



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE DOSBARRIOS

Trascurrido el plazo de exposición pública de la aprobación de la Ordenanza de edificación y aplicación al Sector 7 de Dosbarrios sin que se hayan presentado reclamaciones, quedan aprobadas definitivamente, por lo que de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y el artículo 196.2 del Real Decreto. 2568/1986, a continuación, se publica texto íntegro de la Ordenanza.

#### ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y APLICACIÓN AL SECTOR 7 DE DOSBARRIOS

##### CAPITULO 1 - GENERALIDADES.

###### 1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS.

De conformidad con lo dispuesto en la T.R.L.O.T.A.U., se redactan las presente Ordenanzas Regulatoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional, así como las de el Plan de Ordenación Municipal de Dos Barrios, de las que son transcripción literal.

###### 1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias del T.R.L.O.T.A.U., del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Dos Barrios en vigor.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por lo criterios o interpretaciones que de las del P.O.M. aplique la Comisión de Urbanismo.

###### 1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al que será denominado Sector 7 del Plan de Ordenanzas Municipal de Dos Barrios.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

###### 1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

###### 1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de licencia de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

###### 1.6.- INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

###### 1.7.- RÉGIMEN JURIDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

###### 1.8.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las Plan de Ordenación Municipal de Dos Barrios en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas del PAU
- Planos de Proyecto.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

###### 1.9.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del Plan Municipal de Ordenación que se desarrolla.



## CAPITULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libre.
  - Zona de red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables.
  - Zona de equipamientos.
  - Zona industrial.

### 2.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación viene definidas:

- d. Gráficamente en el plano de Zonificación.
- e. Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- f. Regulada a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, de dominio y uso públicos, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1.- Zonas de Red Viaria.

Comprende las superficies del plan que son de dominio público destinada al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2.- Zonas Verdes.

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES.

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3.- Zonas de Equipamientos.

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso residencial predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

##### 2.2.4.- Zona residencial.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso de residencia (vivienda unifamiliar).

### 2.3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan Parcial todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento mediante Convenio Urbanístico y Propuesta Jurídico -Económica reflejada en el PAU al que pertenece este Plan Parcial y los que constituyen el documento Anexo II de la Memoria como documento de iniciativa particular.

#### 2.3.1.- Sistema de Actuación.

El Plan parcial forma parte del PAU de iniciativa particular y se desarrolla de acuerdo a lo estipulado en la Memoria General del mismo.

#### 2.3.2.- Cesiones obligatorias.

La reflejadas en la Memoria General del PAU

#### 2.3.3.- Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título 1 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo redactarse para todo el Sector o para cada Polígono o unidades de actuación si los hubiera.

#### 2.3.4.- Desarrollo de Planeamiento.

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### 2.3.5.- Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización de los polígonos, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Reglamento de gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 53 de la ley del Suelo que comprende este Plan Parcial, lo dispuesto en la NNSS de Dos Barrios y en la L.O.T.A.U.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala la Memoria General del PAU.

#### 2.3.6.- Plazos de ejecución de las obras.



Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el calendario del PAU del que forma parte este Plan Parcial.

#### 2.3.7.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por el Agente urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras fecha a partir de la cual la conservación pasará a ser competencia municipal.

### 2.4.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN.

A efectos de la edificación del plan se cumplirá con lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## CAPITULO III - ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

### A) ORDENANZA DE URBANIZACIÓN.

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1.- SERVICIOS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS.

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1.- Red Viaria.

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base de zahorra naturales debidamente compactadas y una capa de refino provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del Agente urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

## CAPITULO IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

### 4.1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.

#### 4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la red viaria de dominio y uso público, tanto la señalada en el Plan como las de nueva incorporación.

#### 4.1.2.- CONDICIONES DE USO.

##### A.- Uso característico.

- Tránsito rodado y peatonal.

- Aparcamiento.

##### B.- Usos compatibles.

- Áreas de estancia.

- Zonas ajardinadas.

- Quiosco.

- Instalaciones urbanas.

- Venta ambulante.

##### C.- Usos prohibidos.

Los no señalados en los apartados anteriores.

**4.1.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Altura máxima de la edificación: 1 planta.

Volumen máximo edificable 30 m<sup>2</sup> por 3,50 m de altura.

**4.2.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES Y SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES****4.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente ordenanza será de aplicación en los espacios libres o zonas verdes, de uso y dominio público.

**4.2.2.- CONDICIONES DE USO.**

A.- Uso característico.

- Parques y Jardines.
- B.- Usos compatibles.
- Áreas infantiles.
- Áreas de Juego.

• Quioscos.

• Garaje-aparcamiento bajo rasante.

C.- Usos prohibidos.

• Las instalaciones urbanas, excepto las conducciones enterradas.

• Los no señalados en los apartados anteriores.

**4.2.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

A.- No podrá edificarse más de 30 m<sup>2</sup> por zona ajardinada.

B.- Altura máxima de la edificación: 1 planta.

**4.3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO****4.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos figuren con este nombre.

**4.3.2.- CONDICIONES DE USO.**

A.- Uso característico.

• Equipamiento.

B.- Usos compatibles.

• Residencial: Una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

• Garaje-aparcamiento: sólo en situación 2ª. Se dispondrá de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

C.- Usos prohibidos.

Los no mencionados en los apartados anteriores.

**4.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

A.- Tipología de la edificación: Edificación aislada. Podrá prescindirse de los retranqueos, en aquellos terrenos que lindan con fincas de tipología: Edificación cerrada o agrupada.

B.- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

E.- Altura máxima de la edificación en metros: 8 mts.

F.- Altura máxima de la edificación por plantas: 2 plantas más bajo cubierta.

G.- Altura máxima de la cumbre será 12 mts.

H.- Ocupación máxima de la parcela neta: 60%.

I.- Retranqueo mínimo: a todos los linderos 5 mts.

**4.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIA****4.4.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

**4.4.2.- CONDICIONES DE USO.**

A.- Uso característico.

• Industrial

B.- Usos compatibles.

• Residencial: una vivienda con las siguientes limitaciones: Superficie máxima 150 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima 2000 m<sup>2</sup>.

• Garaje: sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

• Terciario: En todos los usos.

• Equipamiento: En todos los usos.

C.- Usos prohibidos.

• Las industrias de alto índice de contaminación.

• Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.





en el caso de emitir permisos y licencias de obras de urbanismo y edificaciones de las diferentes tipologías establecidas en este planeamiento.

Los criterios aplicados en cuanto a su diseño, así como la instalación de los elementos y mobiliario urbano, son los que se describen a continuación, todos ellos ajustándose a lo establecido en el Ley 1/1994 y RD. 158/1997 (Código de Accesibilidad):

#### ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES EN EL ENTORNO URBANO

Se garantiza el tránsito de personas de movilidad reducida o con limitación en sus percepciones sensoriales, con la creación de una trama urbana de itinerarios accesibles continuos e intercomunicados con elementos urbanos accesibles, de forma que las zonas urbanas de nueva creación en el ámbito de la actuación, no esté limitado el uso y tipología edificatoria permitida en cada zona, en cuanto a la accesibilidad de personas con limitación de movilidad y/o percepciones sensoriales.

En cuanto a su diseño estos itinerarios deberán cumplir los preceptos establecidos en el artículo 1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad que se describen a continuación:

Anchura mínima: 1,50 m.

En cambios de dirección: anchura mínima: 1,50 m.

Pendiente Longitudinal máxima: 8 %

Pendiente Transversal máxima: 2 %

Rejas y registros enrasados con pavimento:

Dimensión máxima de hueco: ancho 2 cms

Característica de pavimento: Duro y antideslizante

Tierras compactadas al 90% del Proctor

Cambio de color y textura en: Esquinas, pasos peatonales y Obstáculos

Árboles: alcorques con rejas (metálicas u hormigón, dimensión máxima de hueco 2 cms)

Pasos peatonales en calzada: Se formarán con vados accesibles

VADOS ACCESIBLES (PASOS PEATONALES) (art. 1.1.2-ANEXO 1-Código de Accesibilidad)

Anchura mínima: 1,80 m.

Bordillos: Salto máximo calzada 2 cms o bisel achaflanado (45°)

Pendiente Longitudinal máxima: 8 %

Pendiente Transversal máxima: 2 %

Señalización pavimento de textura diferenciada

VADO DE ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS

En el caso de ocupar todo el ancho de un itinerario accesible un vado de entrada de carruajes, éste deberá cumplir estos dos requisitos:

Pendiente Longitudinal máxima: 8 %

Pendiente Transversal máxima: 2 %

En caso de no ocupar este tipo de vados todo el ancho del itinerario, deberá de mantenerse un ancho mínimo de 1,50m.

MOBILIARIO URBANO ACCESIBLE (art. 1.3 - ANEXO 1- Código de Accesibilidad))

Aceras de 1,50 m. de ancho, no se dispondrá ningún tipo de mobiliario urbano.

En caso de señales de tráfico en aceras de 1,50 m. de ancho, dichas señales se dispondrán adosadas a la pared a una altura de 2,10 m.

En aceras de 1,50 m. de ancho que delimiten zonas verdes, o espacios libres, se dispondrá el mobiliario urbano accesibles en dichas zonas verdes.

Todo el mobiliario urbano será obligatoriamente accesible (entre 1 y 1,40 m. de altura)

Permitir la existencia de una franja de paso libre de 1,50 m. y 2,10 m. de altura.

APARCAMIENTOS ACCESIBLES (art. 1.2.6 - ANEXO 1- Código de Accesibilidad))

Dimensiones mínimas: Batería 3,60 x 5 m.

Línea: 2,20 x 5 m.

Aparcamiento en Línea: Franjas de 1,20 m; Una de acceso a calzada desde la acera y otra de aproximación al vehículo. (Rebaje en itinerario peatonal para acceso a la parcela)

Aparcamiento en Batería: El acercamiento puede ser compartido (círculo de 1,50 m)

Rebaje en itinerario peatonal para acceso a la plaza.

#### **B) NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (ANEXO 2 Código de Accesibilidad)**

Es de obligatorio cumplimiento el acceso a los edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, según las disposiciones sobre la accesibilidad en la edificación (del mencionado código), mediante las que se aseguran:

##### A.1) DISPOSICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO

- Accesibilidad en espacios comunitarios a edificios o instalaciones de uso público
- Accesibilidad desde el exterior y movilidad vertical en edificios o instalaciones de uso público.
- Movilidad horizontal en edificios o instalaciones de uso público
- Servicios higiénicos accesibles en edificios o instalaciones de uso público
- Vestuarios e instalaciones deportivas en edificios o instalaciones de uso público
- Dormitorios y cuartos de baño accesibles en edificios o instalaciones de uso público
- Mobiliario accesible en edificios o instalaciones de uso público
- Aparcamientos y garajes accesibles en edificios o instalaciones de uso público



- Espacios reservados en lugares de reunión para personas en sillas de ruedas en edificios o instalaciones de uso público

A.2) DISPOSICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO PRIVADO DESTINADOS A VIVIENDA

- Obligación de disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

- Accesibilidad obligatoria desde el vial de uso público, a las zonas comunes del edificio y ascensor.

- Accesibilidad en espacios comunitarios a edificios.

**C) NORMATIVA APLICABLE EN CADA ORDENANZA PARTICULAR DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

De lo anterior expuesto se deduce que toda tipología edificatoria permitida en los distintos usos pormenorizados de las zonas urbanas de nueva creación por el planeamiento objeto del presente documento, así como las ordenanzas reguladoras particulares del Plan Parcial, deberán tener la obligatoriedad del cumplimiento de las distintas disposiciones en función del uso:

ORDENANZA DE RED VIARIA:

Cumplimiento de las DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (Código de Accesibilidad) y preceptos establecidos en la NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (ANEXO 1 del Código de Accesibilidad).

ORDENANZA DE ZONA VERDE:

Cumplimiento de las DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (Código de Accesibilidad), DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (Accesibilidad a instalaciones de uso público) y preceptos establecidos en la NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (ANEXO 1 del Código de Accesibilidad).

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

Cumplimiento de las DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (Código de Accesibilidad), DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (Accesibilidad a espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, y Accesibilidad exigible en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público) y preceptos establecidos en la NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (ANEXO 1 del Código de Accesibilidad) y los establecidos en las NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (ANEXO 2 del Código de Accesibilidad).

ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL:

Cumplimiento de las DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (Código de Accesibilidad), DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (Accesibilidad a espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, y Accesibilidad en edificios de uso privado destinados a vivienda) y preceptos establecidos en la NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA (ANEXO 1 del Código de Accesibilidad) y los establecidos en las NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN (ANEXO 2 del Código de Accesibilidad).

En Dosbarrios, a 21 de marzo de 2024.- La Alcaldesa-Presidenta, María del Carmen Portillo Pedraza.

Nº. I.-1492