



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE NAMBroCA

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión celebrada con fecha 30 de Octubre de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias SCT 20 de Nambroca (exp 030/04PL).

Mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de Junio de 2007 se acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Nambroca para la creación del nuevo Sector 20, el citado acuerdo fue publicado en el DOCM nº 148 de 16 de Julio de 2007.

Advertida la falta de publicación del contenido íntegro de las normas urbanísticas del sector, se hace público, sin perjuicio de su publicación en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Nambroca, de conformidad con lo dispuesto en el art 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, art 42.2 del TRLOTAU y art 157 del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que las normas urbanísticas que han de regir el sector afectado son las que a continuación se citan:

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE NAMBroCA (TOLEDO) PARA LA CREACIÓN DEL NUEVO SECTOR 20 (ANTIGUOS SECTORES 20,21 Y 23 DE USO RESIDENCIAL)

#### 2. NORMATIVA APLICABLE

##### 2.1 Ficha de Características.

En ésta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se aplicará al uso global residencial la Ordenanza 3ª de aplicación ÚNICAMENTE en el sector 20, de la que se indican a continuación los datos característicos.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 20: ORDENANZA 3ª	
Superficie del Sector (incluidos Sistemas Generales asignados)	695.000 M2
Uso Global Uso Compatible	Residencial. Ordenanza 3ª Terciario y Dotacional
Densidad máxima	16,20 viv/Ha
Edificabilidad Lucrativa	228.677,94 m2
Número de Viviendas máximo	1112 Viviendas
Aprovechamiento Tipo	0,3 m2/m2
Área de Reparto	695.000 M2
Cesión Sistemas Generales Espacios Libres asignado (MINIMO: 500m2/200 Habitantes)	8340 m2
Cesión Sistema Local de Espacios libres (MINIMO: 10% Superficie Sector)	69.500 m2
Cesiones de Equipamientos (MINIMO:20m2/100m2 edificables)	45.735 m2
Cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo a favor del Ayuntamiento	Según art. 68 b/2/del TR de la LOTAU

##### OTROS CONDICIONANTES:

Respecto a los restos arqueológicos:

La Dirección General de Patrimonio y Museos resuelve condicionar la realización de la obra civil del proyecto a las siguientes actuaciones:

1.- Establecimiento (visado por la Dir. Gral.) por parte de la promotora y la dirección arqueológica de un entorno de exclusión para el elemento patrimonial denominado Nido de Ametralladora de cualquier actividad o infraestructura de forma que quede suficientemente balizado y señalizado en el terreno e identificado a los agentes de la obra civil.

2.- Realización de un proyecto específico para la conservación (rehabilitación o tapado) e integración de dicha estructura (Nido de Ametralladora) dentro del actual proyecto de obra, modificando para ello éste si fuera necesario.

Dicho balizamiento, proyecto de conservación y modificaciones en el proyecto de obra deberán garantizarse mediante su presentación en la Dirección General o Delegación Provincial de cultura correspondiente, siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pendientes.



3.- Asimismo, se recuerda que en el caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 5 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la Obra Civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.

4.- Requerir a los técnicos directores de la intervención arqueológica realizada la entrega de una planimetría detallada a escala de la estructura estudiada así como la inclusión de todos los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos reflejados en el informe arqueológico en el inventario de carta Arqueológica de esta Dirección General mediante la ficha al efecto, o en el caso de elementos redefinidos, la actualización de los datos en las fichas ya existentes, aportando la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente. Dichas fichas deberán entregarse en un plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente documento. Así mismo, presentar, si procede, el acta de Depósito en el Museo de Santa Cruz de Toledo del material arqueológico recogido.

A fin de facilitar los controles o inspecciones que puedan realizar tanto los técnicos de la Consejería de Cultura como los Cuerpos de Seguridad del Estado, deberá existir una copia del presente documento en la oficina de obra.

Respecto al saneamiento de la urbanización:

La recepción de las obras de urbanización quedará condicionada a la ejecución de la EDAR en proyecto y las conexiones con la misma.

## **2.2 Ordenanza de Aplicación en el Sector 20.**

ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL SECTOR 20 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE NAMBROCA

### **2.2.1 Ordenanza tercera.**

**Tipología:** Vivienda unifamiliar.

**Uso:** Residencial.

#### **Usos compatibles:**

- Dotacional: Se admite en todas sus categorías en todas las plantas y en edificio exclusivo.

- Comercial: Locales comerciales en planta baja.

Edificio de uso exclusivo en zonas comerciales, con ocupación máxima del 50 %, altura dos plantas.

- Terciario Hotelero en edificio exclusivo.

#### **Clasificación en grados:**

Las condiciones de edificación se aplican según los grados que se contemplan en las ordenanzas, viniendo determinados por el tamaño de la parcela mínima.

#### **Condiciones de parcela:**

1.- La parcela mínima para cada grado será:

GRADO 1. 225 metros cuadrados.

GRADO 2. 325 metros cuadrados.

GRADO 3. 625 metros cuadrados para viv. aislada.

2.- Cualquier parcela deberá tener una forma y superficie que permita acoger en ella una vivienda mínima.

3.- Las parcelaciones de fincas deberán dar como resultado parcelas cuyo linderos frontales sean de longitud igual o superior a las siguientes condiciones:

GRADO 1. 6 metros. Vivienda aislada adosada.

GRADO 2. 6 metros para vivienda aislada adosada.

9 metros para vivienda pareada y vivienda aislada adosada de esquina.

GRADO 3. 12 metros para vivienda aislada.

9 metros para vivienda pareada.

4.- La forma de la parcela le permitirá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para lindero frontal.

5.- En parcelaciones de viviendas en hilera, la proporción entre fondo y frente de la parcela no podrá exceder de 5:1

#### **Separación a linderos.**

La separación a todos los linderos cumplirá los siguientes valores mínimos:

GRADO 1. 3 metros.

GRADOS 2 y 3. 3 metros.

1.- En los grados 2 y 3, la edificación de las parcelas para vivienda aislada podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

a) Si la edificación colindante ya es medianera.

b) Si se actúa a la vez en dos parcelas colindantes, con acuerdo entre propietarios y/o en proyecto unitario. En el acuerdo entre propietarios estarán indicados la situación y longitud del adosamiento y deberá estar inscrito este acuerdo en el Registro de la Propiedad.

c) En grado 3º no podrá en ningún caso adosarse a dos linderos.



### **Retranqueo a alineación exterior.**

1.- La separación del plano de fachada de la edificación unifamiliar y la alineación exterior cumplirá con los siguientes valores mínimos:

GRADO 1 y 2.	3 metros.
GRADOS 3.	4 metros.

### **Parcelaciones y reparcelaciones.**

Las parcelaciones y reparcelaciones darán como resultado parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima fijada en cada caso.

Además de las condiciones de parcela mínima, habrán de cumplir:

1.- Parcelas para viviendas pareadas.

a) El número de parcelas colindantes con adosamiento deberá ser par.

b) Deberá estar debidamente documentado el lindero de adosamiento.

2.- Parcelas para vivienda en hilera.

a) El número de parcelas deberá ser igual o superior a tres.

b) Las parcelas extremas de una alineación deberán tener las características dimensionales de la parcela para vivienda pareada.

c) En las parcelas deberá estar debidamente documentada la longitud y situación del adosamiento.

d) Las parcelaciones deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

### **Ocupación:**

La superficie sobre rasante que podrá ocuparse según el grado será la siguiente:

GRADO 1.	60%
GRADO 2.	50%
GRADO 3.	40%

### **Edificabilidad:**

La edificabilidad neta sobre la parcela será:

GRADO 1.	0.6 metros cuadrados/metro cuadrado.
GRADO 2.	0.5 metros cuadrados/metro cuadrado.
GRADO 3.	0.4 metros cuadrados/metro cuadrado.

### **Altura de cornisa:**

La edificación no podrá rebasar la altura de 2 plantas sobre rasante y una altura de cornisa de 7 metros para vivienda. Solo podrá rebasarse en torreones o elementos volumétricos singulares limitados por una superficie en planta del 15% de la planta baja de la edificación y con una altura máxima de coronación de 10 metros.

En usos compatibles la altura de cornisa será de 4 plantas y 14 metros en uso Terciario Hotelero, 2 plantas y 10 metros en uso Terciario comercial, 2 plantas y 10 metros en uso educativo y 2 plantas y 8 metros en uso deportivo y sociocultural.

### **Altura de pisos:**

La altura de pisos será igual o superior a 2.90 metros, con una altura libre superior a 2.60 metros.

### **Medianerías:**

Los muros medianeros que queden descubiertos se tratarán como fachadas en cuanto a la calidad de los materiales. No se admitirá la apertura de huecos de ningún tipo en estos muros.

### **Aprovechamiento bajo cubierta:**

Se admitirán las plantas de aprovechamiento bajo cubierta en las mismas condiciones que para la ordenanza que regula la construcción en el núcleo urbano.

### **Edificación sobre retranqueos:**

Podrá autorizarse la realización de construcciones, ocupando la zona de retranqueo con las siguientes condiciones:

a) Su uso será de garaje o habitaciones no vivideras.

b) Su dimensión máxima será de 5 metros de alineación a calle, con un máximo del 50% de la dimensión del frente a la calle, y 6 metros de fondo.

c) Deberá estar adosado a un lindero.

d) Deberá contar con autorización de la parcela colindante.

e) Esta construcción, considerada como anexo, no computará en la edificabilidad, pero sí en la ocupación.

f) La altura máxima a cornisa será de 2.80 metros.

### **Acabados de las edificaciones. Condiciones de estética.**

Los acabados exteriores en los grados 2 y 3 serán de la siguiente forma:

Tejado: Se empleará teja roja curva o imitación a vieja.

Fachadas: Terminación en enfoscado pintado de blanco, ladrillo visto o tapial o colores ocre tipo toledano.

En caso de acabados de piedra, estos no serán pulidos.

Carpinterías: Puertas y ventanas en madera, aluminio lacado en colores acordes con los habituales en la zona.

**Densidad por sectores.**

Según los grados indicados en los planos de ordenanzas de aplicación de estas NN.SS la densidad máxima para el sector 20 a desarrollar será de 16,20 viv/Ha.

**2.2.2 Uso hotelero.****1.-Definición.**

Este uso permitirá la instalación de hoteles de categoría igual o superior a dos estrellas y de apartahoteles, con las compatibilidades expresamente referidas en estas ordenanzas.

**2.-Clasificación.**

Se establecen la clasificación en base a un sólo grupo:

Grupo1: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, pistas deportivas, etc...

**3.-Condiciones de los locales.**

Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones de patios y tamaño de locales fijados en la presente normativa para el uso residencial.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

**2.2.3 Uso comercial.****1.-Definición.**

Este uso comprende el que se produce en edificios y locales destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías etc).

**2.-Clasificación.**

Se establece la siguiente clasificación:

Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas, prensa, tabaco y servicios personales en local menor de 150 m2 individual.

Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m2.

Grupo III: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes, hasta 2.000 m2.

Grupo IV: Comercio mixto al por menor en grandes superficies y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.000 m2 y los 6.000 m2.

Grupo V: Servicios de restauración: cafés, bares, cafeterías y restaurantes. Cumplirán en todo caso con las medidas que al efecto establezca el Ayuntamiento en cuanto a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; especialmente en cuanto actividades de horarios no comerciales.

**3.-Condiciones de los locales.**

Los locales comerciales cumplirán la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, las Normas y las condiciones siguientes:

- La altura libre mínima del local será de 3,00mts.
- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 15 m2 y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,40 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y solamente para uso del almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para los grupos I, II y de 1,50 metros para los grupos III, IV.
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios higiénicos mínimos: Cuando no exista normativa sectorial o regulación específica se aplicarán los siguientes criterios:

— Hasta 200 m2, un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose por cada uno de los sexos.

— En ningún caso los retretes comunicarán con el espacio exterior, para lo que se deberá instalar un vestíbulo o espacio de separación.

— Para el comercio encuadrado en supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación, se permitirá concentrar los servicios de una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos

— Las ventilaciones de los locales, cumplirán la legislación municipal al efecto y deberán tenerse en cuenta en el diseño del edificio

— La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Deberá garantizarse la renovación del volumen total del local cada hora.

— En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.



### 2.3 Cálculo del Aprovechamiento Tipo:

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo (a continuación se indica el procedimiento realizado para su cálculo) se han aplicado unos coeficientes correctores de ponderación según los usos y las tipologías existentes en el sector.

Cálculo del Aprovechamiento Tipo:

	Superf. Suelo	Coef. Suelo	Edificabilidad m2	Coef. Ponderacion	Aprovechamiento (m2c uc)AH
Unif Adosada	179020,33	0,6	107.412,20	1	107.412,20
Unif Pareada	109025,50	0,5	54.512,75	0,9	49.061,48
Unif Aislada	98738,12	0,4	39.495,25	0,8	31.596,20
Terciario	36343,66	0,75	27.257,75	0,75	20.443,31
			228.677,94		208.513,18

$\text{Aprovechamiento tipo} = \text{AH} / \text{S} \quad \text{AT} = 0,3$

AH: Aprovechamiento homogeneizado (m2c u c) 208.513,18

S: Superficie del Sector (m2) 695.000,00

Coeficientes sectores de ponderación:

Uso característico: Vivienda Unifamiliar adosada 1  
 Vivienda Unifamiliar pareada 0,9  
 Vivienda Unifamiliar Aislada 0,8  
 Terciario 0,75

Nambroca, 8 de Enero de 2026.- La Alcaldesa, Bernardette García Sánchez.

N.º I.- 96