.1.3	Servicios e instalaciones de las edificaciones.	43
1.1.1.4	Acústica de los edificios.	44
1.1.4	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 PORMENORIZADOS.	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 VIARIA.	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
5.	NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	87
5.1	DEFINICIÓN	87
5.2	DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO.	87
5.	NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.	89
Visado por el C.O.P.A. de León el día 11-12-98 y el 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99.		
INGORMIA S.L. ARQUITECTOS		
C/I. SEQUERO 81 Buzo-19007- MADRID		
C/I. DE CASTILLA 28B P.D-19002- GUADALAJARA		
Tf. (91) 468.01.35 Fax. 469.30.07		
Tf. (949) 22.73.97 Fax. 21.74.47		

Ayuntamiento de Oñate del Rey (Toledo)		
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas		
94/0024/normas.doc Septiembre 1998		
7.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	89
7.2	OBJETO.....	89
7.3	CLASIFICACIÓN.....	89
7.4	NORMAS MÍNIMAS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	90
7.4.1	Núcleos de población.....	90
7.4.2	Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.....	90
7.5	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	92
7.5.1	Normas genéricas de Protección.....	92
7.5.2	Normas de Protección específicas.....	92
7.6	NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL.....	95
7.6.1	Construcciones permitidas.....	95
7.6.2	Condiciones estéticas y de diseño.....	95
7.6.3	Documentación necesaria.....	96
7.6.4	Tramitación y autorización.....	97
7.7	NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.....	98



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

1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

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

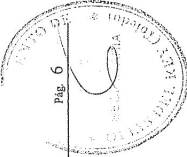
- 1 - Aspectos Generales.
- 2 - Régimen del Suelo.
- 3 - Normas Generales de Urbanización.
- 4 - Normas Generales de la Edificación.
- 5 - Ordenanzas del Suelo Urbano.
- 6 - Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
- 7 - Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.
- ANEXO - Definición de conceptos 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.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 238 PD - 13001 - GUADALAJARA  
t. (91) 49.00.33 f. 49.30.07  
t. (905) 21.53.97 f. 21.54.47



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

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 2159/1978, 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.

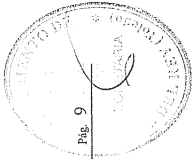
Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal de Olias del Rey.

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.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 238 PD - 13001 - GUADALAJARA  
t. (91) 49.00.33 f. 49.30.07  
t. (905) 21.53.97 f. 21.54.47



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

Pág. 9

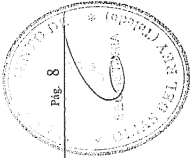
1.7 INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por la Corporación Municipal y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios Técnicos en la forma establecida por las Disposiciones Legales vigentes.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si se formaren, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

Visto por la C.P.U. con sesión de fecha  
11-12-98 y 14-3-99 acordado  
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 138 PD. 19002 - GUADALAJARA  
tlf. (91) 489.01.35 fax. 489.34.87  
tlf. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47



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

Pág. 8

1.4 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en las Normas Subsidiarias, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos.
- Las Fichas Urbanísticas
- Los Planos de Ordenación.
- Documento de Programa y Sistemas Generales

El resto de los documentos de las Normas, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio.

Visto por la C.P.U. con sesión de fecha  
11-12-98 y 14-3-99 acordado  
definitivamente con fecha 24-3-99

1.6 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comisión Provincial de Urbanismo.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la definición de conceptos que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las Disposiciones o Planeamiento Subsidiario.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 138 PD. 19002 - GUADALAJARA  
tlf. (91) 489.01.35 fax. 489.34.87  
tlf. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

11

11

11

11

2.1.3 Suelo No Urbanizable.

Está constituido por el resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de suelo, sometiéndose al régimen de protección que se señala en el Capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS.

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.

En cualquier caso, las Normas Subsidiarias se deberán modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha modificación en los plazos que se fijan para ello en dichas Normas, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas.

También será procedente la revisión de las Normas si se dan los supuestos a que se refiere el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento o si en cualquier planeamiento de rango superior bien sea de ámbito provincial o comarcal, quedase establecido.

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

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

6/D.R. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

Avda de CASTILLA, 238 3ºD - 18002 - GUADALAJARA

tf. (91) 499.61.35 fax. 499.24.07

tf. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

10

10

10

10

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. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

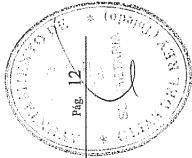
INGORMA S.L.

6/D.R. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

Avda de CASTILLA, 238 3ºD - 18002 - GUADALAJARA

tf. (91) 499.61.35 fax. 499.24.07

tf. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47



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

2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS  
NORMAS.

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 Apto 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 regulado 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 3288/1978, de 25 de Agosto).

La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación estará sujeto 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.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98, y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/O.R. ESCOBEDO 12 bis - 28007 - MADRID  
U. (91) 490.01.35 R. 409.30.97  
U. (909) 22.73.97 R. 21.74.47  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADALAJARA



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

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

El contenido y determinaciones de los Planes, Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollan las Normas, serán los señalados en los Capítulos V, VI, VII y IX del Título I del Reglamento de Planeamiento.

La formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Título IV de dicho Reglamento para cada una de las figuras de que se trate.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98, y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/O.R. ESCOBEDO 12 bis - 28007 - MADRID  
U. (91) 490.01.35 R. 409.30.97  
U. (909) 22.73.97 R. 21.74.47  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.docx Septiembre 1998

AYUNTAMIENTO DE OLLAS DEL REY

SECRETARÍA

15

2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

2.5.1 Actividades sujetas a Licencia.

Estarán 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 edificaciones 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 arborea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

Visado por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ

ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

AVD. DE CASTILLA 238 PD - 1902 - GUADALAJARA

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.docx Septiembre 1998

AYUNTAMIENTO DE OLLAS DEL REY

SECRETARÍA

15

- 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.

Visado por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ

ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

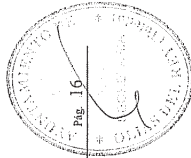
U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

U/I: 09.01.35 R. 409.20.07

AVD. DE CASTILLA 238 PD - 1902 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024/normas.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, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

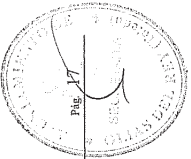
La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes debiéndose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

Visto por la Junta de Gobierno de fecha 11-12-98 y 13-3-99, y acordado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 41 1ºBº - 28007 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 128 5ºD - 19002 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 469.01.35 R. 469.33.07  
Tf. (949) 22.73.97 R. 21.74.47



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

2.5.5 Condiciones exigidas para la concesión de Licencias.

Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La concesión de licencias de las actividades a que hace referencia el apartado 2.5.1 se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

• A) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

• B) Licencias de Urbanización.

Exigirán la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

• C) Licencias de Edificación (Obra Mayor)

Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

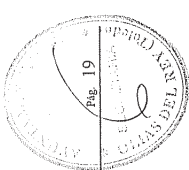
- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.

Visto por la Junta de Gobierno de fecha 11-12-98 y 13-3-99, y acordado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 41 1ºBº - 28007 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 128 5ºD - 19002 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 469.01.35 R. 469.33.07  
Tf. (949) 22.73.97 R. 21.74.47





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

Pág. 18

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

admirarán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de éstos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.

f) Apeos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.

g) Derribos. Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto Superior con Dirección de Obra y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.

h) Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

i) Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberá especificarse en la solicitud la altura actual y la altura definitiva que va a tener el edificio, medidas desde cualquier punto de la calle o del terreno.

j) Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.

l) Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.

n) Piscinas con superficie menor de 50 m2. deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retraqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.

Visado por la C.T.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99... y aprobado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 42 N.º 6 - 28007 - MADRID  
T. (91) 49.01.35 R. 49.20.07  
T. (909) 27.03.97 R. 31.74.47  
AVD. DE CASTILLA, 218-PTD. - 19002 - GUADALAJARA

c) Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.

d) Que esté realizada la Reparcelación o Compensación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.

e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas establecidas en el apartado 2.5.4 de estas Normas o en las Ordenanzas y Normas Particulares.

f) En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.

g) Los proyectos de edificación contemplarán, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela.

• D) Licencias de Edificación (Obra Menor)

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las siguientes:

a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retraqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.

b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.

c) Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.

d) Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.

e) Vallas y cerramientos. En el interior de las unidades de ejecución y en los sectores en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio sólo se

Visado por la C.T.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99... y aprobado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 42 N.º 6 - 28007 - MADRID  
T. (91) 49.01.35 R. 49.20.07  
T. (909) 27.03.97 R. 31.74.47  
AVD. DE CASTILLA, 218-PTD. - 19002 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1984 - Documento de Normas Urbanísticas

940024Normas.doc Septiembre 1988

20

15

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, Nocivas 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.

Visado por la C.U.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99... y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

C/ DR. ESQUERDO, 62 Bº 6º - 28007 - MADRID

AVE. DE CASTILLA, 238 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

tf (91) 409.01.35 fx 49.30.07

tf (949) 21.73.97 fx 31.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1984 - Documento de Normas Urbanísticas

940024Normas.doc Septiembre 1988

20

15

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 cuando:

♦ 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 cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

f) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, 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 cuando:

- ♦ 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 cumplan 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), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento

Visado por la C.U.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99... y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

C/ DR. ESQUERDO, 62 Bº 6º - 28007 - MADRID

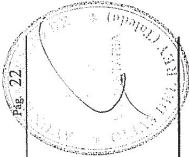
AVE. DE CASTILLA, 238 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

tf (91) 409.01.35 fx 49.30.07

tf (949) 21.73.97 fx 31.74.47



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



Pág. 22

2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos 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., 1976, 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.

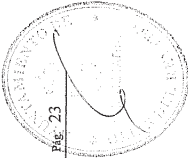
2.8 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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.

Visto por la C.D.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99. Aprobado  
definitivamente con fecha 24-4-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 12 1ºB - 28007 - MADRID  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
AVE DE CASTILLA, 335-5ºD - 19601 - GUADALAJARA

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



Pág. 23

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 especifica el artículo 24.1 del T.R.L.S., 1992, extinguiéndose 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.

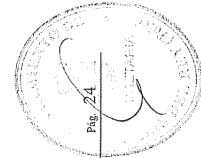
En los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule, establecerá los plazos para urbanizar.

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.D.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99. Aprobado  
definitivamente con fecha 24-4-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 12 1ºB - 28007 - MADRID  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
AVE DE CASTILLA, 335-5ºD - 19601 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024/2023, 15 de 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 recepcionado, 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.

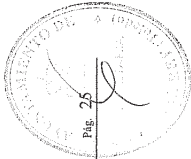
A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación 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 resaruir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

Visado por la C.F.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

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 repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que estaría integrada la cuota de depuración, con desglose.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 469.01.35 f. 469.50.07  
t. (909) 22.73.97 f. 21.74.47  
AVD. DE CASTILLA, 258 9ºD - 10001 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024/2023, 15 de Septiembre 1998

En tanto no se constituya esta empresa, aquellas entidades de conservación, comunidades o empresas que se encarguen del suministro de agua, asumirán, las obligaciones de mantenimiento de redes de agua, saneamiento y depuración, con establecimiento de una tarifa conjunta, con desglose de los gastos de abastecimiento y de los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

Durante este período transitorio, el Ayuntamiento se reserva la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas a poner a disposición de otros usuarios, las infraestructuras y servicios que se determinen.

3.1.6 **Recepción de obras de urbanización.**

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento.

La recepción de las obras implicará la cesión de las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 3.1.6.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación.

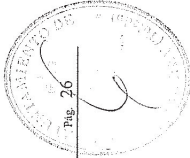
Visado por la C.F.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 469.01.35 f. 469.50.07  
t. (909) 22.73.97 f. 21.74.47  
AVD. DE CASTILLA, 258 9ºD - 10001 - GUADALAJARA





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 198 - Documento de Normas Urbanísticas  
94024 normas.doc Septiembre 1998



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.

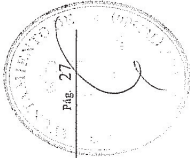
El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

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.

Viso por la C.P.P. a petición de fecha  
11-12-98 y 3-3-99, aprobando  
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/R. ESCOBEDO 11 N.º 2007 - MADRID  
4016 CASTILLA 288 90-1002 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/R. ESCOBEDO 11 N.º 2007 - MADRID  
4016 CASTILLA 288 90-1002 - GUADALAJARA

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 198 - Documento de Normas Urbanísticas  
94024 normas.doc Septiembre 1998



3.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

3.2.1 Red Viaria.

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 medidos desde el eje.
- Sendas peatonales: ancho mínimo 2,5 m.

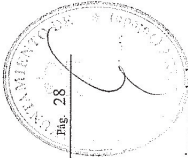
3.2.1.2 Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Viario 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.

Viso por la C.P.P. a petición de fecha  
11-12-98 y 3-3-99, aprobando  
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/R. ESCOBEDO 11 N.º 2007 - MADRID  
4016 CASTILLA 288 90-1002 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/R. ESCOBEDO 11 N.º 2007 - MADRID  
4016 CASTILLA 288 90-1002 - GUADALAJARA





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

Pág. 28

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo.

Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o traviesas o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria.

3.2.1.3 Normas para supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, con pendiente en la acera que no sea superior al 8%.  
Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado cuando se trate de superficies de dominio público a través de rampas con un 6% de pendiente máxima situadas junto a las escaleras.  
El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante.

Este apartado de las Normas se ha redactado con arreglo a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha.

3.2.2 Red de Distribución de agua.

3.2.2.1 Características generales.

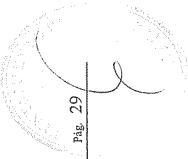
Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	250 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m3/Ha/día
En zonas verdes	20 m3/Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.

Visto por la C.M.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 238 9ºD - 10005 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 238 9ºD - 10005 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 469.01.35 R. 469.20.07  
Tf. (909) 21.79.97 R. 21.74.47



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

Pág. 29

3.2.2.2 Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento, del timbrado adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines. Se diseñarán de forma separada de las redes de abastecimiento en previsión de un futuro abastecimiento específico para riego procedente de aguas reutilizadas.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 60 m, el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

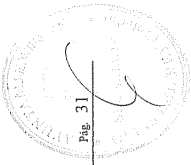
Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m, del calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.

3.2.2.3 Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ven-

Visto por la C.M.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 238 9ºD - 10005 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 82 Bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 238 9ºD - 10005 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 469.01.35 R. 469.20.07  
Tf. (909) 21.79.97 R. 21.74.47



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

Pág. 31

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 ramales serán del 1%.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbedores 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 oportuna 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.

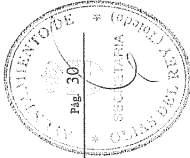
En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- 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

Visor para el C.P.T. en concesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-4-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
JULIO ESQUERDO R. 1967 - 28987 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 235 P.D. - 19021 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.E. 003.480133 R. 483.947  
I.E. 049.273.97 R. 31.74.47



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

Pág. 30

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 afloros 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.

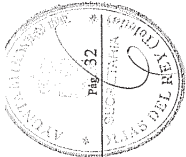
Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

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

Visor para el C.P.T. en concesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-4-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
JULIO ESQUERDO R. 1967 - 28987 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 235 P.D. - 19021 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.E. 003.480133 R. 483.947  
I.E. 049.273.97 R. 31.74.47



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

Pág. 32

minimo 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 cunetas, 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.

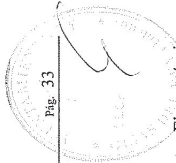
3.2.4.2 Trazado de las redes.

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

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobada definitivamente con fecha 24-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
D. J. L. ESQUERDO, E. L. L. P. - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 258 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I. F. (01) 409.01.35 R. 409.30.07  
I. F. (949) 22.73.97 R. 21.74.47



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

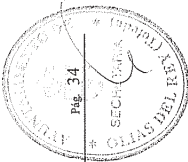
Pág. 33

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos para Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1973, de 20 de Septiembre, y de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobada definitivamente con fecha 24-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
D. J. L. ESQUERDO, E. L. L. P. - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 258 P.D. - 10002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I. F. (01) 409.01.35 R. 409.30.07  
I. F. (949) 22.73.97 R. 21.74.47



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

Pág. 34

• 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.C. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-1-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
tlf. (91) 409.01.35 fax 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 258 PD. 19800 - GUADALAJARA  
tlf. (909) 22.73.97 fax 22.74.47

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

Pág. 35

3.2.6 Recogida de Basuras y Vertederos.

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciónes acuíferas o molestias de olores.

3.2.7 Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de los espacios y parte adecuado a lo largo de las aceras si su anchura es superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas se deberán ajardinar.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

El ajardinamiento se realizará con especies herbáceas, arbustivas y árboles de la zona, primando aquellas que, además de su valor ornamental, necesiten mínimos aportes hídricos y cuidados de jardinería.

Visto por la C.P.C. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-1-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
tlf. (91) 409.01.35 fax 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 258 PD. 19800 - GUADALAJARA  
tlf. (909) 22.73.97 fax 22.74.47





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 36

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

4.1 OBJETO DE ESTAS NORMAS

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las futuras Ordenanzas del Plan Parcial, o en las Ordenanzas Particulares de cada zona urbana, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuesto en que prevalecerán las regulaciones de éstas últimas normativas.

4.2 CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

4.2.1 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico que resulta de los Planes se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, conforme señalan el artículo 26 del T.R.L.S., 1992, y el artículo 2 de la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo.

4.2.2 Derecho a edificar.

La adquisición del derecho a edificar se producirá con el otorgamiento de la licencia en los términos establecidos en los artículos 33.1, 35.2 y 36.1 del T.R.L.S. 1992; con las singularidades establecidas en el artículo 156 del T.R.L.S. 1976, en relación a la no adquisición de derechos o la extinción de los mismos, y en los artículos 1 al 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

6/D.R. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

Avd. de CASTILLA, 258 y/o - 10009 - GUADALAJARA

tf (91) 406.01.35 fx 409.30.07

tf (909) 21.73.97 fx. 21.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 37

4.2.3 Plazos y obligaciones de edificar.

Los plazos para la edificación se establecen en los artículos 9 de la Ley 5/1997, y 35.2 del T.R.L.S. 1992, y se concretarán en el otorgamiento de las licencias en diferentes Planes.

4.2.4 Derecho a la edificación.

La adquisición del derecho a la edificación se regula en el Capítulo Tercero de la Ley 5/1997, y en los artículos 37 y siguientes del T.R.L.S. 1992, con las singularidades que pueden darse en los supuestos de licencias ilegales o edificaciones con exceso de aprovechamiento.

4.3 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

4.3.1 Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m. y el resto hasta 3 m. de altura con malla metálica o cerramiento diafano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

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

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

6/D.R. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

Avd. de CASTILLA, 258 y/o - 10009 - GUADALAJARA

tf (91) 406.01.35 fx 409.30.07

tf (909) 21.73.97 fx. 21.74.47





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

Pág. 38

4.3.2. Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure 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.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESCRIBANO, 81 - 28007 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 258 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.E. (91) 49.01.35 R. 49.35.07  
I.E. (96) 27.53.97 R. 27.53.47

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

Pág. 39

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.

Los locales comerciales aislados destinados a pequeño comercio solo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.

Las plantas bajas diáfanas tendrán una superficie cerrada destinada a portal con escaleras y demás elementos que no podrá ocupar más del 15% del total.

En edificios de Uso Terciario se permitirán usos comerciales, de oficina y hospedaje en todas sus plantas siempre y cuando cumplan las condiciones específicas que para ellos se indican en estas Normas. En edificios de Uso terciario la altura libre de plantas será de 3 metros.

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 almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

4.3.5. Plantas de pisos.

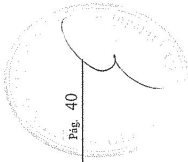
La altura máxima de planta de piso será de 3 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

Visado por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, aprobado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESCRIBANO, 81 - 28007 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 258 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.E. (91) 49.01.35 R. 49.35.07  
I.E. (96) 27.53.97 R. 27.53.47



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

Pág. 40

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 Escaleras 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 escalera 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.

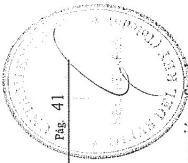
4.3.8 Salientes en edificación cerrada.

- 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.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-93 y 31-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESCOBEDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 258-5ºD - 19007 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
tlf. (91) 409.01.35 fax 409.30.07  
tlf. (949) 22.73.97 fax 21.74.40



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

Pág. 41

- 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 sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbreira.
- 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.

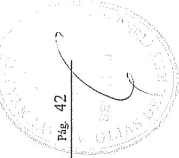
Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-93 y 31-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESCOBEDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avda. de CASTILLA, 258-5ºD - 19007 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
tlf. (91) 409.01.35 fax 409.30.07  
tlf. (949) 22.73.97 fax 21.74.40



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

Pág. 42

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 e 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.

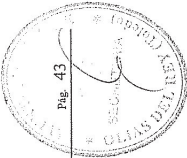
Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

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 11-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 258-257 - 10007 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
t. (905) 21.73.97 f. 21.14.47



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

Pág. 43

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

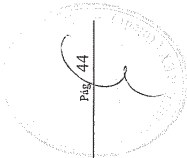
Visto por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 11-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 258-257 - 10007 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
t. (905) 21.73.97 f. 21.14.47



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



Pág. 44

- ♦ 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 -1.988 (NBE-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, taladros, 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:

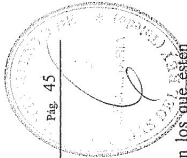
- a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites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

Visto por la C.I.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, acordado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADAJARA

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



Pág. 45

- b) 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.

- c) Los valores de aislamiento se referirán 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 además de 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.

- b) 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 éste estime oportuno.

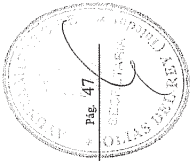
Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del

Visto por la C.I.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, acordado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADAJARA

INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADAJARA





Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
340024normas.doc Septiembre 1998

Pág. 46

Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Norma Subsidiaria 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
340024normas.doc Septiembre 1998

proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos 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 certificación con los niveles de emisión acústica producidos que garanticen la transmisión máxima permitida.

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

- a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq, 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o factoría 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 dBA, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la factoría 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 dBA.

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:

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

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avd. de CASTILLA, 238-270 - 19001 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
t. (909) 22.73.97 f. 21.74.47

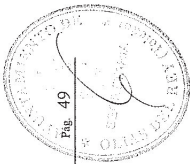
- ♦ Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s<sup>2</sup> y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.
- ♦ Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones 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:
  - a) 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.
  - b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.

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

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Avd. de CASTILLA, 238-270 - 19001 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
t. (909) 22.73.97 f. 21.74.47





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

Pág. 49

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.
- Garages-Aparcamientos.

Quando 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.

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

El recinto de garage o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garage 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 chimeneas que sirvan al resto de la finca.

Visado por la C.T.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCOBEDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA 258-970 - 19002 - GUADALAJARA  
t. (949) 21.73.97 f. 21.74.47

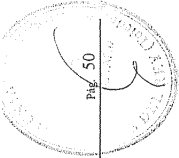
- Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada.
- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc., cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones vigentes.
- Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.
- 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.

Visado por la C.T.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCOBEDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA 258-970 - 19002 - GUADALAJARA  
t. (949) 21.73.97 f. 21.74.47



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

Pág. 50

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 sitúen dentro de las parcelas respectivas 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.

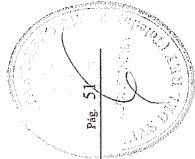
- Usos compatibles.

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

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y M:3-99, y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.01.35 R. 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 238-250 - 19002 - GUADALAJARA  
Tf. (905) 22.73.97 R. 21.24.47



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

Pág. 51

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.

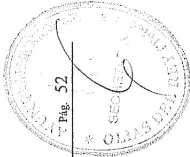
Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y M:3-99, y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99.

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO, 81. bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.01.35 R. 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 238-250 - 19002 - GUADALAJARA  
Tf. (905) 22.73.97 R. 21.24.47



Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
94/0024/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.**

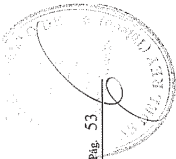
En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - ♦ 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 telescópicas.
  - \* Profundidad mínima 1,40 metros.
- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

Visto por la C.F.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, acordando definitivamente con fecha 21-1-99.

**ARSAI2** ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/DR. ESQUERDO, 2º bajo - 28007 - MADRID  
tlf. (91) 469.01.25 fax. 469.30.07  
Avda de CASTILLA, 288-2D - 19001 - GUADALAJARA  
tlf. (699) 21.73.97 fax. 21.74.47

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



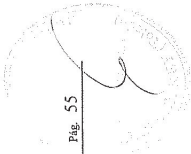
- Asesos. En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:
  - ♦ En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
  - ♦ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento 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 ascos será de cruceta.
  - ♦ 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 solidamente 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.F.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 9-3-99, acordando definitivamente con fecha 21-1-99.

**ARSAI2** ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/DR. ESQUERDO, 2º bajo - 28007 - MADRID  
tlf. (91) 469.01.25 fax. 469.30.07  
Avda de CASTILLA, 288-2D - 19001 - GUADALAJARA  
tlf. (699) 21.73.97 fax. 21.74.47



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

Pág. 55

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 histórico-artísticos se sujetarán a su legislación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos 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, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

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

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESCRIBANO 12 bajo - 28007 - MADRID  
T. (91) 49.01.35 R. 49.30.07  
Avda de CASTILLA 138 PD - 19001 - GUADALAJARA  
T. (903) 22.73.97 R. 31.14.47



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

Pág. 54

- 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 aquellos 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 batería, 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 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESCRIBANO 12 bajo - 28007 - MADRID  
T. (91) 49.01.35 R. 49.30.07  
Avda de CASTILLA 138 PD - 19001 - GUADALAJARA  
T. (903) 22.73.97 R. 31.14.47





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

Pág. 56

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 POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 84.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local.

Visto por la A.L.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/D. ESQUERDO 82. 1ºB. 28007 - MADRID  
Tf. (91) 469.01.35 fx. 469.30.07  
Tf. (909) 22.73.97 fx. 21.74.47  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. 19902 - GUADALAJARA

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

Pág. 57

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 Viaria.
- 2.- Zona de Equipamientos.
- 3.- Zonas Verdes y espacios libres.
- 4.- Zona de Casco Urbano.
- 5.- Zona de Ensanche Multifamiliar.
- 6.- Zona de Ensanche Unifamiliar.
- 7.- Zona Industrial.
- 8.- Zona Terciaria.
- 9.- Areas de Planeamiento incorporado

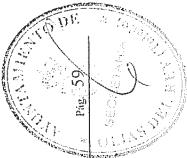
En las Ordenanzas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc. Excepto para las Areas de Planeamiento Incorporado en las cuales serán de aplicación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

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

Visto por la A.L.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/D. ESQUERDO 82. 1ºB. 28007 - MADRID  
Tf. (91) 469.01.35 fx. 469.30.07  
Tf. (909) 22.73.97 fx. 21.74.47  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. 19902 - GUADALAJARA





Ayuntamiento de Otila del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
74/0024 normas.doc Septiembre 1998

5.1.2.3 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 3.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.



Ayuntamiento de Otila del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
74/0024 normas.doc Septiembre 1998

5.1.2 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

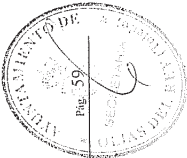
La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se efectuará conforme se establece en los artículos 25 y siguientes de la Ley 5/1997, y 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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 tomo 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.A.U. en sesión de fecha 11.12.98, y aprobado definitivamente con fecha 23.1.99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ENRIQUETA 36 - 28007 - MADRID  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
a. (91) 22.73.07 f. 21.14.47  
Avda de CASTILLA, 238 y D. 10902 - GUADALAJARA



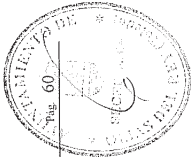
Ayuntamiento de Otila del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
74/0024 normas.doc Septiembre 1998

5.1.2.3 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 3.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Visto por la C.P.A.U. en sesión de fecha 11.12.98, y aprobado definitivamente con fecha 23.1.99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ENRIQUETA 36 - 28007 - MADRID  
t. (91) 49.01.35 f. 49.20.07  
a. (91) 22.73.07 f. 21.14.47  
Avda de CASTILLA, 238 y D. 10902 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
941024normas.doc Septiembre 1998

5.2 ORDENANZAS PARTICULARES.

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Ordenación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los planos.

Las Unidades de Ejecución se regulan en Fichas Urbanísticas específicas, que se adjuntan como Tomo aparte, que regula todos los aspectos relativos a sistemas de actuación, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación.

En las urbanizaciones consolidadas de San Francisco, San Pedro de Alcántara, Los Pinos, El Mirador-Acuario, Las Lomas y Floresta se aplicarán las ordenanzas definidas en sus correspondientes Planes Parciales, indicándose en los Planos de Ordenación como Ordenanza de Planeamiento Incorporado.

5.2.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.

5.2.1.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

5.2.1.2 Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO 42 NÚM. 28007 - MADRID  
Tf. (91) 465.01.35 R. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 2ºD - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (899) 22.73.97 R. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
941024normas.doc Septiembre 1998

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 vial, 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.

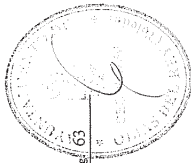
5.2.1.5 Condiciones de uso.

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.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESQUERDO 42 NÚM. 28007 - MADRID  
Tf. (91) 465.01.35 R. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 2ºD - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (899) 22.73.97 R. 21.74.47



Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024/normas.doc Septiembre 1998  
Pag. 63

5.2.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

5.2.2.1 **Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de Ordenación o que esté señalada su reserva en las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano.

5.2.2.2 **Carácter de la zona.**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento y a servicios o instalaciones especiales, bien sean sistemas interiores o generales.

5.2.2.3 **Condiciones de diseño urbano**

No se fija parcela mínima.

5.2.2.4 **Condiciones específicas**

En estas zonas, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.

Visado por la C.D.U. en Sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 27-3-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/ DE ESQUERDO, 81 bis - 28007 - MADRID t. (91) 49.01.35 R. 493.907  
AVE DE CASTILLA, 238 PD - 19002 - GUADALAJARA t. (902) 21.33.97 R. 31.16.41



Ayuntamiento de Olla del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024/normas.doc Septiembre 1998  
Pag. 62

5.2.1.6 **Condiciones de ejecución.**

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el Capítulo 3

5.2.1.7 **Condiciones estéticas.**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

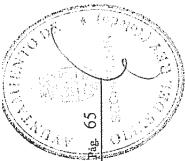
- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

5.2.1.8 **Condiciones de conservación.**

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

Visado por la C.D.U. en Sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 27-3-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/ DE ESQUERDO, 81 bis - 28007 - MADRID t. (91) 49.01.35 R. 493.907  
AVE DE CASTILLA, 238 PD - 19002 - GUADALAJARA t. (902) 21.33.97 R. 31.16.41



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

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.

Visado por la C.P.T. en sesión de fecha  
11.12.98 y 14.3.99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21.4.99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 15 Bº 3º - 28007 - MADRID  
I.E. 0901 090135 R. 4093007  
I.E. 0901 217377 R. 313647  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. 18007 - GUADALAJARA

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 grafiadas en los planos de ordenación del suelo urbano.

5.2.3.2 Carácter de la zona.

Son espacios libres inedicibles 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.

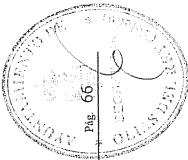
Edificaciones auxiliares permitidas:

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

Visado por la C.P.T. en sesión de fecha  
11.12.98 y 14.3.99, y aprobado  
definitivamente con fecha 21.4.99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 15 Bº 3º - 28007 - MADRID  
I.E. 0901 090135 R. 4093007  
I.E. 0901 217377 R. 313647  
Avda de CASTILLA, 238 P.D. 18007 - GUADALAJARA





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

5.2.3.4 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,01 m2/m2.
- Altura máxima : 1 planta 6 3 metros.
- Superficie máxima por Kiosco o caseta 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 que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

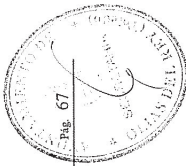
5.2.3.7 Condiciones estéticas.

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 viaria.

Visto por la C.P.T. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 24-3-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/DR. ESCRIBANO DE LUGO, 28097 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 789 P.D. - 19001 - GUADALAJARA  
t. (91) 480.03.34 f. 480.30.87  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.07



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

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 correspondientes al núcleo o núcleos primitivos de población susceptibles de especial valoración histórica, artística y ambiental.

5.2.4.2 Carácter de la Zona.

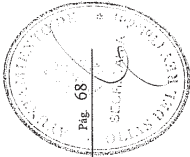
Corresponde a aquellas superficies edificables de dominio privado desarrolladas bajo régimen de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

5.2.4.3 Condiciones de diseño urbano.

- Parcela mínima: 100 metros. 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

Visto por la C.P.T. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 24-3-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/DR. ESCRIBANO DE LUGO, 28097 - MADRID  
AVE. DE CASTILLA, 789 P.D. - 19001 - GUADALAJARA  
t. (91) 480.03.34 f. 480.30.87  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.07



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

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.
- Se permitirán soluciones de Edificios Singulares con características de tipológicas o estéticas distintas a las permitidas con carácter general, siempre y cuando mantengan los usos permitidos, la volumetría permitida y la altura máxima sólo se exceda por elementos accesorios de la edificación.

Este carácter de Edificio Singular deberá ser aplicado mediante Declaración expresa por el Pleno del Ayuntamiento y subsecuente exposición al público de la edificación propuesta durante un periodo 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.

5.2.4.4 Condiciones de volumen.

- Fondo máximo edificable: 20 metros.

Respecto de la altura, hay que distinguir dos grados :

- En Grado 1 :

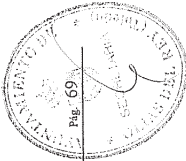
- Altura máxima: 7 metros ó 2 plantas. Se permitirán las entreplantas entre planta baja y sótano.

- En Grado 2:

- Altura máxima: 9,5 metros ó 3 plantas.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, acordado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 609.0135 b. 409.30.07  
f. (909) 22.53.97 b. 21.74.47  
Avda. de CASTILLA, 258 PD - 19007 - GUADALAJARA



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

En calles o plazas con ancho igual o superior a 10 metros, se permitirán 8,5 metros de altura máxima o tres plantas, siempre y cuando la altura media de las edificaciones existentes en el tramo de calle sea igual o superior a dos plantas.

Este exceso de altura se mantendrá, en los casos de esquina a calles de ancho inferior, en una longitud máxima de fachada de 12 metros. a partir de esta distancia se rebajará la altura a 7 metros en un fondo de 12 metros, el resto del fondo hasta 20 metros podrá mantener el exceso de altura.

Se entenderá por tramo de calle y se medirá la altura media, conforme se regula en el artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento.

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: Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, únicamente se permitirán cuando ya existan en la misma fachada dentro del tramo de calle definido por la manzana en la que se ubique. Los balcones y terrazas tendrán un saliente máximo igual al 5% del ancho de la calle sin poder sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera. En las plazas será el de la calle más ancha. Los aleros tendrán un saliente máximo de 0,80 cm.

Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán:

- Superficie máxima: 50 m2
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

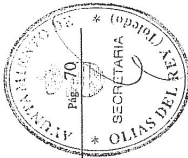
5.2.4.5 Condiciones de uso.

- Uso Principal: Residencial unifamiliar
- Usos Compatibles:

- En Grado 1:

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, acordado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 609.0135 b. 409.30.07  
f. (909) 22.53.97 b. 21.74.47  
Avda. de CASTILLA, 258 PD - 19007 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024normas.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 cuantas medidas correctoras 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 1, añadiéndole el Hotelero, Equipamiento Comercial y Residencia Comunitaria.

5.2.4.6 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 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.
- Manpostería de bolos o canto rodado de tonos rojizos.
- Placados pétreos
- Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema.

Quedan prohibidas las cubiertas planas debiendo ser todas inclinadas permitiéndose únicamente azoteas en las vertiente de cubierta del patio de parcela o 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 parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento color rojo.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-2-99... y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ	ARQUITECTOS	INGORMA S.L.
c/ DR. ESCRIBANO 82 bajo - 28007 - MADRID		
Avda. de CASTILLA, 258 y 259 - 19002 - GUADALAJARA		
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07		
t. (909) 21.53.97 f. 21.54.07		



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

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

Los canales se procurarán que queden ocultos en la cubierta y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

5.2.4.7 Ordenanza específica de rehabilitación

Se aplicará en los edificios señalados en los planos de Ordenación y Gestión como Catálogo del Patrimonio Arquitectónico que tendrá el carácter de Catálogo Complementario en los términos señalados en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

Su numeración y direcciones son las siguientes:

1. Calle Héroes del Alcázar nº72 y nº 14
2. Calle Héroes del Alcázar nº 26, denominada como "Casa de Doña Ramona"
3. Plaza del 17 de Octubre s/n, "Iglesia Parroquial"
4. Plaza de la Fuente nº 1
5. Plaza de la Fuente nº 3
6. Calle de la Venta de Abajo nº 5
7. Calle de la Venta de Abajo nº 6
8. Camino del Arenal s/n, Ermita de Santa Bárbara

En estos edificios de valor arquitectónico y ambiental singular no se admite más obra que las de acondicionamiento y mantenimiento.

Quando se necesite modificar su uso o aprovechamientos o alguno de sus elementos se deberá presentar un "Estudios de Viabilidad", cuyo contenido será una justificación pormenorizada de tipo técnico con documentación gráfica y fotográfica que demuestre los beneficios de la modificación y que requerirá la aprobación del Pleno del Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-2-99... y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ	ARQUITECTOS	INGORMA S.L.
c/ DR. ESCRIBANO 82 bajo - 28007 - MADRID		
Avda. de CASTILLA, 258 y 259 - 19002 - GUADALAJARA		
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07		
t. (909) 21.53.97 f. 21.54.07		



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

5.2.5.5 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 multifamiliares.

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 aleros máximos serán de 0,80 m.

- Densidad máxima: 50 viv/Ha.

Visto por la C.D.U. en Sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 27-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.0135 R. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 9ºD - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (909) 22.5357 R. 21.74.47



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

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.

Visto por la C.D.U. en Sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 27-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.0135 R. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 9ºD - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (909) 22.5357 R. 21.74.47





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

AYUNTAMIENTO DE OLLAS DEL REY (TOLEDO)

SECCIÓN DE URBANISMO

5.2.6 ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR

Página 7

5.2.6.1 Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafadas 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 m2
2º	250 m2
3º	500 m2
4º	1.000 m2

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

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas

940024normas.doc Septiembre 1998

AYUNTAMIENTO DE OLLAS DEL REY (TOLEDO)

SECCIÓN DE URBANISMO

Los canales se procurarán que queden ocultos en la cubierta y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

Página 8

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

6 DE ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID

AV. DE CASTILLA, 238 PD - 18007 - GUADALAJARA

IF 001 490135 R. 08/03/97

IF 0001 27237 R. 21/24/07

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99. Aprobado definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

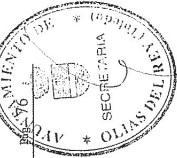
6 DE ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID

AV. DE CASTILLA, 238 PD - 18007 - GUADALAJARA

IF 001 490135 R. 08/03/97

IF 0001 27237 R. 21/24/07

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99. Aprobado definitivamente con fecha 21-1-99



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

5.2.6.3 Condiciones de diseño urbano

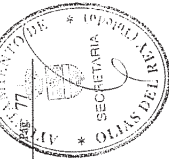
a) Tipología de la edificación:

- **Grado 1º:**
  - \* Abierta y agrupada con retranqueos a calle y fondo de parcela de 3 m.
  - \* En este grado cuando existan parcelas mayores de 250 m<sup>2</sup> se podrán realizar edificaciones aisladas con retranqueos a todos sus linderos de 3 m.
- **Grado 2º:**
  - \* Abierta y aislada con retranqueos a todos sus linderos de 3 m.
  - \* Abierta y agrupada siempre y cuando:
    - => Se mantenga el retranqueo de tres metros a calle y a los linderos de las parcelas en las que ya existen edificaciones aisladas o retranqueadas y a las que, sin existir, no se precisa adosar con medianerías la edificación.
    - => Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permita la edificación en medianerías, salvo que el planeamiento determine explícitamente la disposición de las viviendas en las parcelas, mediante soluciones adosadas o pareadas.
- => No queden medianerías vistas.

- **Grado 3º y 4º:**
  - \* Abierta y aislada con retranqueos a calle y fondo de parcela de 3 m
- **Excepciones:**
  - \* Se podrán aparear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación o exista permiso expreso del colindante.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11.12.23 y aprobado definitivamente con fecha 23.11.23

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/DR. ESQUERDO, 12 bajo - 18007 - MADRID t. (91) 499.01.35 f. 499.30.07  
Avd. de CASTILLA, 139 PD. 19002 - GUADALAJARA t. (909) 22.75.97 f. 21.74.47



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

- \* Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a lo fijado por la ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- \* En grado 1º se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.

b) Edificaciones auxiliares de la edificación

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta ó 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros en los grados 3º y 4º.  
En los grados 1º y 2º siempre y cuando la longitud de fachada no supere los cuatro metros se podrán alinear a fachada y si su superficie es inferior a 30 m<sup>2</sup> se podrán suprimir los retranqueos a linderos.  
Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas. Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

c) Movimientos de tierras en parcelas.

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeto a las siguientes limitaciones:

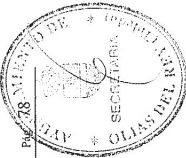
- \* La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1m.
- \* Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 m.
- \* Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30º, a menos de que se trate del terreno original.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11.12.23 y aprobado definitivamente con fecha 23.11.23

**ARNAIZ** ARQUITECTOS **INGORMA S.L.**  
c/DR. ESQUERDO, 12 bajo - 18007 - MADRID t. (91) 499.01.35 f. 499.30.07  
Avd. de CASTILLA, 139 PD. 19002 - GUADALAJARA t. (909) 22.75.97 f. 21.74.47



Ayuntamiento de Olla 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 m2/m2	50%
2º	0,60 m2/m2	40%
3º	0,40 m2/m2	35%
4º	0,25 m2/m2	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.

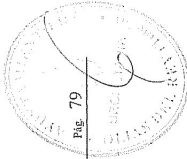
5.2.6.5 Condiciones de Uso

- 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.

Visto por la C.P.U.C. en sesión de fecha 11-12-2023 y aprobado definitivamente con fecha 21-1-2024

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCOBEDO, 2º bajo - 28007 - MADRID  
t. (909) 21.73.07 f. (909) 21.73.07  
Avda. de CASTILLA, 28-9ºD - 28001 - GUADALAJARA

Ayuntamiento de Olla 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

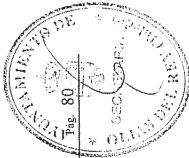
La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

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

Visto por la C.P.U.C. en sesión de fecha 11-12-2023 y aprobado definitivamente con fecha 21-1-2024

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCOBEDO, 2º bajo - 28007 - MADRID  
t. (909) 21.73.07 f. (909) 21.73.07  
Avda. de CASTILLA, 28-9ºD - 28001 - GUADALAJARA



Ayuntamiento de Ollas 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 sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilasstras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano 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 ajardinadas, al menos en el 50%, procurando que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

Visado por la C.P.T. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 23-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESCRIBANO 81 bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.01.33 Fx. 409.30.07  
Avda. de CASTILLA, 258 5ºD - 10003 - GUADALAJARA  
Tf. (909) 22.53.97 Fx. 21.74.47



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

5.2.7 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL

5.2.7.1 Ámbito

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas 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 retanqueos 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 apareadas 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 agrupen 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.

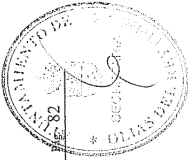
Visado por la C.P.T. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 23-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESCRIBANO 81 bajo - 28007 - MADRID  
Tf. (91) 409.01.33 Fx. 409.30.07  
Avda. de CASTILLA, 258 5ºD - 10003 - GUADALAJARA  
Tf. (909) 22.53.97 Fx. 21.74.47





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



5.2.7.4 Condiciones de volumen

- Ocupación máxima 70%.
- La altura máxima será 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 registrarán por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

5.2.7.5 Condiciones de uso

- Usos principales: industria taller y artesana, industria almacén, comercio
- Usos compatibles: Industria de transformación, Oficinas, Equipamiento comercial, Equipamiento recreativo-social o de relación, Equipamiento deportivo, Equipamiento hotelero-residencial. Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios. Se permitirán asimismo los usos auxiliares de la edificación, incluidas las piscinas, pistas de tenis y frontones.

El uso Residencial será compatible con las siguientes condiciones:

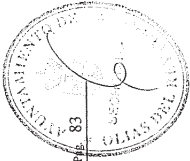
1. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a cada grupo de industria cuya superficie construida no sea inferior a 2.000 m2
2. Que tenga acceso independiente de la industria
3. Que tenga ventilación directa de todos los locales vivideros
4. Que tenga aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
5. La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto a la industria
6. La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m2

Visado por el C.E.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 14-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 285-950 - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
c/ (01) 0004135 Bx. 403.047  
c/ (09) 210371 Bx. 21.747

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



5.2.7.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enlucadas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirollesa 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 retranqueos como depósitos de materiales y vertidos 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.

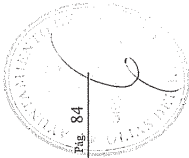
El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen 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 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 sienas.

Visado por el C.E.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 14-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 285-950 - 19002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
c/ (01) 0004135 Bx. 403.047  
c/ (09) 210371 Bx. 21.747



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

Pág. 84

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

5.2.8.2 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 comercio, oficinas y almacén.

5.2.8.3 Condiciones de diseño urbano

- La parcela mínima será de 500 m2.
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retanqueos 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 apareadas 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 agrupen cumpliendo las condiciones anteriores.

5.2.8.4 Condiciones de volumen

- Ocupación máxima 70%.

Visto por la C.P.L. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, aprobado definitivamente con fecha 24-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 87 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
And. de CASTILLA, 258-970 - 16002 - GUADALAJARA  
t. (969) 22.73.97 f. 21.74.47



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

Pág. 85

- La altura máxima será 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 registrarán por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

5.2.8.5 Condiciones de uso

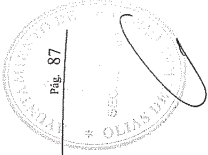
- Usos principales: comercio, oficinas, industria almacén
- Usos compatibles: Industria de transformación, Equipamiento recreativo-social o de relación, Equipamiento deportivo, Equipamiento hotelero-residencial. Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios. Se permitirán asimismo los usos auxiliares de la edificación, incluidas las piscinas, pistas de tenis y frontones.

El uso Residencial será compatible con las siguientes condiciones:

7. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a cada grupo de terciario cuya superficie construida no sea inferior a 2.000 m2
8. Que tenga acceso independiente de uso terciario
9. Que tenga ventilación directa de todos los locales vivideros
10. Que tenga aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
11. La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto al uso terciario
12. La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m2

Visto por la C.P.L. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, aprobado definitivamente con fecha 24-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESQUERDO, 87 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 409.01.35 f. 409.30.07  
And. de CASTILLA, 258-970 - 16002 - GUADALAJARA  
t. (969) 22.73.97 f. 21.74.47



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

6. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

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 planamiento, descalificando los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar, que se grafican 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 vertido y depuración. Cada Plan

Visado por el C.E.P. en sesión de fecha  
11-12-2023 y 4-3-2024  
Definitivamente con fecha 27-7-2024

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESCRIBANO, 12. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238-239 - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 490.0135 B. 499.3007  
Tf. (949) 21.2397 B. 21.7447



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

5.2.8.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enlucadas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirollesa 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 retranqueos como depósitos de materiales y vertidos 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 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 linder 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 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 sienas.

Visado por el C.E.P. en sesión de fecha  
11-12-2023 y 4-3-2024  
Definitivamente con fecha 27-7-2024

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
C/DR. ESCRIBANO, 12. 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 238-239 - 10002 - GUADALAJARA  
Tf. (91) 490.0135 B. 499.3007  
Tf. (949) 21.2397 B. 21.7447



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



Pág. 88

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).

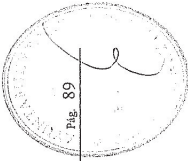
Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Fichas Urbanísticas que se adjuntan en tomo aparte y las obligaciones definidas en el documento de Programa y Sistemas Generales.

Visado por la C.P.L. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99  
deliberación de 27-7-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/D. ESQUERDO, 2. Bajo - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 289.5ºD - 10002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.C. (91) 499.01.35 R. 499.30.07  
I.C. (999) 22.73.97 R. 21.74.47

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



Pág. 89

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.

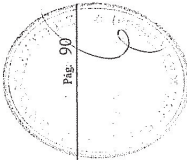
Visado por la C.P.L. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99  
deliberación de 27-7-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/D. ESQUERDO, 2. Bajo - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 289.5ºD - 10002 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
I.C. (91) 499.01.35 R. 499.30.07  
I.C. (999) 22.73.97 R. 21.74.47



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



En esta categoría de terrenos están incluidas todas aquellas superficies que sin grafarse 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 FRENTE A LA URBANIZACION 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 presumirá 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 rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren algunas de estas circunstancias:

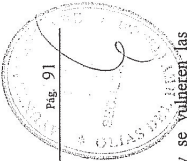
- Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación, o de la implantación de servicios

Viso por la C.I.F.T. con sesión de fecha 11-12-23 y 4-3-99, acordado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DE ESQUERDO 10 380- 38007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA 338 PD-10002 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/ DE ESQUERDO 10 380- 38007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA 338 PD-10002 - GUADAJARA  
U. 001 400 01 35 40 30 97  
U. 000 22 73 97 65 31 24 47



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

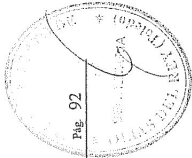


comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

- Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo, o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto, o, cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.
- Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.
- Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su re-conversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado de la Consejería de Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

Viso por la C.I.F.T. con sesión de fecha 11-12-23 y 4-3-99, acordado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
C/DE ESQUERDO 10 380- 38007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA 338 PD-10002 - GUADALAJARA  
INGORMA S.L.  
C/ DE ESQUERDO 10 380- 38007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA 338 PD-10002 - GUADALAJARA  
U. 001 400 01 35 40 30 97  
U. 000 22 73 97 65 31 24 47



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

Pág. 92

7.5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

7.5.1 Normas genéricas de Protección.

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo clasificado no urbanizable, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

- Ley 3/1995 de 3 de Marzo de Vías Pecuarias
- Directiva 78/659 de 18 de Julio de 1978 relativa a la calidad de las aguas continentales.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de Junio de 1990
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1992 de 7 de Mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de 13 de Septiembre de 1994
- Ley 2/1993 de 15 de Julio de caza de Castilla-La Mancha
- Resolución de la Comisión de Agricultura aprobada por el Plenario de las Cortes de Castilla La Mancha el 1 de Diciembre de 1994 referente al "Plan de Conservación del Medio Natural"
- Decreto 33/1998 de 5 de Mayo de 1998 por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha.
- Resolución de 21 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Industrial autorizando el gasoducto Moejón Torrijos (D.O.C.M. 55 de 13 de Diciembre de 1996)

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

7.5.2 Normas de Protección específicas.

Además de las normas genéricas, el suelo no urbanizable estará sujeto a las siguientes normas:

Viso por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCRIBANO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
T. (91) 409.01.35 R. 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 239 P.D. - 19007 - GUADALAJARA  
T. (909) 22.03.97 R. 21.74.67

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

Pág. 93

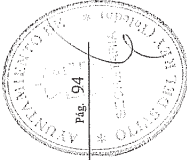
- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc..., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- En el caso de nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveros: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveros, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveros: las canteras, graveros y demás explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc...) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

Viso por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCRIBANO, 81 bajo - 28007 - MADRID  
T. (91) 409.01.35 R. 409.30.07  
Avda de CASTILLA, 239 P.D. - 19007 - GUADALAJARA  
T. (909) 22.03.97 R. 21.74.67



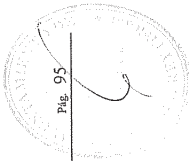
Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
940024normas.doc Septiembre 1998



Pág. 94

- 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

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



Pág. 95

**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 casetas 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 cumbra, 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 sobrepasen 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.

Viso por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-23 y aprobado definitivamente con fecha 21-12-23

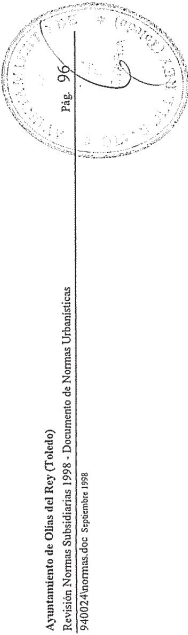
ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESCRIBANO, 83 b4p - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-570 - 10003 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCRIBANO, 83 b4p - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-570 - 10003 - GUADAJARA

Viso por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-23 y aprobado definitivamente con fecha 21-12-23

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESCRIBANO, 83 b4p - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-570 - 10003 - GUADALAJARA

INGORMA S.L.  
c/ DR. ESCRIBANO, 83 b4p - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 258-570 - 10003 - GUADALAJARA



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

- 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 a la que se destinen, 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 retraque 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:

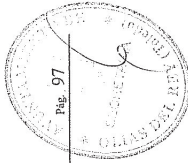
- Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.6.2 de este Capítulo.
- Para las construcciones agropecuarias, se deberán cumplir las siguientes Normas sobre presentación de documentos:

1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visado 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 previsibles en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Visado por la C.D.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99  
debidamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 87 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 405.01.35 f. 405.30.07  
AVE DE CASTILLA, 258 9ºD - 19002 - GUADALAJARA  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.47

INGORMA S.L.  
t. (91) 405.01.35 f. 405.30.07  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.47



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

- 2.- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie de demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.

7.6.4 Tramitación y autorización

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social o utilidad pública y de las que sean viviendas aisladas, adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y del apartado de "Régimen de concesión de Licencias" de estas Normas.

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza o destino de la finca o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concederán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.

Visado por la C.D.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99  
debidamente con fecha 23-3-99

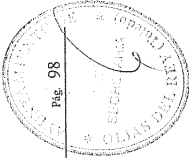
ARNAIZ ARQUITECTOS  
c/ DR. ESQUERDO, 87 bajo - 28007 - MADRID  
t. (91) 405.01.35 f. 405.30.07  
AVE DE CASTILLA, 258 9ºD - 19002 - GUADALAJARA  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.47

INGORMA S.L.  
t. (91) 405.01.35 f. 405.30.07  
t. (909) 22.53.97 f. 21.74.47





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



Pág. 98

7.7 NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS  
EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: 6 metros.
- Ocupación máxima: 10% de la parcela.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación podrán modificarse para edificar en parcelas menores hasta un mínimo de 1 hectárea, siempre y cuando se demuestre documentalmente que fueron adquiridas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.
- Se respetará una distancia mínima de 300 m. de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas.
- Asimismo se respetará esta distancia de 300 m. entre instalaciones diferentes.
- El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m. cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

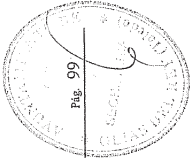
ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

C/D. EL QUEBRADO, 22 Bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 237 D - 10001 - CIUDADALAJARA

T. (01) 480.01.31 R. 480.30.07  
T. (609) 21.73.97 R. 21.74.47

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



Pág. 99

- Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.
- El retanqueo mínimo a los linderos será de 30 metros.
- Invernaderos y viveros: la edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.
- Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garaje, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc., propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.
- Ocupación: no computará a efectos de ocupación las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares. Las edificaciones complementarias referidas anteriormente podrán ocupar un 5% de incremento de la ocupación permitida.

En Olias del Rey, Septiembre de 1998

Fdo: LEOPOLDO ARNAIZ EGUREN  
Arquitecto Redactor

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

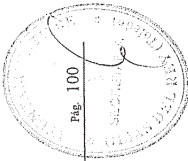
ARNAIZ ARQUITECTOS

INGORMA S.L.

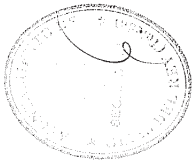
C/D. EL QUEBRADO, 22 Bajo - 28007 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 237 D - 10001 - CIUDADALAJARA

T. (01) 480.01.31 R. 480.30.07  
T. (609) 21.73.97 R. 21.74.47

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



**ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS - CLASIFICACION DE VIAS  
PECUARIAS.**



MINISTERIO DE AGRICULTURA  
DIRECCION GENERAL DE GANADERIA  
SECCION DE VIAS PECUARIAS

**PROYECTO  
DE**

**CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS**

Municipio: OLLAS DEL REY

Provincia: T O L E D O

Visado por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y A-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 24-3-99

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

**ARNAIZ** ARQUITECTOS  
C/DK. ESQUERDO 32 bajo-2007 - MADRID  
40416 CASTILLA 258 950 - 10002 - GUADALAJARA

**INGORMA S.L.**  
C/ (01) 4092033 & 4092037  
C/ (049) 213397 & 213427

Perito Agrícola: D. Juan A. Jiménez Barrejón  
ALFONSO DE ZONA: D. Francisco Urbasos Gómez

Año 1969...

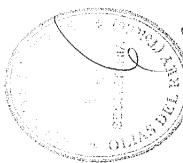
P. 02

AVUNTAMIENTO DE OLLAS

404064 526

10 01 8661 UNT 01





Mr. J. I. A.

Cumplimentando lo dispuesto por el lltmo. Sr. Director General de Gauderis, en Orden de fecha 11 de Octubre de 1.969, el Perito de la Gerencia del Estado Dr. Juan Antonio Jimenez Barrios, procedió a la realización de los trabajos pertinentes para la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Ollas DEL TALLADO, en la provincia de Toledo, de conformidad con todo lo Regulado por el Decreto de 23 de diciembre de 1.944, regulador de la materia.

Tal clasificación se propone mediante el presente Proyecto, que ha tenido como base para su redacción, tanto las clasificaciones de las vías pecuarias de los términos limítrofes y los planes del Instituto Geográfico y Catastral, como los antecedentes documentales relativos a la jurisdicción.

[illegible]

Una vez estudiados todos los antecedentes a que se ha hecho mención, para formular el presente Proyecto con las suficientes garantías de información, se presentó al reconocimiento sobre el terreno de estos bienes de dominio público, haciendo un detenido recorrido con medición de anchuras y toma de los datos más caracterizados de su extensión, límites y circunstancias, con mira a su mejor identificación, lo que permite hacer una descripción correcta y bien fundada para facilitar su posterior delimitación, en su día, este Proyecto merece la aprobación por la superioridad.

Con todos los datos recopilados, tanto orales y documentales como los obtenidos por inspección ocular, fue convocada una reunión al Ayuntamiento de Ollas del Rey, con representación de la Corporación Municipal y de la Hermandad Singular de Labradores y Ganaderos de la localidad, la cual se celebró en día 5 de diciembre de este mismo año y, de cuyos acuerdos, se levantó la correspondiente acta que queda unida al expediente de clasificación.

entre dichos sueldos figura el de declarar exento el trazo del Cordel de Olías, desde su entrada en esta jurisdicción, procedente de la de Toledo, hasta encontrar el camino de La Diana, dejando un paso necesario de doce metros de anchura junto a los dos de las propiedades colindantes del lado izquierdo de la vía por cuarte.

De conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 8 del Reglamento de Vías Pecuarias, el Perito que suscribe,

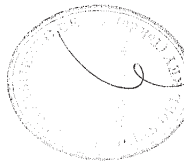
Visto por la C.U.C. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 27-7-99

10/06/98	13:19	925 490704	AYUNTAMIENTO DE OLIVAS
10 Jun 1998	13:08	925 490704	

P. 01



MINISTERIO DE AGRICULTURA  
DIRECCION GENERAL DE GANADERIA  
VIAJES DE VIAJES PECUARIAS



informó al Ingeniero Agrónomo encargado de la zona, de todo lo efectuado para formular el presente proyecto de clasificación, no siendo adecuada para formular el Ayuntamiento y Hermandad Sindical de toda por esta la propuesta en el tramo del Cordel de Ollas, a que se ha de dejar el paso necesario en las linderas de las propiedades colindantes, por considerar que, haciéndolo de dicha forma, quedaba la parte necesaria dividida en dos fajas paralelas, toda vez que la obra y su zona de influencia queda por el lado derecho y el paso de ganado que ha de suministrarse, debe quedar junto a esta zona, aumentando su anchura, pero en una línea fija, agrupando toda la extensión que ha de cumplir, fines como bien de dominio público y, por otra parte, dejando todo el terrazo de la vía pecuaria susceptible de enajenación, en un lateral, para su mejor utilización y mas lógica atribución, habiendo

por ello, así queda recogido en el presente Proyecto, habiendo

por ello, así queda recogido en el P. 1.º de las conclusiones formuladas.

Se acompaña a esta Memoria, la descripción de itinerarios y características de cada una de las veas pecuarias existentes en el territorio municipal, la propuesta de clasificación de las mismas y su correspondiente categoría de situación.

6996 de 1.969.



MINISTERO AGRICOLA DEL  
CONSIGLIO

Visto en la sala en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado  
de conformidad con fecha 27-7-99

10 Jun 1998 13:05

925 490704

AYUNTAMIENTO DE OLIVAS

P. 82



Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros. Tiene un recorrido de unos siete kilómetros, con dirección Sur a Norte, en el sentido que será descrita.

Comienza en el Cerro de Ulica, en el paraje del Cerro del Capellán, donde se cruza el camino de Barajas al pueblo de Góngula, y por la izquierda lleva la flecha denominada "pico de la Cruz" y por la derecha el "cerro de la Cruz". Después de haber recorrido el término municipal de Barajas, que tiene 1/4, a partir de este punto, como límite izquierdo en todo el recorrido, comienza a expresarse en la configuración de los vientos recurrentes de dicho término.

Visado por la C.A.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 13-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 22-7-99.



MINISTERIO DE AGRICULTURA  
DIRECCION GENERAL DE GANADERIA  
SECCION DE VETERINARIAS

la vía pecuaria que se describe, lleva a partir de este camino como límite, siguiendo el pinar del Parralito, denominado Pico de la Gansuñía, con su línea bien definida, mediante una fila de alamedas, quedando por delante de él, en terrenos del Cordón, la finca de don Juan de Dios, que se llama "CASA MARTÍN HERNÁNDEZ".

[illegible][illegible]

por la derecha, se despiende al Camino Alto de Toledo, entre la vida de "El Hospital" y el olivar de "La Francisca", y por el lado izquierdo, quedando las periferias de "Nueve Carreras", hasta llegar a la Armata de Santa Bárbara y el Cementerio, donde se reduce sensiblemente la anchura de la vía peatonal al entrar en la zona de peatonización, siendo forzosa la reducción a efectos de esta clasificación una anchura existente en las calles de su recorrido.

[illegible]

10 JUN 1998 13:11 925 490704

AYUNTAMIENTO DE OLIVERA

P. 3.

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



DESCRIPCION DE LAS VIAS Pecuarias

1. B. -- CORDEL DE OLIVAS. --

Tiene anchuras variables dentro de este término municipal y el terreno que cubre en su mayor parte, pertenece al Ayuntamiento de Madrid, cuando en su interior con dirección sensible de Sur a Norte, pensando en la jurisdicción, procedente de la de Toledo, por el paraje conocido como "El Pinar de las Puercas", en el km. 64 de la Carretera Nacional 401, en la que, en esta parte, está construida dentro de la zona de Madrid a Toledo, que, en su mayor parte, pertenece al término de Madrid, y en el lado derecho, asperando el terreno de la vía pecuaria y en el lado izquierdo, por dicho lado.

por el lado izquierdo, como la divisoria del término de Toluca hacia el lado derecho, se entra en el km. 63.050 y al salir de los arroyos inclinados, se entra en el km. 63.050 y al salir de este lado lo constituye la tapia del Hotel de Antonio Pomed y Varela, hasta encontrar al Barranco del Muerto y seguir por el ribazo de la finca de José Ortín de Zarate, que determina la anchura de la vía pecuaria, llegando con 70 metros a la altura del km. 7 del km. 63.—

Continuando la reseña de las características de esta lastimada del Corcel, se encuentra el "casino de la Cuesta del Águila," que vale la pena mencionar, donde hay una "apertura de 95 metros," haciendo la linda avenida, y es la sede de la final del Bateo (hay partidas de la tarde y noche), y también incluye la carretera nacional que como son "Andrés Bello," y "Bolívar."

Se sigue, bien caracterizado por la izquierda, el ribazo de las propiedades colindantes del paraje del Cerro del Aguila y comienza la loma en busca de la esquina del verdadero colindante. En donde llegamos, alcanzar la vía para ir a una subestación de transformación, donde siempre habita la carretera y cunetas. En esta última, 1005 metros (siempre habita la carretera y cunetas) en donde encontramos un tramo reanudo, se encuentra indicada una subestación de transformación industriales, propiedad de D. Alfonso Miguero, que invierte los pines de la zona del Cordón.

Sigue el límite izquierdo de éste, por la línea del citado "Oliver del Metrado" y en esta zona, se encuentran enclavados los accesos a la Estación de Servicio "C.O.R.I.M.S.A." autorizados por resolución de la Dirección General de Ganadería, de fecha 30 de noviembre de 1966, continuando la línea izquierda del Curral por el citado olivar, hasta llegar al transformador del "Campanzo Tocado", al cual ya ocupa terrenos de la vía pecuaria, empezando la intrusión de la tupia e lodrillo que caros terrenos pertenecientes al Corral, en toda su longitud hasta llegar a un es- tacionamiento Norte, en cuyo ángulo, se apreció una intrusión de tres metros, teniendo la vía pecuaria una anchura, en este punto, de 34 metros.

Siempre por el lado izquierdo al pago del "Cerro de Aguila", con finar del patrimonio forestal del Estado, llegando al arroyo de la Vereda de Simpatillo en la vuelta que hace la linderos principal, abriéndose circularmente hasta la portada y corrimiento de tapia de la finca "Los Tatos" que queda en el límite de la finca de la Vereda de Simpatillo.

10 Jun 1998 13:10

925 490784

APUNTAMIENTO DE OLIVERA

P. 83



MUNICIPIO: ALBA EL BLV

PROVINCIA: CULEDO

SECCION DE VIAS RURALES

DIRECCION GENERAL DE CARRETERA

MINISTERIO DE AGRICULTURA

que formula el Partido Agrícola del Estado D. Juan Antonio Jaraméz para  
jón, para las vías pecuarias existentes en el término municipal de refer-  
encia, cuyos usos y denominaciones corresponden a los señalados en la  
parte descriptiva de este proyecto.

NO. 301111-31 CLASSIFIED

[illegible]

Nº	Denominación	Clasificación	Legal	Propuesta	Anchura en metros	Señalamiento
1	CONCEL DE CLAY	excesiva Primer tramo ..... Segundo tramo ..... Tercer tramo (población) Cuarto tramo .....	Variable 158 25 15 a 25 (la de las calles del recorrido) 10 a 15 15 a 15	22'-(1) 15 15 a 25 15 a 15 15 a 15	Variable 0'00 0'00 0'00 0'00	
2	VEREDA DE YUNCILLUG	Excesiva	20'89	10'00	10'89	
3	VEREDA DE BAHAN	Excesiva	20'89	10'00	10'00	
4	DESCANSADERO DE LA POBLA CION.	Excesivo	(manteniendo un pago de 10 m.			

(4) Dentro de esta zona figura una de diez metros de anchura ocupada por:

6961 and 6962 of the 1961-62 season

AGRICOLA DEL COTADO,

Visto y estudiado el precedente Previsto de clasificación, redactado de cumpliendo cuanto dispone el Reglamento de Vías pecuarias, de 21 de diciembre de 1944.

El Ingeniero Agrónomo que suscribe, D. Francisco Jibazo Gómez, encargado de la zona, estima e informa que, tal como queda redactado y proyectado el proyecto, es de su conformidad y procede su tramitación regular, sin perjuicio de que, si apreciara alguna vía pecuaria, dentro del término, no incluida en aquel, se precisaría posteriormente a su clasificación en forma reglamentaria.

27 de dezembro de 1969

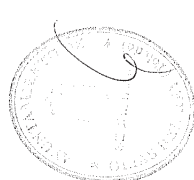
SECRET

11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 27-7-99

10 Jun 1998 13:17 925 498/8

AYUNTAMIENTO DE OLIVAS

P. 02



Visto por la C.D.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 23-3-99.

...municipal, aprobada por Orden Ministerial de fecha 6 de Febrero de 1965.

por esta circunstancia, queda su itinerario perfectamente determinado, considerando exclusivamente a la jurisdicción que el Círculo del Titulado, al que se le ha prescrito acudir a la mencionada ley de la Ray y sin embargo, como se indica, queda consagrada por la división territorial, quedando, como ya he indicado, en la categoría de Veredugo General.

1.965.

Por el lado derecho, lleva la parcela de labor y viña, denominada "Madroño" y parcelas de oliver y labor del párrafo de "La Diana" hasta cruzar el camino de este mismo nombre, continuando después parcelas de montañas, donde cruza el barranco de "La Cabaña", llegando a la carretera de Secristán y sigue la finca "Motabarrera", llegando a Algodor. Seguirá a Segurrama y Algodor.

la venta de Guadalupe a Alguacil.

[illegible]

de Madrid a Cáceres y Portugal. Poco mes adelante cruza el camino de "Los Pucheros" y continúa limitando con una tierra larga del paraje "Rabo de la Zorra" para cruzar el camino de Tablada y, continuando junto a la tierra de labor del Camino de Casarrubios, penetra en el término municipal de Yundulillos, por donde continúa su recorrido.

— VERBA OMNIA AGANT —

3a.- VENTANA DE BARRAN.-  
Le corresponde una anchura legal de veinte metros con ochenta y nueve centímetros, equivalentes a veintidós varas y tiene una longitud dentro de este término de ulles del Rey de once cuatrocientos sesenta y siete.

Salte del Corral de Olíve; entre los pinares del Patrimonio Forestal del Estado, denominados "Valsepáres" y "El Puntal"; yendo por la izquierda al Cerro Alto de Toledo y luego parando en el pago de "El puntal", la senda del pago de frutas y olivos del pago de "Avalabolsua".

Guindul y pago de Aguacaca.

llega al camino de Anzoátegui.  
por el lado derecho, después del pinar de Valdepadre, linda  
con parcelas del "oliver del Cura" y del "el Gavero", y con la finca  
denominada "el Pico de Logroño", hasta llegar al citado camino de  
Anzoátegui.

**Azuécar.** Cruzad, éste, entra por la derecha la cadena de Orihuela en la que reente de recorrido por este término y por el lado iz-

10/06/98	13:26	925 490704
10 Jun 1998	13:16	925 490704

AYUNTAMIENTO DE OLIVAS

P. 01

Ayuntamiento de Oñas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias 1998 - Documento de Normas Urbanísticas  
240024\normas.doc Septiembre 1998

101

## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS - DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Visado por la C.P.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99, y aprobado definitivamente con fecha 27-3-99.

INGORMA S.I..

tf. (91) 409.01.35	Ex. 409.30.07
tf. (949) 22 73 97	Ex. 21 74 47

ARQUITECTOS

DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha  
11-12-98 y 4-3-99, y aprobado  
definitivamente con fecha 27-3-99.



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024/anexo.doc Febrero 1998

Pag. 2

INDICE

INTRODUCCION.....7

ORDENACION URBANISTICA.....7

PLANEAMIENTO.....7

FIGURAS DE PLANEAMIENTO.....7

PLANEAMIENTO DIRECTRIZ.....7

PLANEAMIENTO GENERAL.....7

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....8

PLANEAMIENTO DE DETALLE.....8

SUELO.....8

ZONAS.....8

CARÁCTER DE UNA ZONA.....8

CLASES DE ZONAS.....8

UNIDADES DE EJECUCION.....9

PARCELACION.....9

PARCELA.....10

FINCA.....10

PARCELACION RUSTICA.....10

PARCELA RÚSTICA.....10

PARCELACION URBANA.....10

PARCELA URBANA.....10

PARCELACION URBANISTICA.....10

PARCELA EDIFICABLE.....10

PARCELA INEDIFICABLE.....10

PARCELA INDEPENDIENTE.....11

PARCELA MANCOMUNADADA.....11

PARCELA MINIMA.....11

PARCELACION ILEGAL.....11

REPARCELACION.....11

SISTEMAS URBANÍSTICOS.....11

SISTEMAS GENERALES.....12

SISTEMAS INTERIORES O LOCALES.....12

ALINEACIONES.....12

ALINEACIONES EXTERIORES.....12

ALINEACIONES INTERIORES.....12

LINDEROS.....13

ALINEACIONES OFICIALES.....13

RASANTES.....13

RASANTES OFICIALES.....13

FONDO EDIFICABLE.....13

RETRANQUEOS.....13

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.....14

AREAS DE MOVIMIENTO.....14

Visado por la C.F.R.U. en sesión de fecha  
10-12-98 y 4-3-99 y acordado  
definitivamente con fecha 21-1-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

U. DR. ESQUERDO, 12 bajo - 28007 - MADRID

U. DR. ESQUERDO, 12 bajo - 28007 - MADRID

Avd. de CASTILLA, 258 5ºD - 19002 - GUADALAJARA

tf. (91) 409.01.15 fx. 409.30.07  
tf. (949) 22.73.97 fx. 21.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024/anexo.doc Febrero 1998

Pag. 1

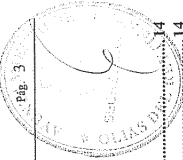
ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

DEFINICION  
DE  
CONCEPTOS

Visado por la C.F.R.U. en sesión de fecha  
10-12-98 y 4-3-99 y acordado  
definitivamente con fecha 21-1-99



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



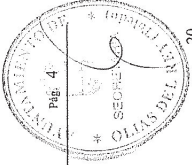
MANZANA.....	14
CERRAMIENTO DE PARCELA.....	14
EDIFICACION.....	14
EDIFICACION SOBRE RASANTE.....	14
EDIFICACION BAJO RASANTE.....	14
EDIFICACION ILEGAL.....	15
EDIFICIO.....	15
CERRAMIENTO DE EDIFICACION.....	15
HUBCOS.....	15
FACHADAS.....	15
MEDIANERIAS.....	16
CUBIERTA.....	16
CUBIERTA PLANA O AZOTEA.....	16
CUBIERTA INCLINADA O TELADO.....	16
CUMBRERA.....	16
LINEAS DE EDIFICACION.....	16
LINEAS DE FACHADA.....	16
LINEAS DE MEDIANERIA.....	17
CUERPOS DE LA EDIFICACION.....	17
FORJADO.....	17
PLANTA.....	17
PLANTA BAJA.....	17
ENTREPLANTA.....	17
PLANTAS DE PISO.....	18
PLANTA DE CUBIERTA.....	18
PLANTA ABUHARDILLADA.....	18
PLANTA SOTANO.....	18
PLANTA DE SEMISOTANO.....	18
CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACION.....	18
CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACION.....	18
PORCHES.....	18
TERRAZAS.....	19
AZOTEA.....	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
MARQUESINAS.....	20
ESCALERAS DE INCENDIOS.....	20
REJAS.....	20
ZÓCALOS.....	20

Viso y rubrica de la Diputación de Toledo  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 27-1-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS  
DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUIERDO, 32 1ºB-3207 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 285 P.D. - 10602 - GUADALAJARA  
T. (91) 409.03.15 F. 409.93.07  
M. (909) 22.53.97 F. 21.24.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



PARASOLES.....	20
JARDINERAS.....	21
PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.....	21
ESCALERAS DE ACCESO.....	21
ELEMENTOS PROVISIONALES.....	21
TOLDOS Y PERSIANAS.....	21
MUESTRAS.....	21
BANDERINES.....	21
REMATES.....	21
ALTURA DE LA EDIFICACION.....	21
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO.....	22
ALTURA MÁXIMA.....	22
ALTURA DE PLANTA.....	22
ALTURA LIBRE DE PLANTA.....	22
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.....	22
INCLINACION MÁXIMA.....	22
PENDIENTE MÁXIMA.....	23
PETO MÁXIMO.....	23
ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.....	23
PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION.....	23
TOPOLOGIA DE LA EDIFICACION.....	23
EDIFICACION CERRADA.....	23
EDIFICACION ABIERTA.....	24
EDIFICACION AISLADA.....	24
EDIFICACION AGRUPEADA.....	24
EDIFICACION APAREADA.....	24
EDIFICACION EXCLUSIVA.....	24
EDIFICACION MULTIPLE.....	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 AJANADO.....	27
PATIOS CERRADOS.....	27

Viso y rubrica de la Diputación de Toledo  
11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 27-1-99

**ARNAIZ** ARQUITECTOS  
DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUIERDO, 32 1ºB-3207 - MADRID  
AVE DE CASTILLA, 285 P.D. - 10602 - GUADALAJARA  
T. (91) 409.03.15 F. 409.93.07  
M. (909) 22.53.97 F. 21.24.47





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 6

USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR RM.....	35
USO DE APARTAMENTOS RA.....	35
USO DE RESIDENCIA ESPECIAL RE.....	35
USOS AUXILIARES DE LA EDIFICACIÓN.....	36
<b>USOS DE INDUSTRIAS (I).....</b>	<b>36</b>
USO DE INDUSTRIAS EXCLUSIVAS IE.....	36
USO DE INDUSTRIAS AGROPECUARIAS IAG.....	36
USO DE INDUSTRIA ALMACÉN IA.....	36
USO DE INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN IT.....	37
USO DE INDUSTRIAS TALLER Y ARTESANÍA ITA.....	37
<b>USOS TERCARIOS.....</b>	<b>37</b>
USOS DE OFICINAS (O).....	37
USOS DE COMERCIO (C).....	38
USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (ECO).....	39
USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (ESO).....	40
USOS DE SERVICIOS ESPECIALES.....	40
USOS TERCARIOS.....	41

Verificado en el C.O.P.C. en sesión de fecha  
15-12-23 a las 14:33 horas  
definitivamente con fecha 21-12-23

ARNAIZ ARQUITECTOS

o/D.R. ESQUIERDO, E.º 1ºBº - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 258 5ºD - 19005 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

if. (891) 409.01.35 fi. 409.30.07  
if. (849) 22.13.97 fi. 21.14.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 5

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 EXCLUYENTES.....	32
USOS ALTERNATIVOS.....	32
USOS PERMANENTES.....	32
USOS PROVISIONALES.....	33
USOS COMPATIBLES.....	33
USOS INCOMPATIBLES.....	33
USOS PRIVADOS.....	33
USOS PRIVADOS-COMUNITARIOS.....	33
USOS PUBLICOS.....	33
USOS PUBLICOS-RESTRINGIDOS.....	33
USOS PUBLICOS-RESERVADOS.....	34
USOS FUNDAMENTALES.....	34
USOS ESPECIFICOS.....	34
<b>TIPOLOGIA O CLASIFICACION DE USOS.....</b>	<b>34</b>
<b>USOS LIBRES (L).....</b>	<b>34</b>
USO DE TRAFICO.....	34
USO DE PROTECCION.....	35
USO DE RECREO Y EXPANSION.....	35
<b>USOS RESIDENCIALES.....</b>	<b>35</b>
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR RU.....	35

Verificado en el C.O.P.C. en sesión de fecha  
15-12-23 a las 14:33 horas  
definitivamente con fecha 21-12-23

ARNAIZ ARQUITECTOS

o/D.R. ESQUIERDO, E.º 1ºBº - 28007 - MADRID  
Avda de CASTILLA, 258 5ºD - 19005 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

if. (891) 409.01.35 fi. 409.30.07  
if. (849) 22.13.97 fi. 21.14.47



Ayuntamiento de Oñas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 7



INTRODUCCION

La definición de conceptos que se enumeran a continuación, tiene objeto exclusivo la interpretación unificada del texto normativo vinculante que se incluye en el presente documento con el fin de lograr una mayor clarificación de los criterios utilizados para definir la ordenación y homogeneizar de la interpretación que se puede dar al significado de aquellos conceptos técnicos no utilizados en el lenguaje común.

ORDENACION URBANISTICA.

Se entiende por este término la regulación del uso, utilización y destino del territorio en relación con los asentamientos humanos y supone fijar los criterios y las condiciones que se deben cumplir para que se pueda producir la formación y ampliación de los núcleos urbanos y la realización de las edificaciones de una forma ordenada y conveniente en orden a aumentar la calidad de vida, preservar el medio-ambiente y mantener o lograr el equilibrio socio-económico de las actividades humanas.

PLANEAMIENTO

Se entiende por planeamiento la acción de definir la ordenación urbanística del territorio en documentos con vinculación jurídica que tienen un contenido específico según el ámbito territorial que se ordena, y una mayor o menor definición de detalle según su grado de aproximación a permitir el hecho último de la edificación.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Son los distintos instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo para definir la ordenación urbanística territorial. Puede ser:

Planeamiento Directriz.

Plan Nacional de Ordenación.  
Planes Directores Territoriales de Coordinación.

Planeamiento General.

Plan General de Ordenación Municipal  
"Normas Subsidiarias"  
"Normas Complementarias"

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

ARNAIZ, ARQUITECTOS

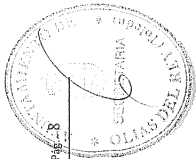
c/ Dr. Esquerdo, 42. 28007 - MADRID  
Avda de Castilla, 288.970 - 19002 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

if. (91) 409.01.32 f. 409.30.07  
if. (909) 22.13.97 f. 21.74.47

Ayuntamiento de Oñas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 8



Planeamiento de Desarrollo

Planes Parciales  
Programas de Actuación Urbanística  
Planes Especiales.

Planeamiento de Detalle

Estudios de Detalle  
Proyectos de Urbanización

SUELO

Es el concepto jurídico de las superficies de terreno que comprende el territorio a los efectos de su ordenación urbanística.

El suelo se divide según su ordenación en:

• ZONAS

Corresponden a aquellas superficies con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

Carácter de una zona.

Se entiende por carácter de una zona los aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de los demás y pueden ser:

- Su uso urbanístico predominante o su intensidad.
- Su tipología de edificación.

Clases de zonas.

Las múltiples zonas en que se puede subdividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos genéricos:

a) Zona de espacios libres.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, cuya titularidad no corresponde exclusivamente al Órgano Urbanístico Actuante, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos fundamentalmente públicos o de servicios públicos, pudiéndose incluir en estas zonas aquellos espacios que con titularidad privada se destinan a usos públicos.

Comprende fundamentalmente:

ARNAIZ, ARQUITECTOS

c/ Dr. Esquerdo, 42. 28007 - MADRID  
Avda de Castilla, 288.970 - 19002 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

if. (91) 409.01.32 f. 409.30.07  
if. (909) 22.13.97 f. 21.74.47



Ayuntamiento de Orlas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
340024anexo.doc Febrero 1998

- **Zonas de Red Viaria:**  
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 pueden destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres.

• **UNIDADES DE EJECUCION**

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo que se delimitan para la ejecución del Planeamiento de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

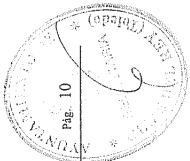
Las Unidades de Ejecución comprendidas en el SUELO APTO PARA URBANIZAR, se denominan SECTORES.

Visto por la C.D.U. en sesión de fecha 11-12-2018, y acordado definitivamente con fecha 21-3-2019

**PARCELACION**

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes del territorio.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/DR. ESQUERDO, 2.º bº. - 28007 - MADRID		
Avda de CASTILLA, 238-240 - 19002 - GUADALAJARA		
T. (91) 49.01.35 R. 4.49.30.07		
F. (949) 22.13.97 R. 21.14.47		



Ayuntamiento de Orlas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
340024anexo.doc Febrero 1998

**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.

**PARCELACION RUSTICA**

Se entiende por este término, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

**PARCELA RÚSTICA.**

Corresponde al concepto de lote de la parcelación rústica. relevantes que

**PARCELACION 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.

**PARCELACION 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:

Visto por la C.D.U. en sesión de fecha 11-12-2018, y acordado definitivamente con fecha 21-3-2019

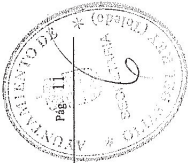
**Parcela edificable**

Es aquella susceptible de ocupar por una edificación.

**Parcela inedificable**

Es aquella en la que no se puede edificar.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/DR. ESQUERDO, 2.º bº. - 28007 - MADRID		
Avda de CASTILLA, 238-240 - 19002 - GUADALAJARA		
T. (91) 49.01.35 R. 4.49.30.07		
F. (949) 22.13.97 R. 21.14.47		



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

**Parcela independiente**

Es aquella que corresponde a un único titular.

**Parcela mancomunada**

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 realizan 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 deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca da lugar a formación de un núcleo de población, pues el 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**

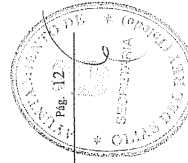
Se entiende por reparcelación la agrupación de finca comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. (Artículo 164 T.R. Ley del Suelo).

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 aprobada definitivamente con fecha 24-3-99

**SISTEMAS URBANISTICOS**

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

ARNAIZ, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
c/ DR. ESQUIERDO, 83 N.º 1.º - 28007 - MADRID t. (91) 495.01.35 f. 495.30.97  
AVE. DE CASTILLA, 230 P.D. - 19002 - GUADALAJARA t. (909) 22.33.97 f. 22.34.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Corresponden fundamentalmente a las siguientes zonas:

- Las zonas de red viaria y red de comunicaciones.
- Las zonas verdes
- Las zonas de servicios públicos y de infraestructuras.
- Las zonas de equipamiento comunitario de todo tipo.

Los sistemas pueden ser:

**• SISTEMAS GENERALES**

Son aquellas superficies previstas en la Norma o Plan en función de las necesidades generales del municipio o de un ámbito comarcal, provincial o nacional que están al servicio de toda la población.

**• SISTEMAS INTERIORES O LOCALES.**

Son aquellos que se prevén en función de las necesidades propias de una zona o sector únicamente al servicio del mismo.

**ALINEACIONES**

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general para el suelo urbano o en el planeamiento parcial o de detalle y que delimitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística. Pueden ser:

**Alineaciones exteriores.**

Son las líneas que dividen las zonas de espacios libres de dominio y uso público, de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 aprobada definitivamente con fecha 24-3-99

**Alineaciones interiores.**

Son las líneas que en las zonas o parcelas edificables, dividen las superficies libres de las superficies ocupables por la edificación.

Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o literariamente mediante la regulación de:

ARNAIZ, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
c/ DR. ESQUIERDO, 83 N.º 1.º - 28007 - MADRID t. (91) 495.01.35 f. 495.30.97  
AVE. DE CASTILLA, 230 P.D. - 19002 - GUADALAJARA t. (909) 22.33.97 f. 22.34.47





- Fondos máximos edificables.
- Retranqueos mínimos.
- Distancias mínimas entre edificaciones.
- Ocupación máxima.
- Areas de movimiento.

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.

Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para probarlas.

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

Son aquellas rasantes que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

Es la distancia perpendicular que existe entre la alineación exterior y las líneas de achada interior o medianería en su caso.

Con las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores 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 balcones y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha  
11-12-93 y 14-3-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 29-7-99

**ARVAIN** ARQUITECTOS  
DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID  
Tel. de CASTILLA 248 57º - 19002 - GUADALAJARA

DPTO. URBANISMO

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.

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.

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

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.

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre.  
 Quede ser:

Quando se construye por encima de la cota del terreno.

Quando se encuentra por debaixo de la cota del terreno.

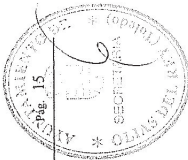
listo por la C.A.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A.S.-99, y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99.

**ARNAIZ, ARQUITECTOS**  
DR. ESQUERDO, 82 baja - 28007 - MADRID  
Tel. 91 400 11 22 - 91 400 11 23 - 91 400 11 24  
Fax 91 400 11 25 - 91 400 11 26  
C/ de CASTILLA, 25B 5ºD - 19002 - GUARALAJUN

OPTO. URBANISMO  
tel. (91) 409.01.35 fx. 409.30.07  
tel. (949) 22.73.97 fx. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



Pág. 15

**EDIFICACION ILEGAL**

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos del artículo 261 de la Ley del Suelo.

**EDIFICIO.**

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

**CERRAMIENTO DE EDIFICACION.**

Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada
- De medianería
- De cubierta

**HUECOS**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas y puertas.
- Huecos de cubierta.

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

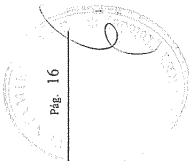
**FACHADAS.**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libre de la parcela. Pueden ser:

- Fachadas exteriores: son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- Fachadas interiores: son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- Fachadas ciegas: son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

ARNAIZ, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUERDO, 42 N.º 3º - 28007 - MADRID if. (01) 409.01.35 t. 409.30.07  
Ave. de CASTILLA, 238 5º D. - 19002 - GUADALAJARA if. (909) 23.73.97 f. 21.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



Pág. 16

**MEDIANERÍAS**

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

Parad medianera: es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunda, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

**CUBIERTA.**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

**Cubierta plana o azotea**

Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.

- Habitable: cuando se puede acceder a ella.
- Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.

**Cubierta inclinada o tejado**

Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

**CUMBREIRA**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

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

**LINEAS DE EDIFICACION**

Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

**Líneas de fachada.**

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponda a cada tipo de fachada.

ARNAIZ, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUERDO, 42 N.º 3º - 28007 - MADRID if. (01) 409.01.35 t. 409.30.07  
Ave. de CASTILLA, 238 5º D. - 19002 - GUADALAJARA if. (909) 23.73.97 f. 21.74.47

Chañanes 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 linderos 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.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99.

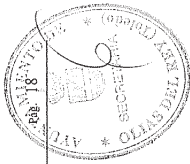
**Planta Baja**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

**Entreplanta**

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

<b>ARNAIZ</b> ARQUITECTOS	<b>DPTO. URBANISMO</b>
C/DR. ESQUIBIO 43 Bajo - 38007 - MADRID	if. (01) 409.01.35 fx. 409.30.07
Avd. de CASTILLA, 258-5ºD - 18002 - GUADALAJARA	if. (949) 22.73.97 fx. 21.74.47



**Plantas de piso**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

**Planta de cubierta**

Corresponde a el cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

**Planta Abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

**Planta Sótano**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**Planta de Semisótano**

Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

**CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACION**

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99.

**CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACION**

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguno de sus partes. Pueden ser:

**Porches**

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

- **Porches corridos:** aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.

<b>ARNAIZ</b> ARQUITECTOS	<b>DPTO. URBANISMO</b>
C/DR. ESQUIBIO 43 Bajo - 38007 - MADRID	if. (01) 409.01.35 fx. 409.30.07
Avd. de CASTILLA, 258-5ºD - 18002 - GUADALAJARA	if. (949) 22.73.97 fx. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 20

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.

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.

Visto por el C.P.T. con sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99 aprobando definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
c/ DR. ESQUIBDO, 32 Bajo - 38007 - MADRID		if. (91) 409.01.35 fax. 409.30.07
Ave. de CASTILLA, 238 5ºD - 19002 - GUADALAJARA		if. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 19

- **Soportales:** 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.

CUERPOS VOLADOS

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su 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.

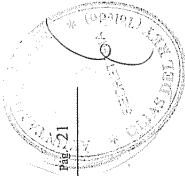
Visto por el C.P.T. con sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99 aprobando definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
c/ DR. ESQUIBDO, 32 Bajo - 38007 - MADRID		if. (91) 409.01.35 fax. 409.30.07
Ave. de CASTILLA, 238 5ºD - 19002 - GUADALAJARA		if. (949) 22.73.97 fax. 21.74.47





Ayuntamiento de Oñas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



Pág. 21

**Jardineras**

Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

**Portadas, escaparates y vitrinas**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

**Escaleras de acceso**

**ELEMENTOS PROVISIONALES**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

**Toldos y persianas**

Son parasoles desmontables.

**Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

**Banderines**

Son anuncios normales al plano de la fachada.

**REMATES**

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

- Chimeneas de ventilación
- Antenas o demás instalaciones.

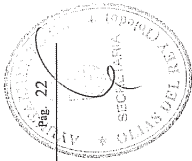
Viso por la C.E.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

**ALTURA DE LA EDIFICACION**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

ARNAIZ ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/DR. ESQUERDO, 82. BºB - 28007 - MADRID  
if. (01) 409.01.35 f. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADALAJARA  
if. (949) 22.73.97 f. 21.74.47

Ayuntamiento de Oñas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



Pág. 22

**Número de plantas máximo:**

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.

**Altura máxima**

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

**ALTURA DE PLANTA**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PLANTA**

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

Viso por la C.E.P. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

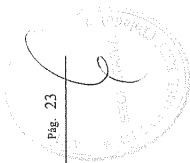
**ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA**

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbre del edificio.

**INCLINACION MAXIMA**

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

ARNAIZ ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/DR. ESQUERDO, 82. BºB - 28007 - MADRID  
if. (01) 409.01.35 f. 409.30.07  
Avd. de CASTILLA, 238 P.D. - 19002 - GUADALAJARA  
if. (949) 22.73.97 f. 21.74.47



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

Se entiende por envolvente del edificio 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 cumbrera.

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.

Visto por la C.C.L.L. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99



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 medianerías.

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.

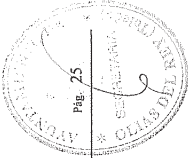
Visto por la C.C.L.L. en sesión de fecha 11-12-98 y aprobado definitivamente con fecha 23-3-99

Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen 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 compute como planta abuhardillada.



Ayuntamiento de Ollas 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 del 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 consideren 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.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

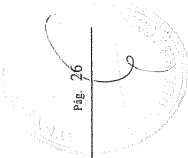
EDIFICABILIDAD

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.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/ DR. ESQUERDO, 82 4ºB - 28007 - MADRID		
Avda de CASTILLA 358 9ºD - 19002 - GUADALAJARA		
		if. (91) 409.61.35 if. 409.30.07
		if. (949) 22.13.97 if. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

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 cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero 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 afección 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

Visto por la C.P.T. en sesión de fecha 11-12-98 y 14-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 21-3-99

Patios libres

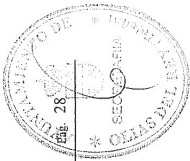
Aquellos que no están edificados sobre rasante.

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 afección a los edificios.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/ DR. ESQUERDO, 82 4ºB - 28007 - MADRID		
Avda de CASTILLA 358 9ºD - 19002 - GUADALAJARA		
		if. (91) 409.61.35 if. 409.30.07
		if. (949) 22.13.97 if. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 27

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

**Patios independientes**

Aquellos que están afectos a varios edificios.

**c) Por su titularidad.**

**Patio privado**

Es aquel 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.

**d) 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:**

**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.

ARNAVIA, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUIROO, 42 bajo - 28007 - MADRID I.F. (01) 49.03.135 R. 4.99.30.07  
AVD. DE CASTILLA, 258 PD. - 19002 - GUADALAJARA I.F. (045) 22.13.97 R. 21.74.47

**Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores (de parcela):** son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.
- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentre situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

**SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS**

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

**SERVICIOS DE AGUA**

- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc...

Visado por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, aprobado definitivamente con fecha 23-3-99.

**SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO**

- De calefacción:
  - + Calderas
  - + Conductos verticales.
  - + Almacenes y depósitos de combustibles, etc...
- De refrigeración:
  - + Cuarto y torres de refrigeración
  - + Conductos verticales.

ARNAVIA, ARQUITECTOS DPTO. URBANISMO  
C/ DR. ESQUIROO, 42 bajo - 28007 - MADRID I.F. (01) 49.03.135 R. 4.99.30.07  
AVD. DE CASTILLA, 258 PD. - 19002 - GUADALAJARA I.F. (045) 22.13.97 R. 21.74.47





Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 29

SERVICIOS ELECTRICOS

- Alumbrao (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc..

SERVICIOS DE ENERGIA

- Gas natural

SERVICIOS DE COMUNICACION

- Teléfonos
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..

SERVICIOS DE RESIDUOS

- Sólidos:
  - + Cuarto de basuras
  - + Conductos verticales de basuras

- Líquidos:
  - + Bajantes pluviales y negra
  - + Pozos
  - + Depuradoras, etc..

SERVICIOS DE VENTILACION

- Chimeneas
- Shunt
- Conductos de ventilación

SERVICIOS DE PROTECCION

- Alarmas

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID		
AVE DE CASTILLA, 281.970 - 19052 - GUADALAJARA		
if. (91) 409.01.35 if. 409.30.07		
if. (949) 22.23.97 if. 21.14.47		

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 30

- Extintores de incendios, etc..

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos

SERVICIOS DE ACCESOS

- Portales.
- Escaleras.

SERVICIOS DE APARCAMIENTO

- Rampas
- Garajes

SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

- Trasteros, etc..

USOS URBANISTICOS

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

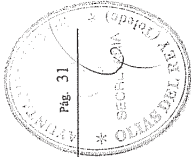
DOTACION

Se entiende por dotación la proporción que existe de un uso en relación a un parámetro fijo de otro uso.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID		
AVE DE CASTILLA, 281.970 - 19052 - GUADALAJARA		
if. (91) 409.01.35 if. 409.30.07		
if. (949) 22.23.97 if. 21.14.47		

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

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



**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.

**CATEGORIA 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 URBANISTICOS**

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que genéricamente admita el concepto de uso urbanístico con el fin de lograr definir adecuadamente a través de las Normas y Ordenanzas el uso pretendido en el suelo ordenado.

**a) En función de su concreción en el Planeamiento**

**Usos globales**

Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales para cada zona o sector, que determinan el carácter de la zona y en los que suponen comprendidos una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.

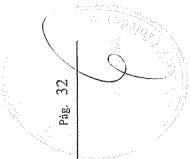
El carácter global del uso varía en el criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 13-3-99, acordado definitivamente con fecha 23-3-99

**Usos pormenorizados**

Son aquellos que corresponden a la creación detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último del planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

**b) En función de su permisión.**



**Usos permitidos**

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

**Usos prohibidos.**

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 principales**

Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la Ordenación de una zona, parcela o unidad de ejecución.

**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 excluyentes**

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 elección definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.

**d) En función de su continuidad.**

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 13-3-99, acordado definitivamente con fecha 23-3-99

**Usos permanentes**

Aquellos que se prevén en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024\anexo.doc Febrero 1998

Pag. 34

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.

TIPOLOGIA O CLASIFICACION 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.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-2023 y acordado definitivamente con fecha 22-1-2024

Uso de tráfico

Es aquel 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)

ARNAIZ ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID

Avda de CASTILLA, 258 P.D. - 19007 - GUADALAJARA

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024\anexo.doc Febrero 1998

Pag. 33

Usos provisionales.

Son aquellos que se establecen de forma temporal, que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulten la ejecución de la ordenación.

e) En función de su simultaneidad.

Usos compatibles

Son aquellos que pueden simultanearse 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 conculuyente, 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 11-12-2023 y acordado definitivamente con fecha 22-1-2024

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.

ARNAIZ ARQUITECTOS

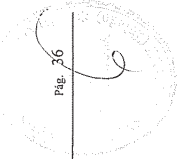
DPTO. URBANISMO

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID

Avda de CASTILLA, 258 P.D. - 19007 - GUADALAJARA

U. DR. EQUILIBRO, E2 1890-2807 - MADRID



Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 36

Usos auxiliares de la edificación

- **Uso de Aparcamiento AP**  
Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano  
Categoría 2ª: Aparcamiento en patios de manzana y espacios libres  
Categoría 3ª: Edificio exclusivo de aparcamiento
- **Uso de Instalaciones propias de la Edificación IE**  
Corresponde al uso de las instalaciones necesarias para la funcionalidad de las edificaciones, tales como cuarto de calderas, de contadores, de basuras, almacenes y maquinaria de las instalaciones del edificio.

USOS DE INDUSTRIAS (I)

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

Uso de Industrias Exclusivas IE

Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

- + Industrias Minerales IEM
- + Industrias Forestales IEF

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

Uso de Industrias Agropecuarias IAg

Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc).

Se distinguen tres tipos de categorías:

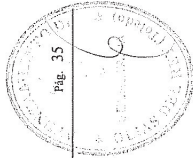
- Categoría 1ª: Industrias agropecuarias pequeñas, aquellas con superficie inferior a 200 m2
- Categoría 2ª: Industrias agropecuarias medianas, aquellas con superficie inferior a 500 m2
- Categoría 3ª: Industrias agropecuarias grandes, aquellas con superficie superior a 500 m2

Uso de Industria Almacén IA

Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin

ARNAIZ ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO  
c/ DR. ESCRIBANO, 82 bajo - 28007 - MADRID tlf. (91) 469.01.35 f. 409.30.07  
AVE DE CASTILLA, 238-250 - 19602 - GUADALAJARA tlf. (969) 22.73.97 f. 21.74.47



Ayuntamiento de Olias del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

Pág. 35

Uso de protección

Es aquel que corresponde a aquellas superficies previstas como protecciones específicas.

Uso de recreo y expansión

Es aquel que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como las superficies libres que tengan por objeto cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser:

- Parque público (LPP)
- Jardines públicos y privados (LJ)
- Areas peatonales (LAP)
- Areas de juegos infantiles (LJI)
- Areas libres deportivas públicas (LD)

• USOS RESIDENCIALES

Son aquellos en los que se utiliza la edificación para vivienda o hábitáculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser:

Uso de Vivienda Unifamiliar RU

Aquel uso de residencia de una edificación que corresponde a una única familia.

Uso de vivienda Multifamiliar RM

Aquel uso de residencia de una edificación cuando corresponde a varias familias, componiendo un conjunto de viviendas en régimen de comunidad.

Uso de Apartamentos RA

Es aquel uso de vivienda multifamiliar de tamaño muy reducido con uno o dos dormitorios como máximo y con superficie útil por vivienda inferior a los 40 m2.

Uso de Residencia Especial RE

Es aquel uso residencial que se realiza de forma individual sin composición familiar y en grupos numerosos, tales como conventos, residencias universitarias, etc.

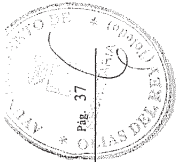
Viso por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 aprobando definitivamente con fecha 23-3-99

ARNAIZ ARQUITECTOS

DPTO. URBANISMO  
c/ DR. ESCRIBANO, 82 bajo - 28007 - MADRID tlf. (91) 469.01.35 f. 409.30.07  
AVE DE CASTILLA, 238-250 - 19602 - GUADALAJARA tlf. (969) 22.73.97 f. 21.74.47



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998



que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:

- Categoría 1ª: Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m2
- Categoría 2ª: Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m2
- Categoría 3ª: 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 1ª: Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m2 y potencia instalada inferior a 25 CV
- Categoría 2ª: Medianas, con superficie menor de 2.000 m2 y potencia instalada inferior a 100 CV
- Categoría 3ª: 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 1ª: En plantas de piso
- Categoría 2ª: En plantas bajas o semisótanos
- Categoría 3ª: En edificación independiente

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

USOS TERCIARIOS

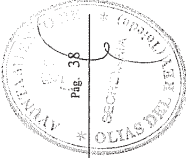
Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

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.

ARNAIZ	ARQ/ ITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/DA. EQUIBOLD, 85 BARRIO 28007 - MADRID		
C/DA. CASTILLA, 238-25 - 19001 - CUADALAJARA		
T. (91) 499.01.35 F. 499.30.07		
T. (949) 21.73.77 F. 21.74.41		



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)  
Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo  
940024anexo.doc Febrero 1998

- **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 OPPr**  
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 permutas 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 todo tipo de 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**  
+ Bazaros  
+ Mercados  
+ Supermercados  
+ Hipermercados

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 11-12-98 y 4-3-99 y aprobado definitivamente con fecha 24-3-99

ARNAIZ	ARQ/ ITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/DA. EQUIBOLD, 85 BARRIO 28007 - MADRID		
C/DA. CASTILLA, 238-25 - 19001 - CUADALAJARA		
T. (91) 499.01.35 F. 499.30.07		
T. (949) 21.73.77 F. 21.74.41		



Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo

940024anexo.doc Febrero 1998

Fig. 40

Usos de Equipamiento Social (ESO)

Son aquellos usos de equipamiento para satisfacer necesidades básicas de la población pero con un carácter público restringido que limita su uso a una parte de la población.

- **Uso de equipamiento cultural EC**  
Son aquellos que prestan una actividad de tipo cultural, como centros de conferencias, museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, etc.
- **Uso de equipamiento escolar EE**  
Son aquellos que prestan un servicio de enseñanza como colegios, jardines de infancia, institutos, centros de formación, universidades, etc.
- **Uso de equipamientos deportivos ED**  
Son todos aquellos que tienen instalaciones para el desarrollo del deporte.
- **Uso de equipamiento asistencial EA**  
Son todos aquellos que prestan un servicio asistencial como guarderías, asilos, orfanatos, etc.
- **Uso de equipamientos religiosos ER**  
Son aquellos que prestan un servicio religioso, como iglesias, ermitas, casas parroquiales, etc.
- **Uso de equipamientos sanitarios ES**  
Son aquellos que prestan un servicio sanitario
- **Uso de equipamiento hotelero EH**  
Son aquellos que proporcionan alojamiento, generalmente de forma temporal, a personas o grupos, como hoteles, apartohoteles, residencias de verano, tercera edad, etc.

Usos de Servicios Especiales

Corresponde a aquellos servicios públicos básicos de la población que se utilizan como usos público-restringidos por toda la población.

- **Uso de servicios de Información y Comunicaciones SIC**  
Son aquellos que prestan un servicio para la comunicación de la población, como cabinas telefónicas, teléfonos, correos, telegrafos, etc.
- **Uso de Servicios de Transporte ST**

Viso por la C.D.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, aprobado definitivamente con fecha 21-4-99.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/D. ESQUERDO, 12. 460-2607. VALADRID		if. (91) 409.01.35 fx. 409.20.07
Avda de CASTILLA, 238. 28-01. CIUDAD LAJARA		if. (949) 22.73.97 fx. 2174.47

Ayuntamiento de Ollas del Rey (Toledo)

Revisión Normas Subsidiarias - Documento de Anexo

940024anexo.doc Febrero 1998

Fig. 39

Usos de Equipamiento Comercial (ECO)

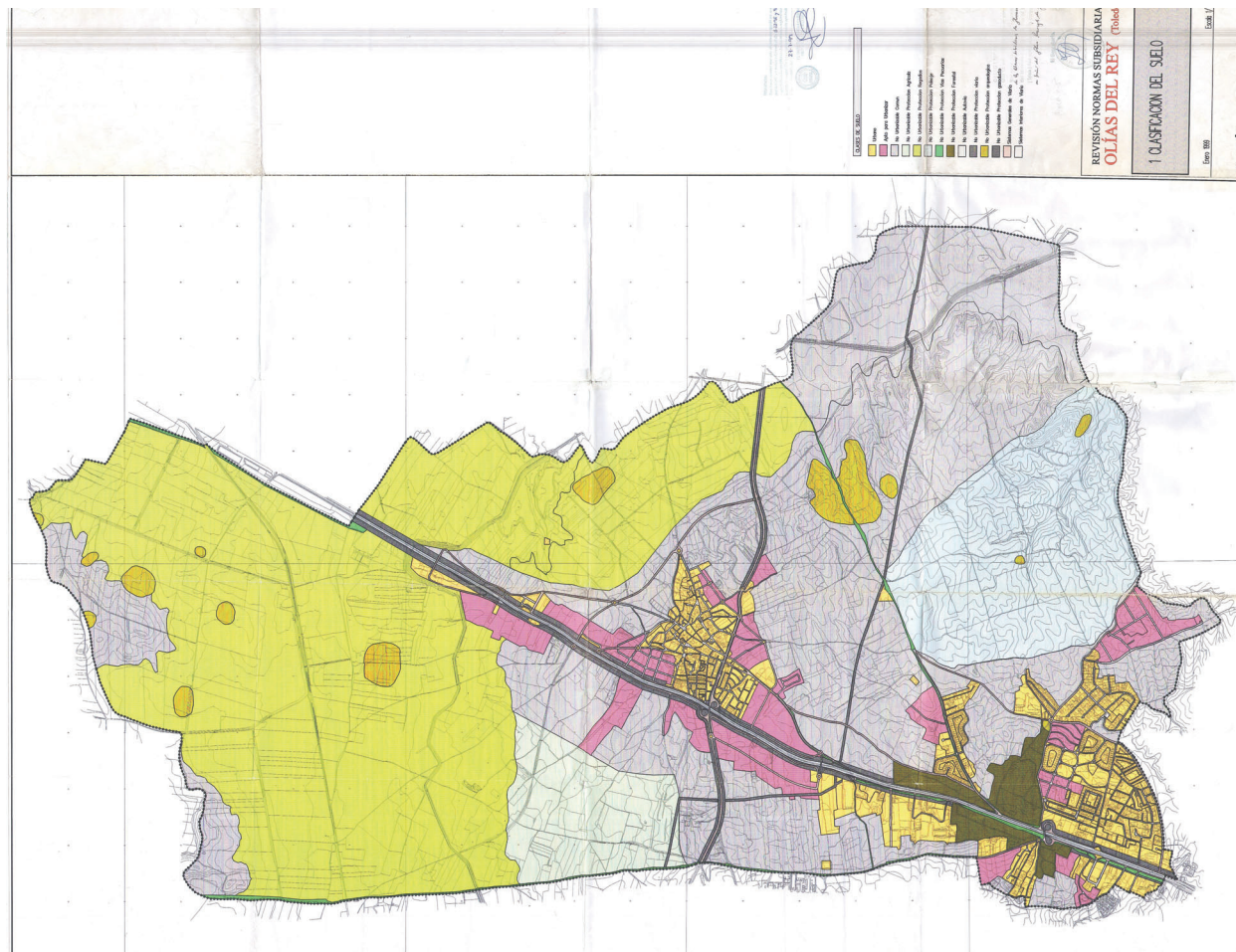
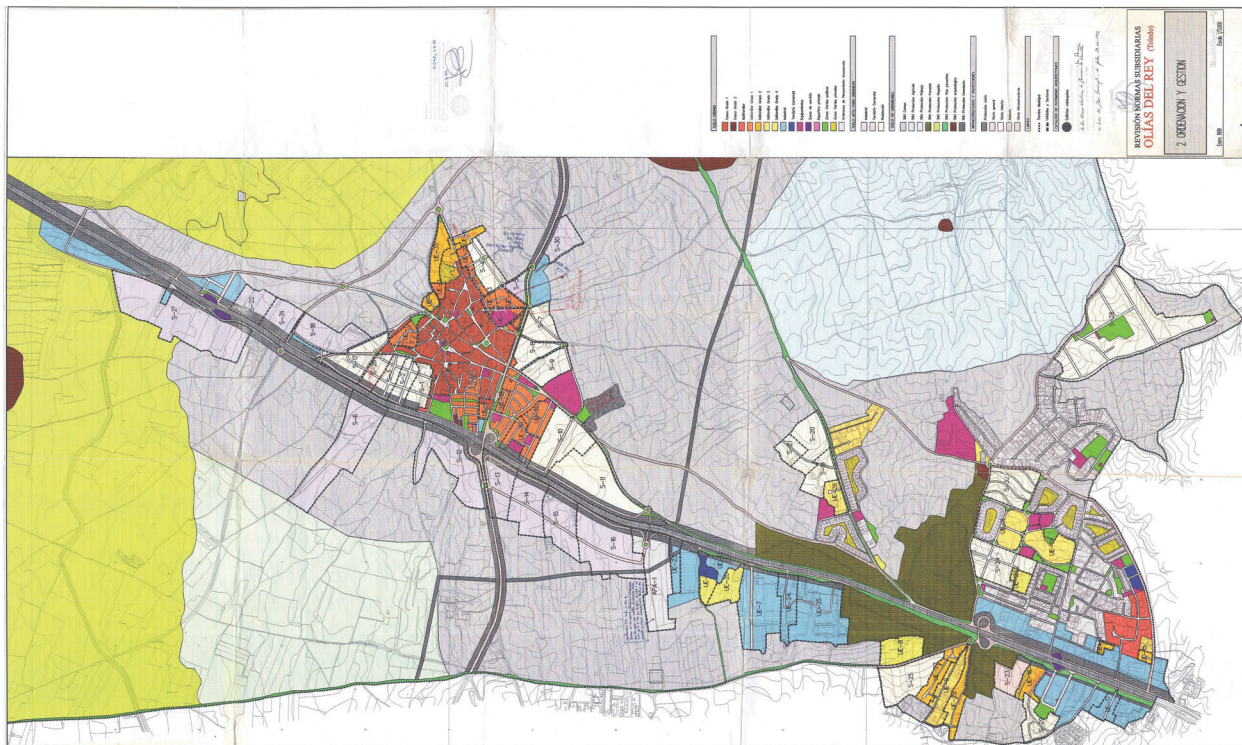
Corresponde a todas aquellas actividades de equipamiento por tener como objetivo fundamental la prestación de un servicio pero con carácter de uso público reservado y con una finalidad fundamental lucrativa.

- **Uso de Equipo Comercial de Espectáculos EC-E**  
Corresponde a aquellos usos donde se realiza algún tipo de espectáculo. Puede ser:  
+ Deportivos: EEC-ED - Campos de fútbol, polideportivos, circuitos, etc.  
+ Culturales: EC-EC - Cines, teatros, óperas, auditoriums  
+ Especiales: EC-EE - Plaza de toros, cándoromos, etc.
- **Uso de Equipo Comercial de Hostelería EC-H**  
Son aquellos usos que cubren necesidades de residencia y alimentación.  
+ Residencia:  
\* Fija - Hoteles, Hostales, Motels EC-HRF  
\* Móvil - Camping EC-HRM  
+ Alimentación:  
\* Restaurantes, autoservicios, etc EC-HA
- **Uso del Equipo Comercial Recreativo CER**  
Son aquellos previstos para el recreo y la relación humana. Pueden ser:  
+ De relación como Bares, Cafeterías, Bailes, Discotecas, Pubs - EC-RR  
+ De juegos Casinos, Bingos, Billares, etc.. - EC-RJ  
+ Sociales, clubs, etc.. - EC-RS  
+ Deportivos, campo de golf, hipica, circuitos de motocross, etc, piscinas, polideportivos, EC-RA
- **Uso de Equipo Comercial Docente EC-D**  
Son aquellos locales o instalaciones destinadas a la enseñanza, como academias, colegios, etc.
- **Uso de Equipo Comercial de Atracciones EC-A**  
Son aquellos destinados a la expansión de la población como ferias, zoológicos, parque de atracciones, etc.
- **Uso de Equipo Comercial de Transporte CET**  
Son aquellos destinados a la prestación de un servicio de transporte como son estaciones de servicios, garajes y aparcamientos públicos, etc.

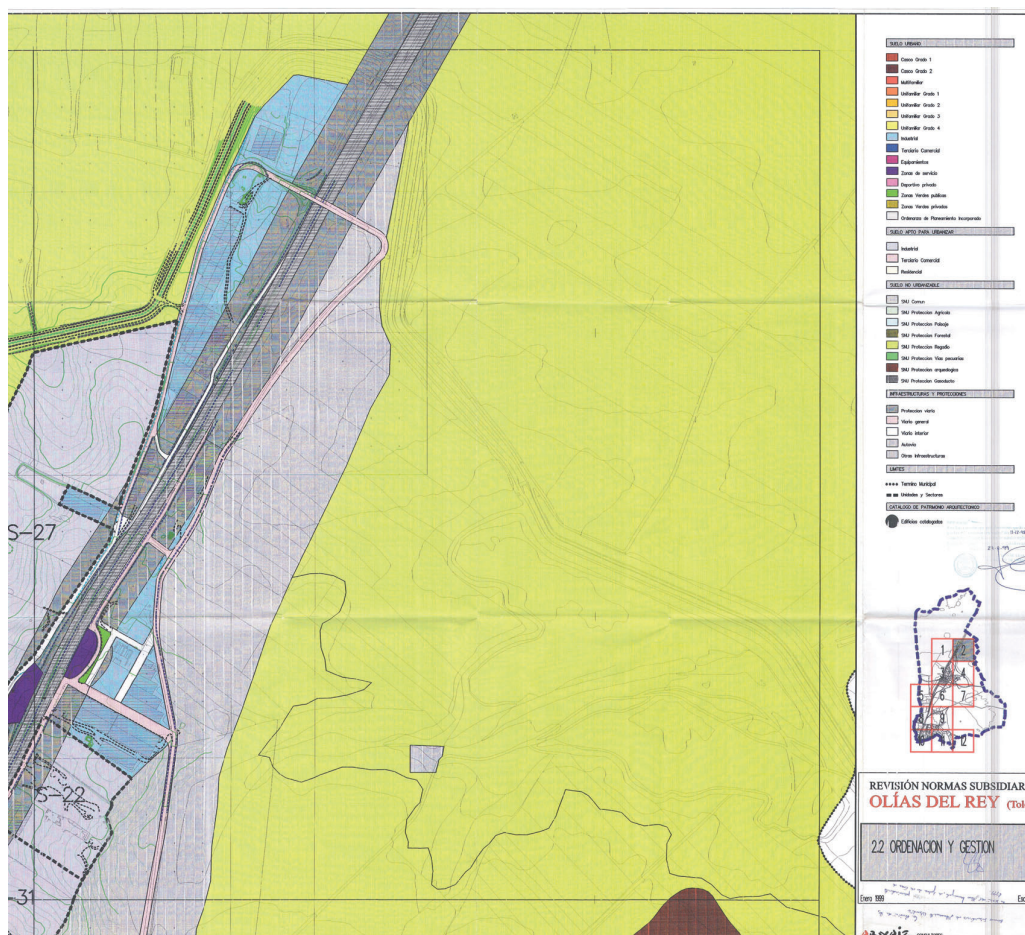
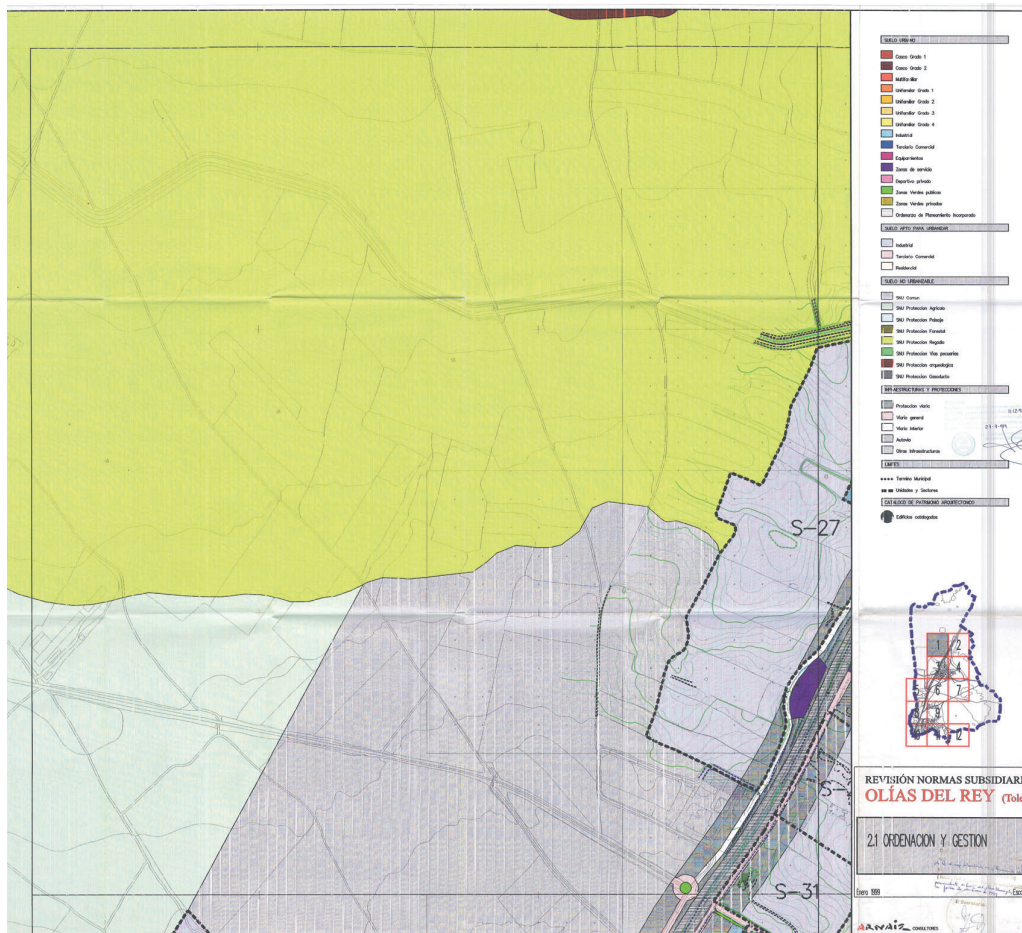
Viso por la C.D.U. en sesión de fecha 11-12-98 y A-3-99, aprobado definitivamente con fecha 21-4-99.

ARNAIZ	ARQUITECTOS	DPTO. URBANISMO
C/D. ESQUERDO, 12. 460-2607. VALADRID		if. (91) 409.01.35 fx. 409.20.07
Avda de CASTILLA, 238. 28-01. CIUDAD LAJARA		if. (949) 22.73.97 fx. 2174.47

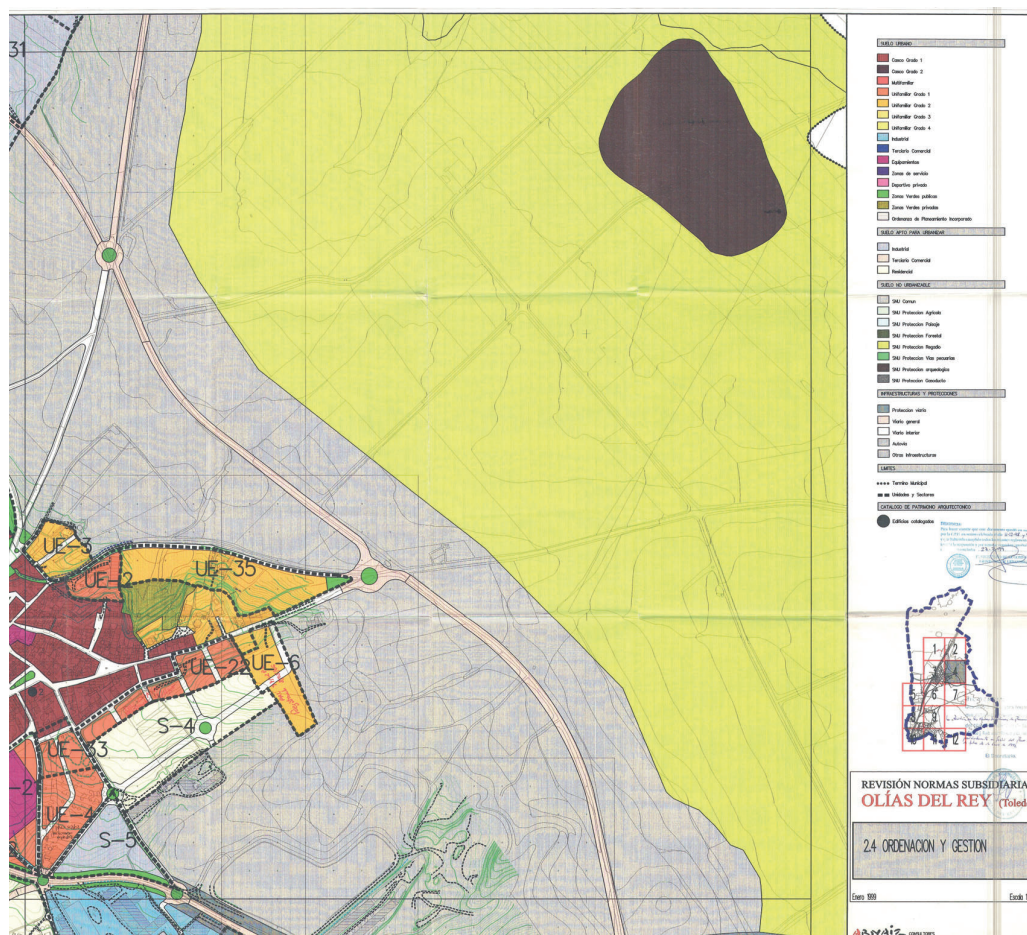
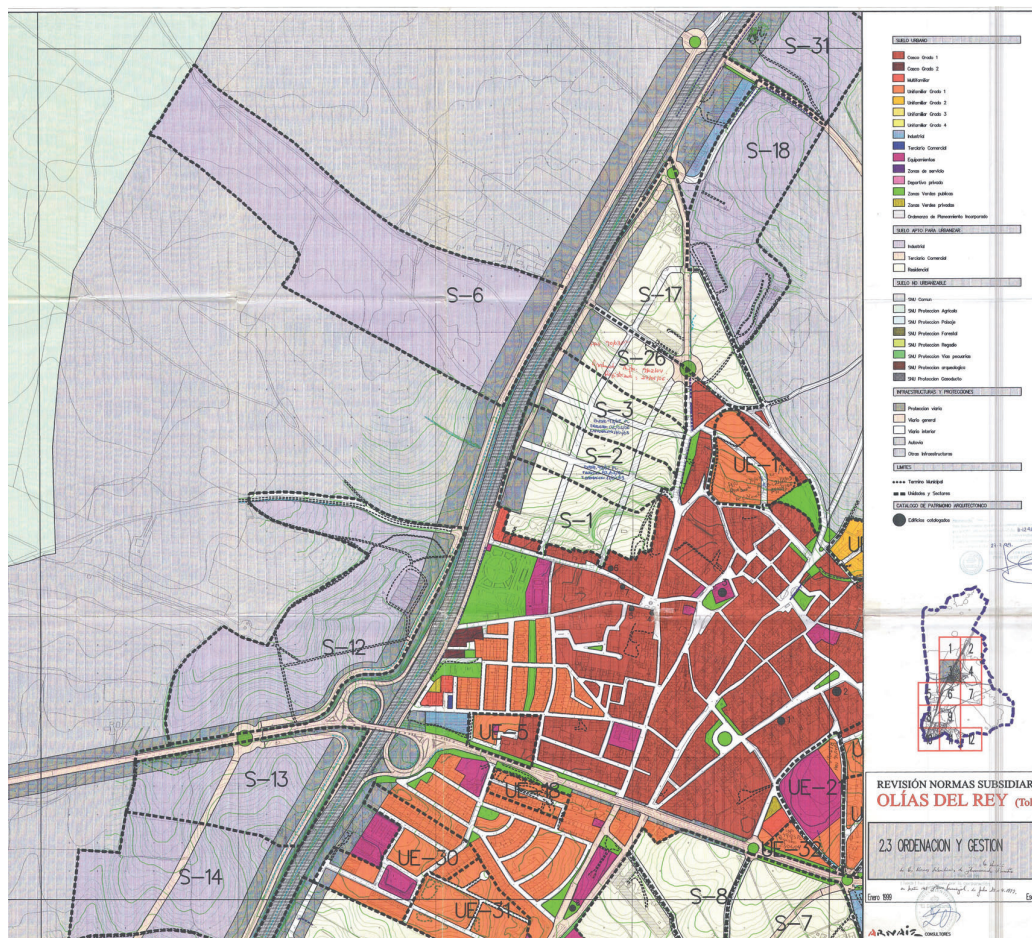




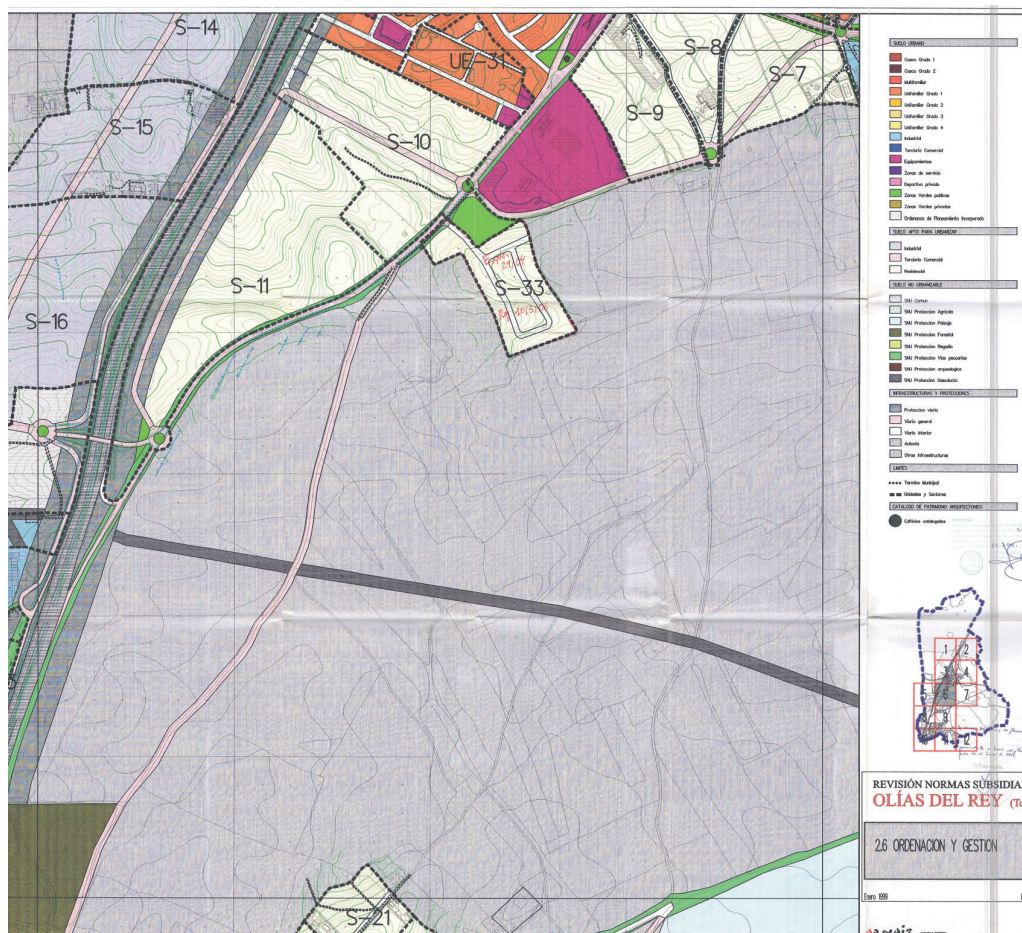
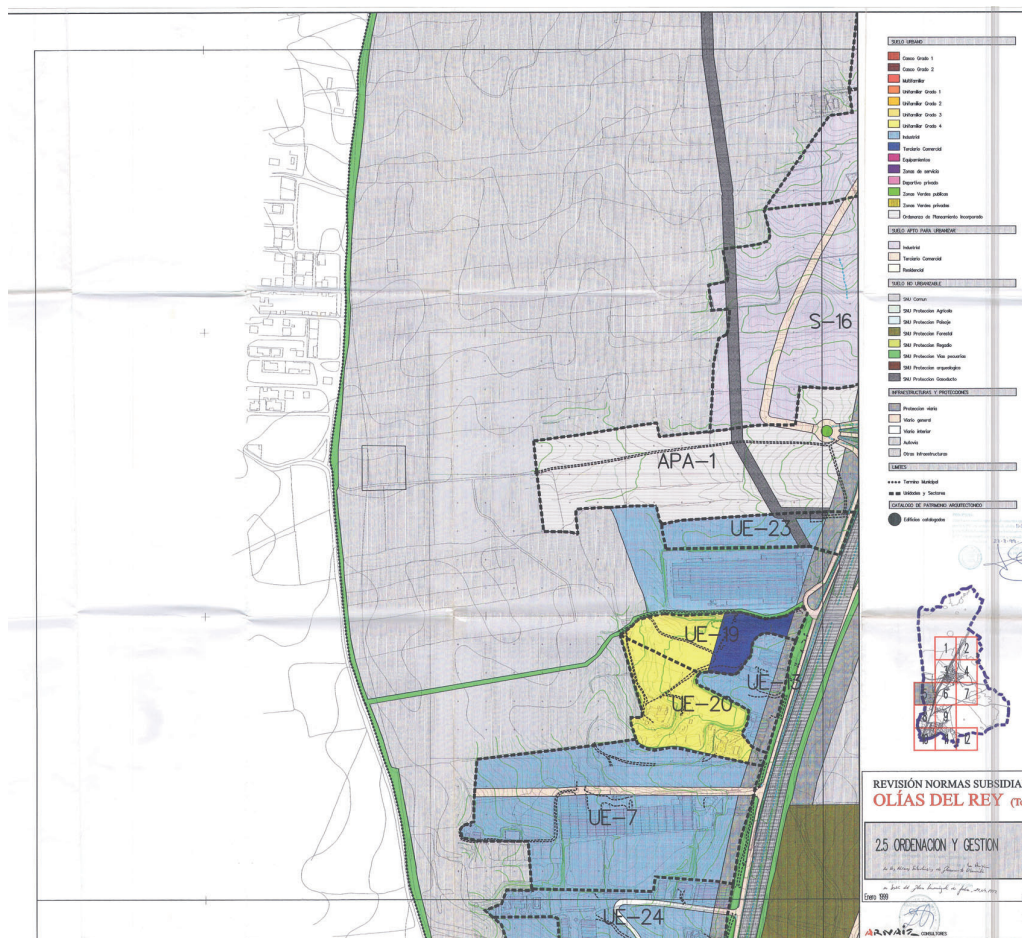




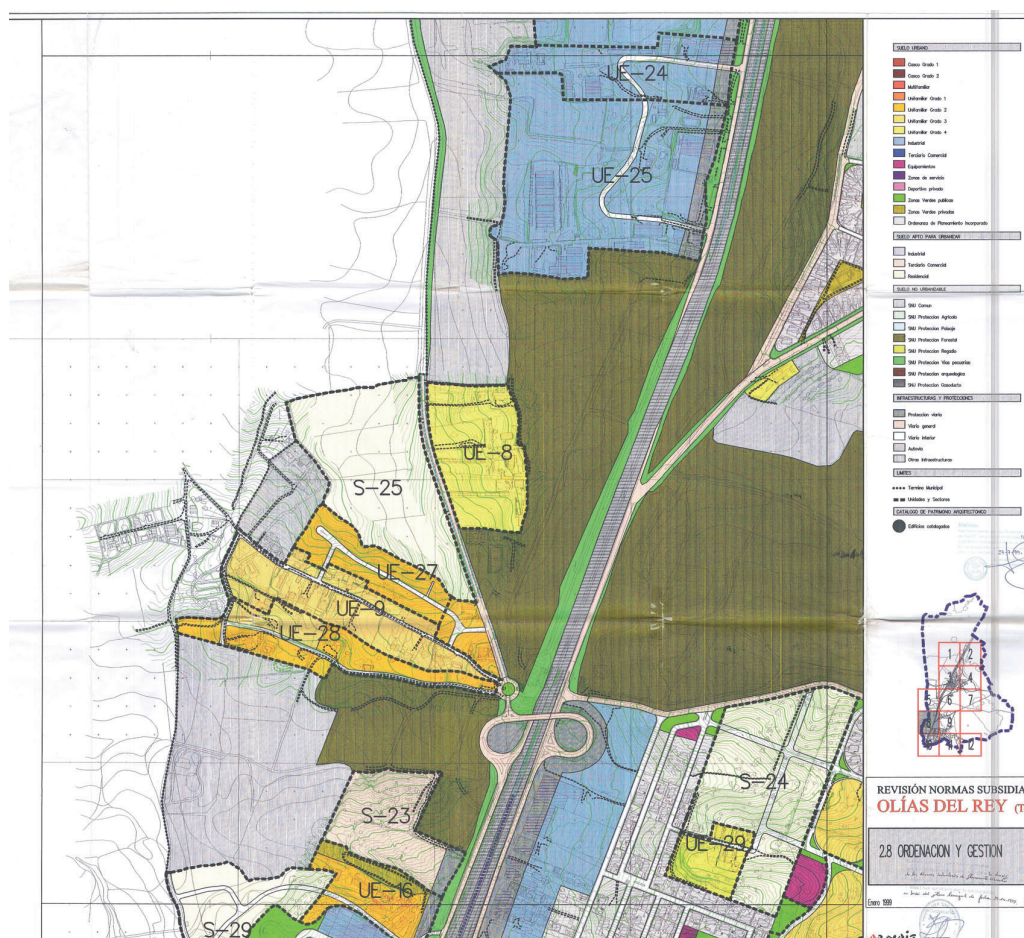
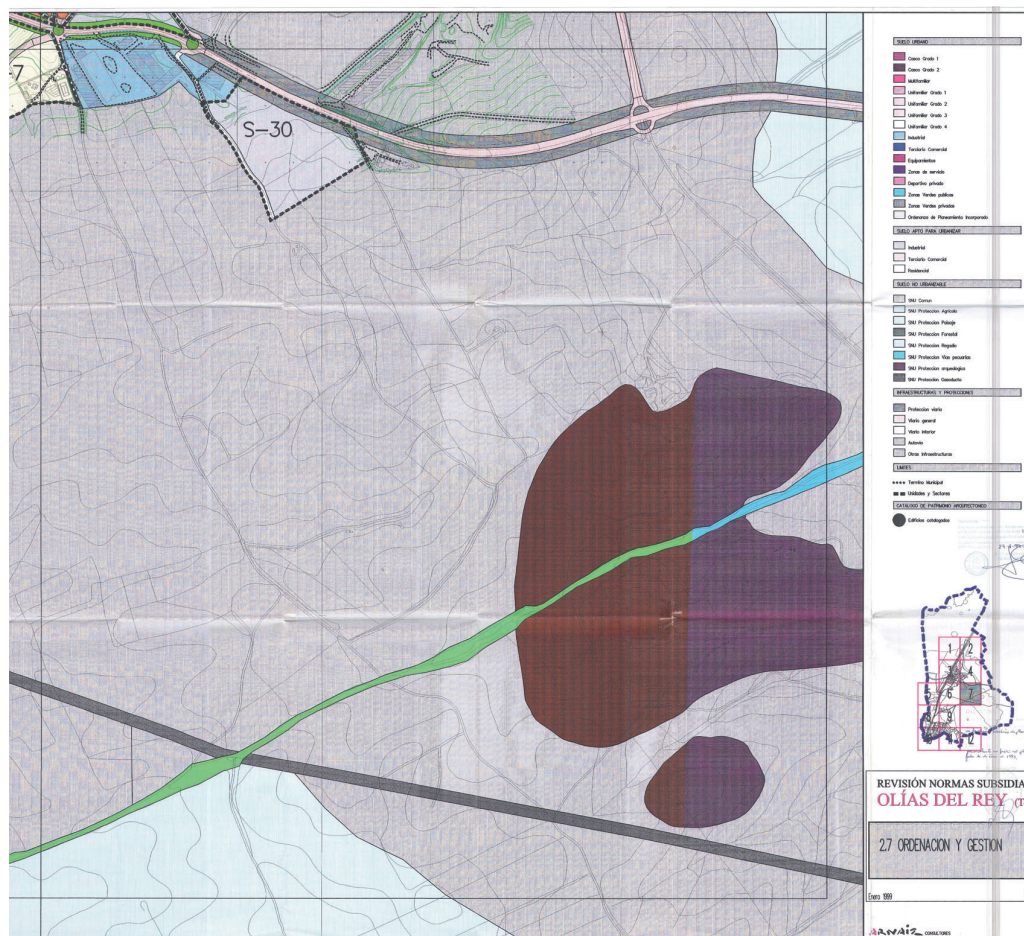




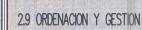




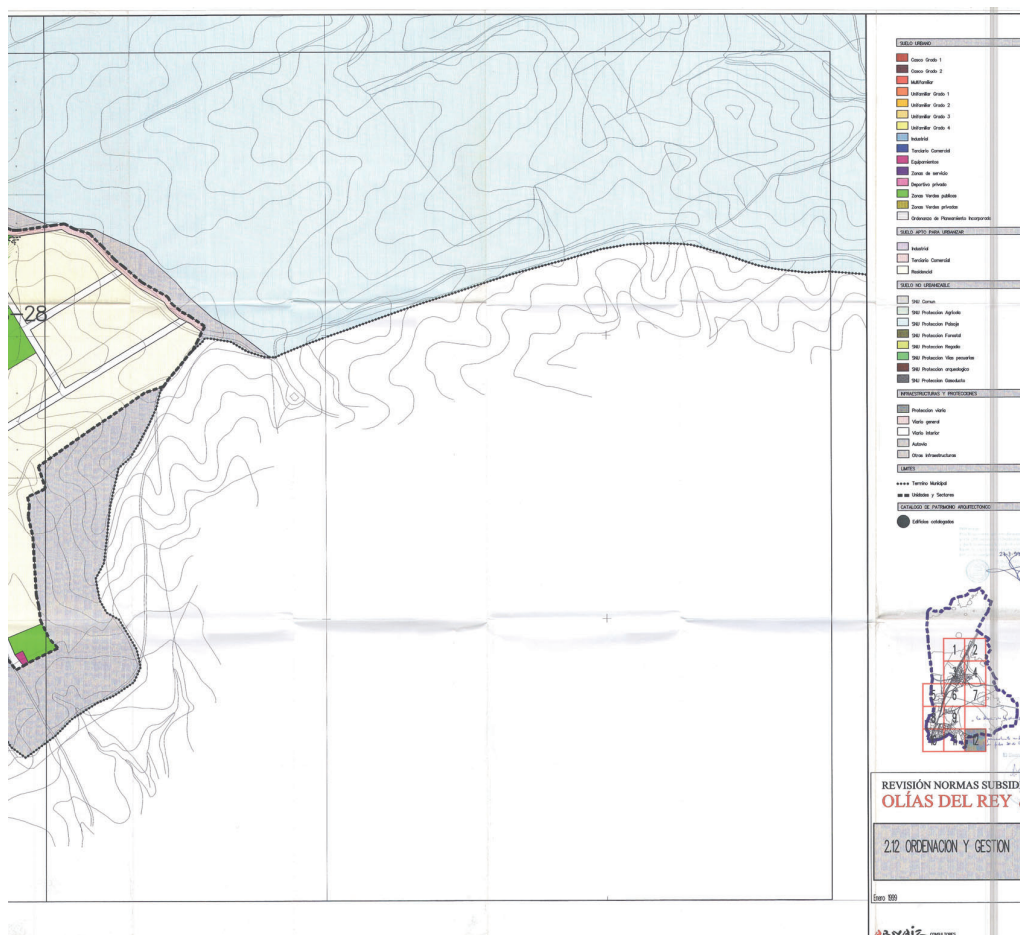
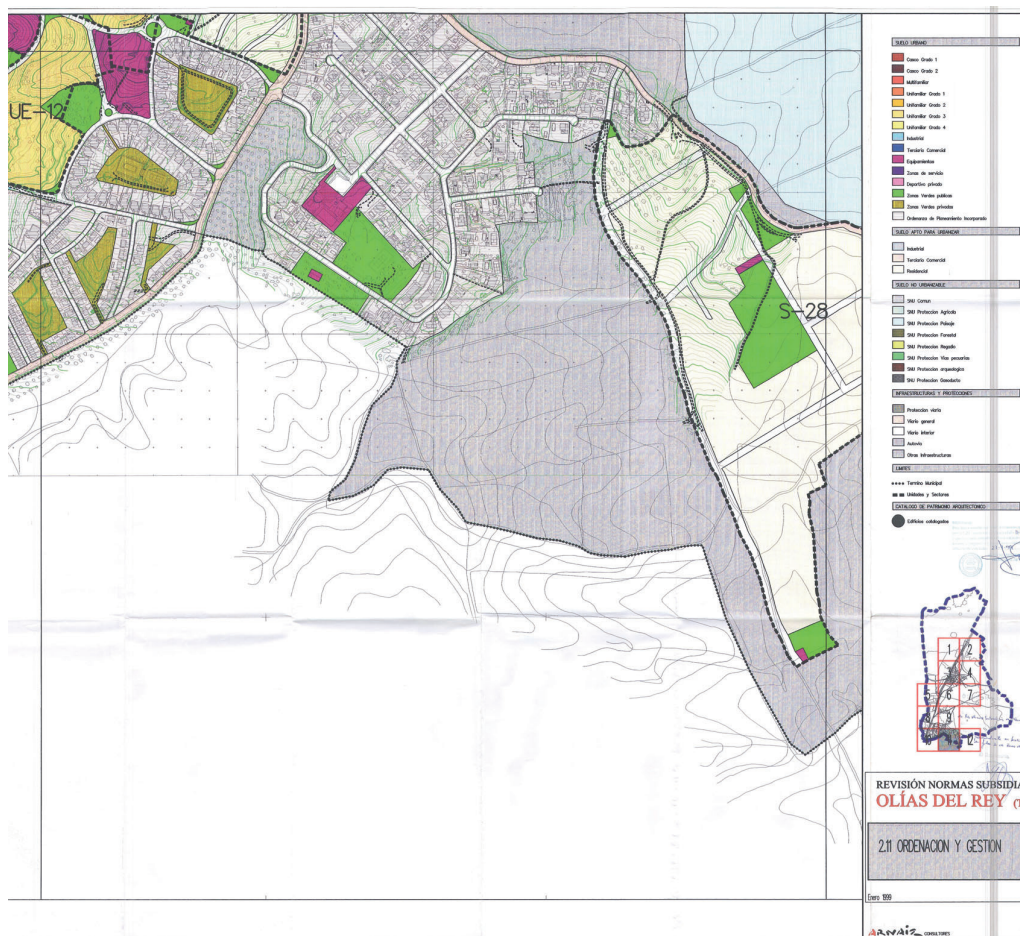




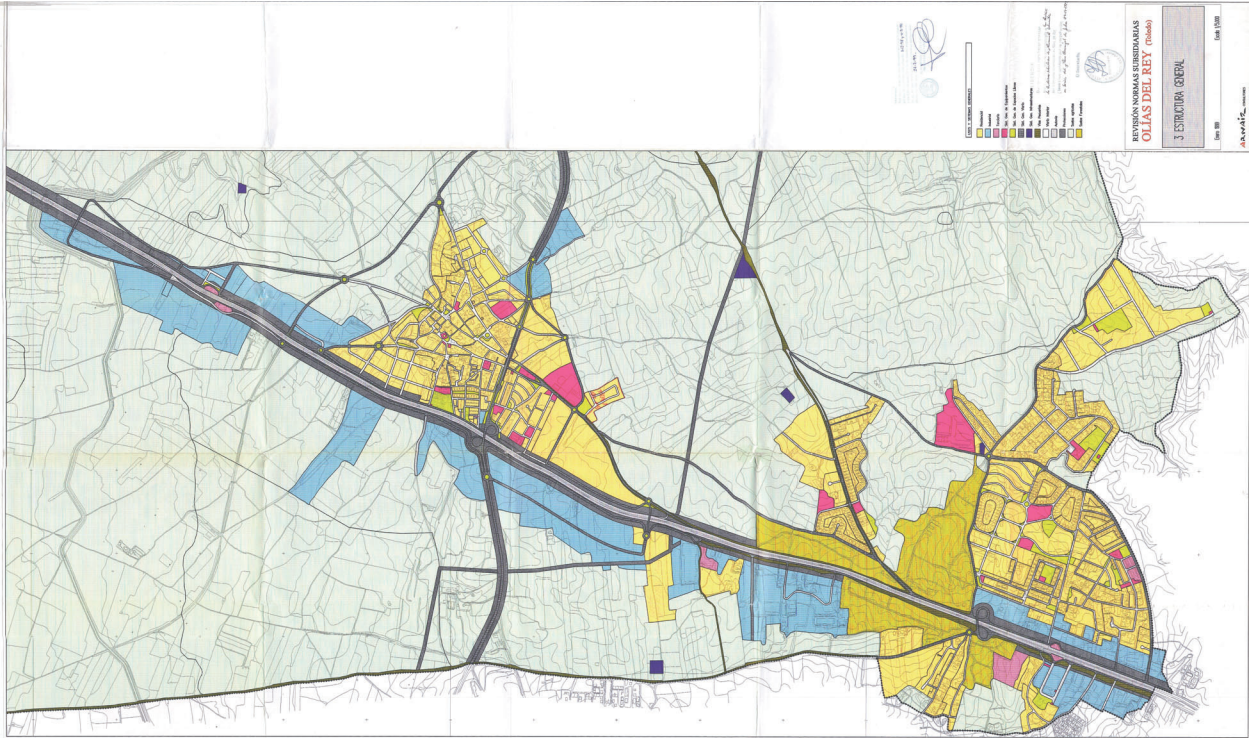








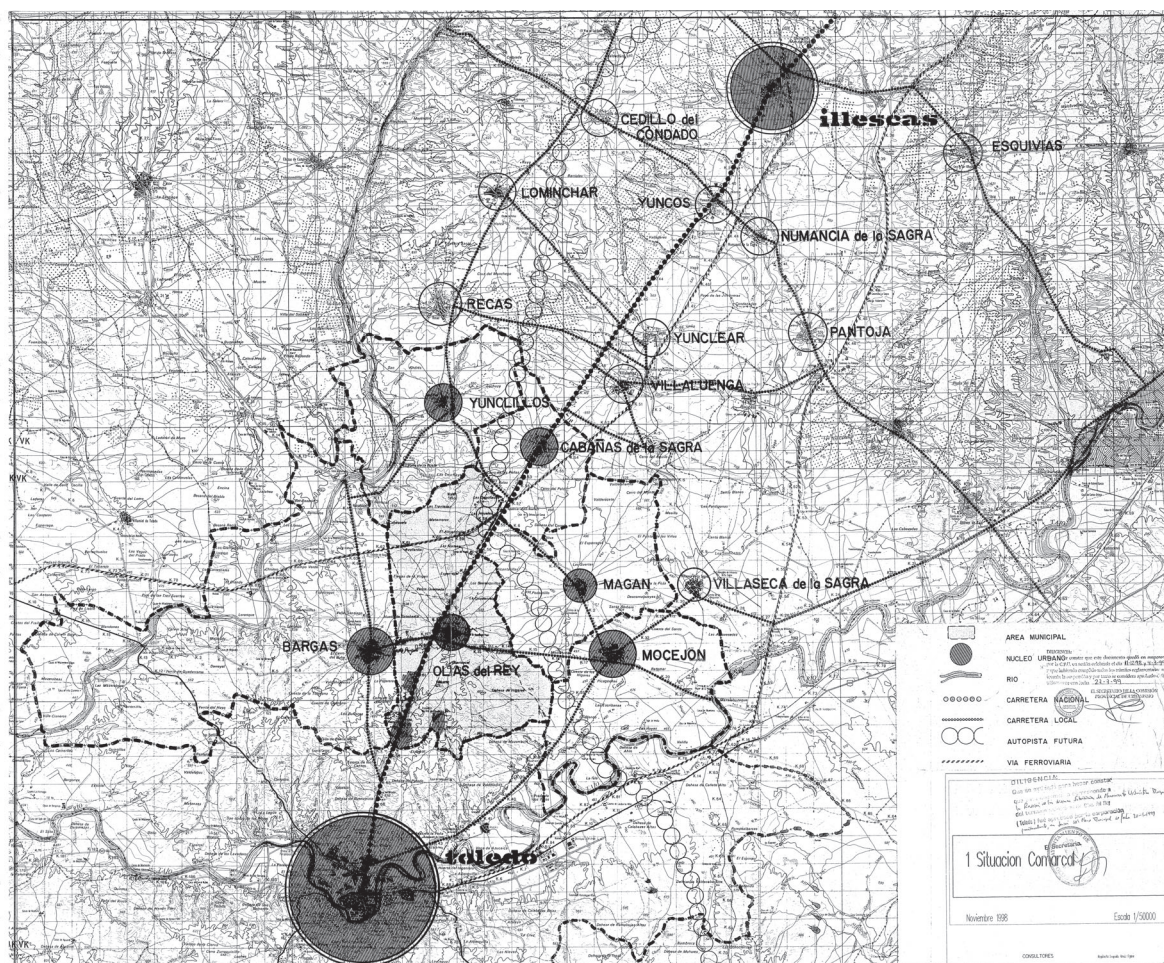
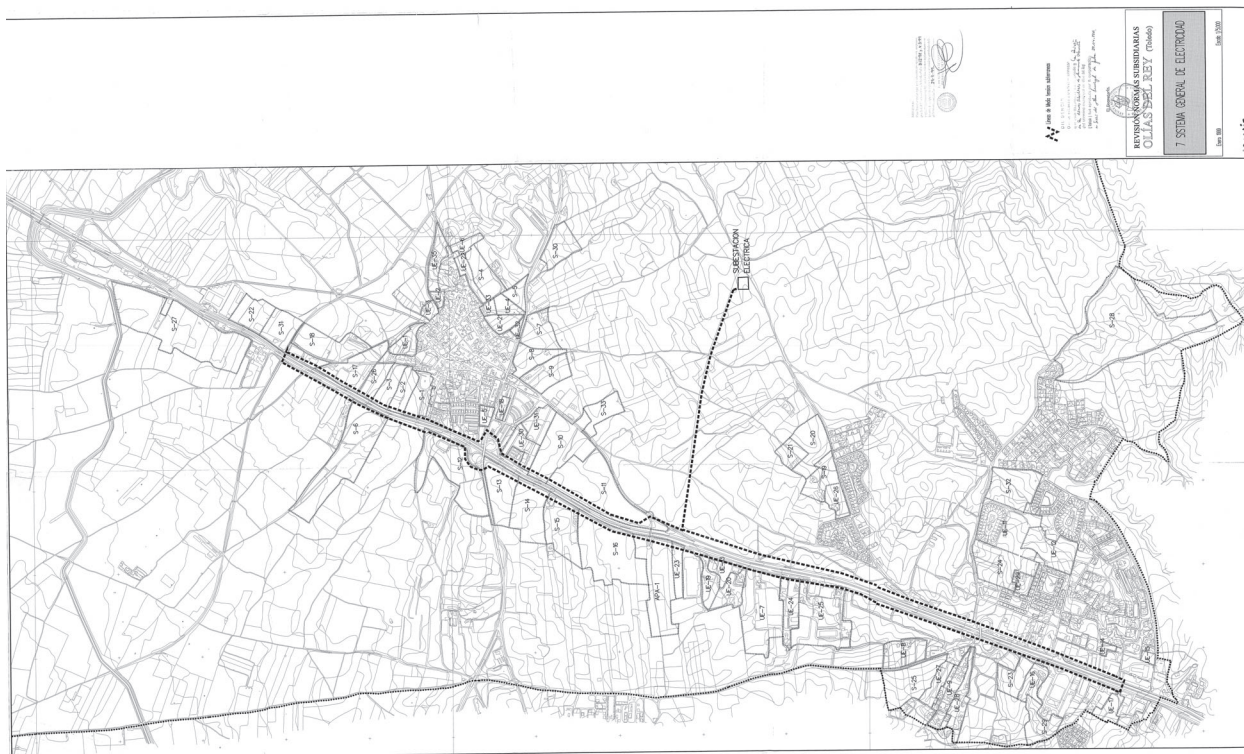












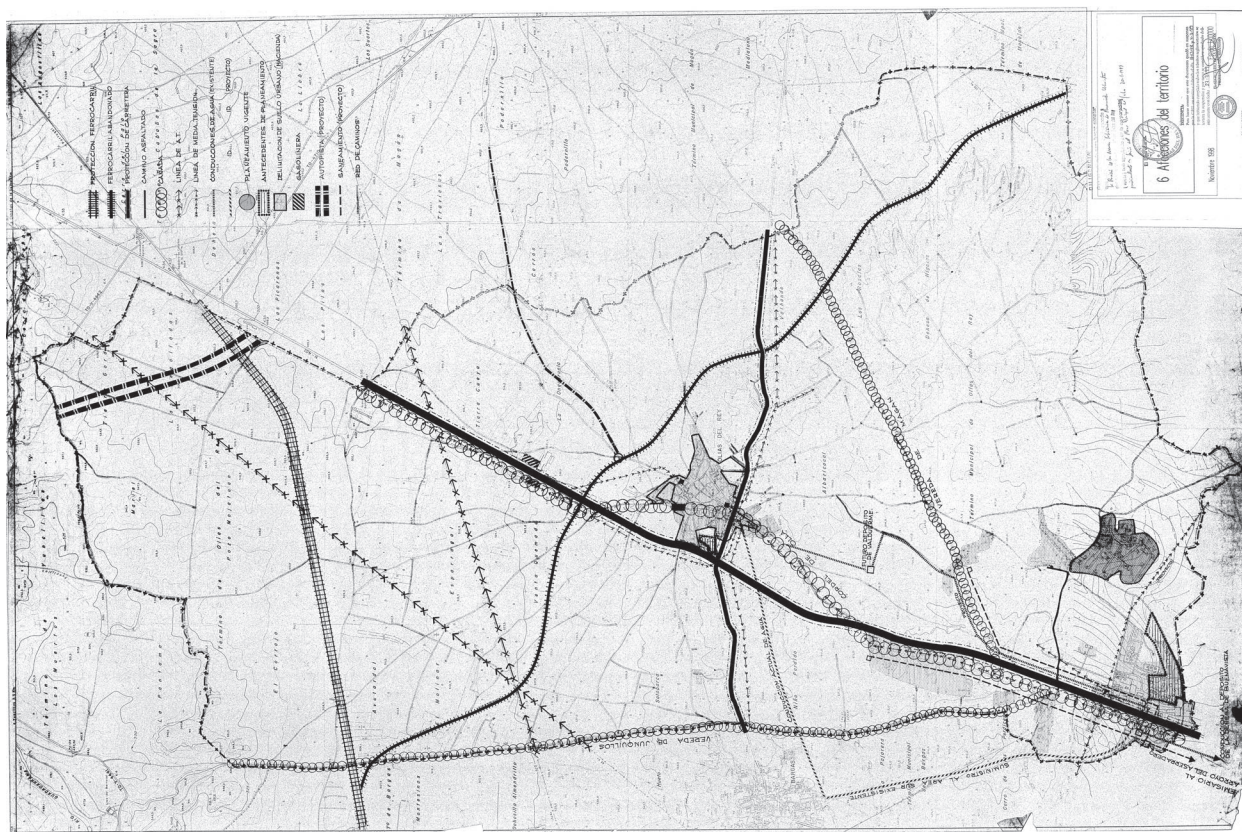




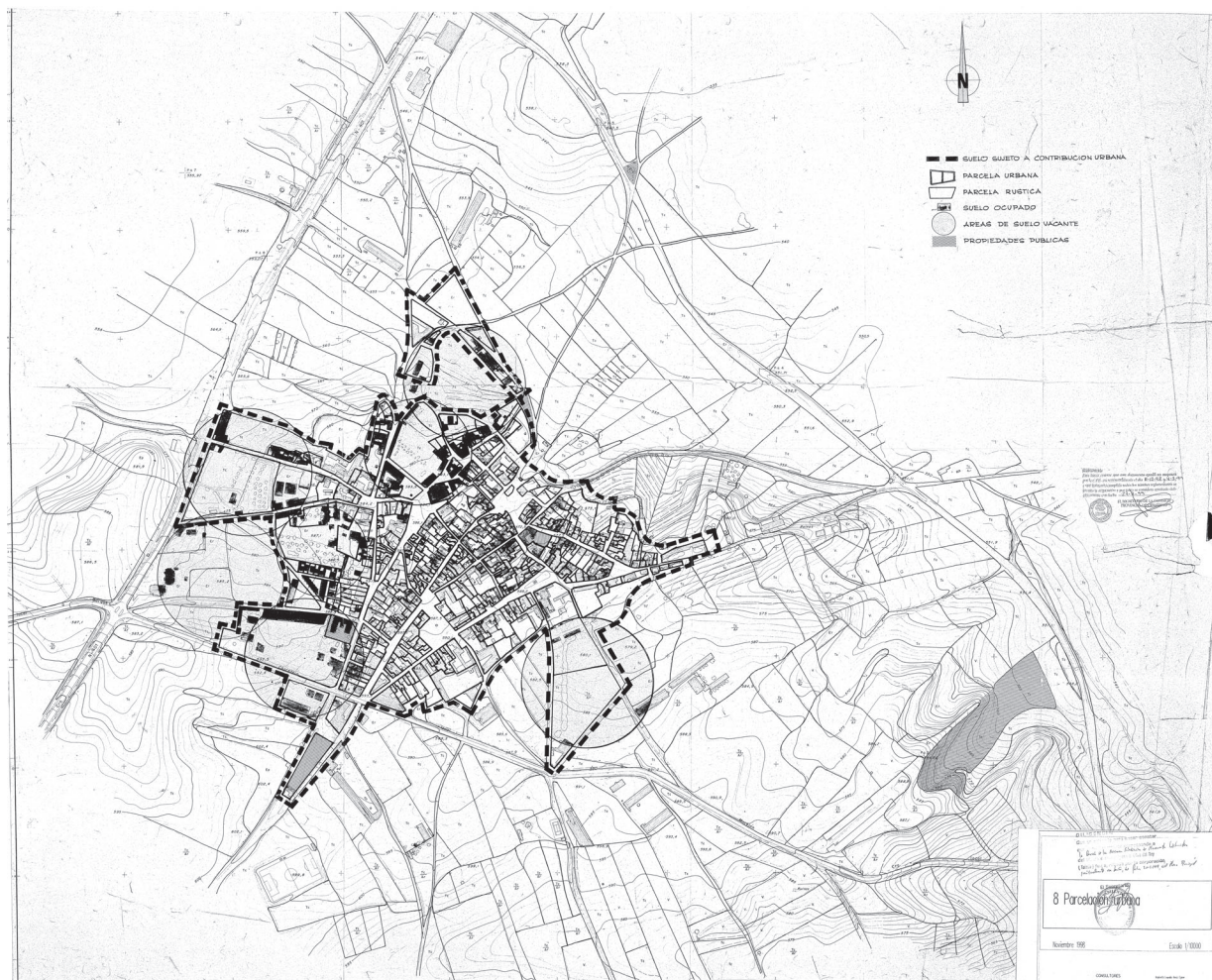








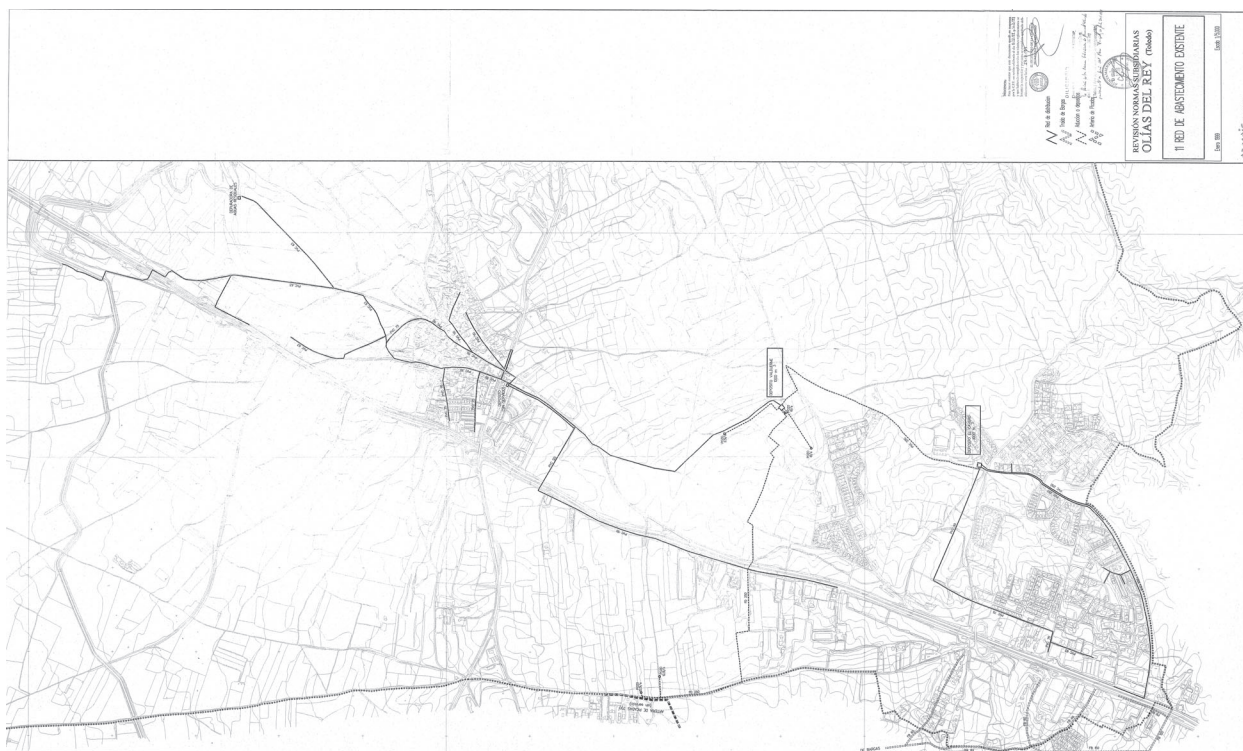




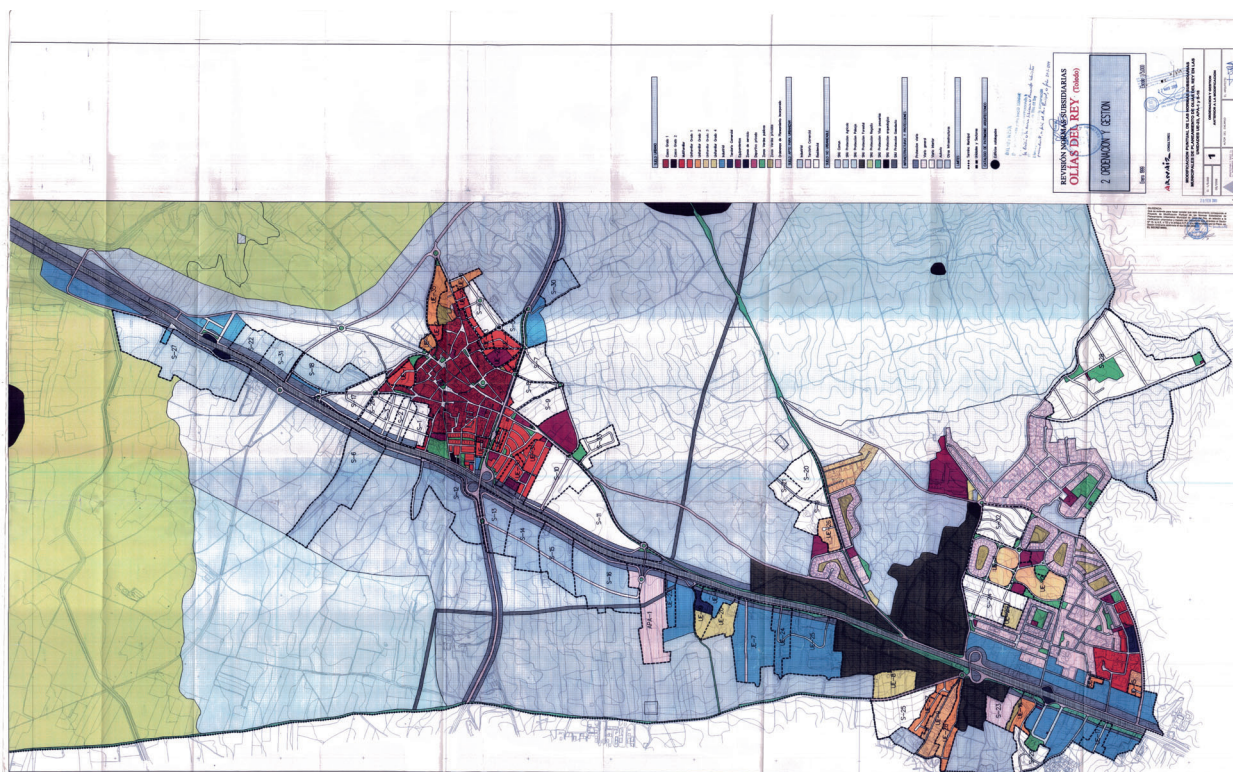
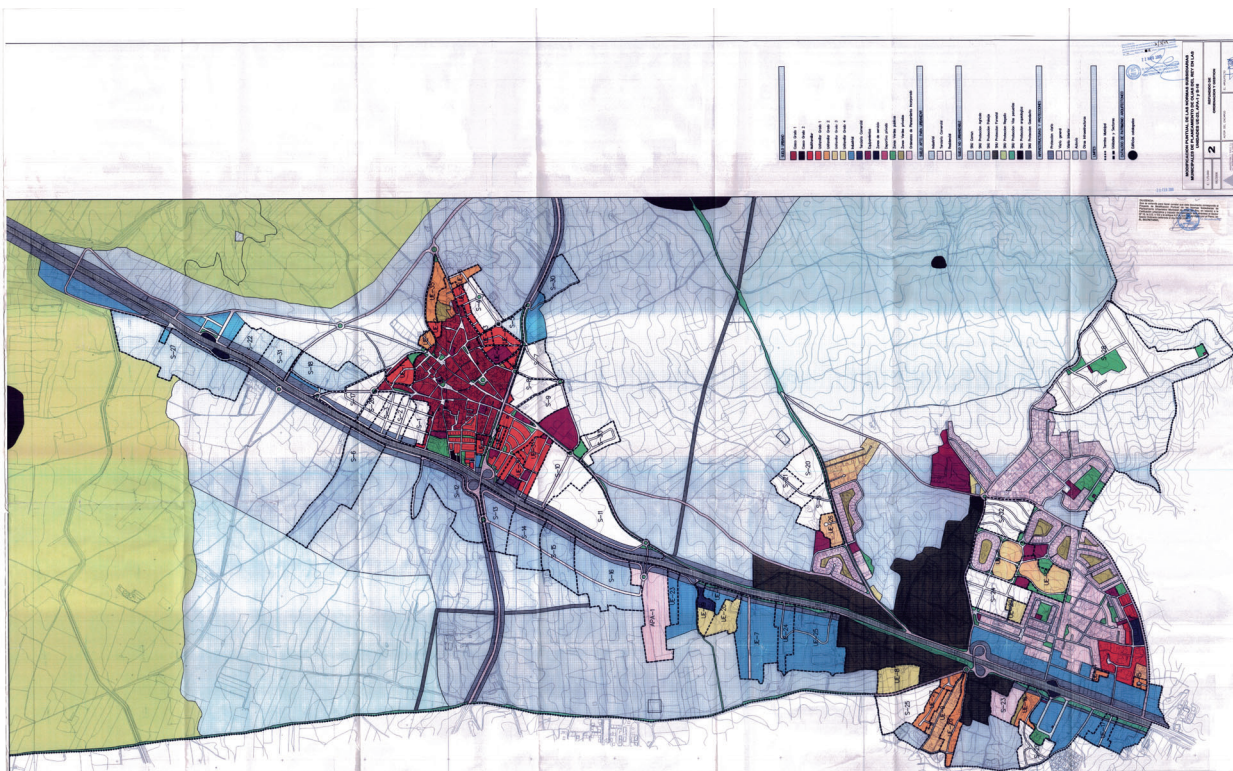












N.º I.-6684