PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO

TOLEDO 2007

DOCUMENTO 2008

TOMO I
NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TOMO 1-NORMAS URBANÍSTICAS

1 DISPOSICIONES GENERALES
- 1.1. ALCANCE Y EFECTOS DEL PLAN
- 1.2. VIGENCIA TEMPORAL
- 1.3. DOCUMENTACION E INTERPRETACION DEL PLAN
- 1.4. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE
- 1.5. MODIFICACIONES DEL PLAN
- 1.6. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- 1.7. REGIMEN TRANSITORIO

2 NORMAS DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DEL POM
- 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO
  - 2.1.1.Objetivos de la clasificación de acuerdo a los criterios del Plan
  - 2.1.2. Clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado
  - 2.1.3. Clasificación del suelo urbanizable
  - 2.1.4. Clasificación del suelo rústico de reserva
- 2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANISTICA
  - 2.2.1. Los Planes de Desarrollo y los Complementarios
  - 2.2.2. Planes Parciales (PP)
  - 2.2.3. Planes Especiales (PE)
  - 2.2.4. Estudios de Detalle (ED)
  - 2.2.5. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)
- 2.3. INSTRUMENTOS DE GESTION Y EJECUCIÓN
  - 2.3.1.Unidades de Actuación
  - 2.3.2.Programas de Actuacion Urbanizadora
  - 2.3.3.Reparcelaciones

3 LICENCIAS Y LEGALIDAD URBANISTICA
- 3.1 LICENCIAS
  - 3.1.1. Actos condicionados a licencias
  - 3.1.2. Normas generales a todas las licencias
  - 3.1.3. Normas sobre tramitación
  - 3.1.4. Tramite de consulta
  - 3.1.5. Licencias de parcelas o segregación
  - 3.1.6. Alineaciones y rasantes
  - 3.1.7. Licencias de obras
  - 3.1.8. Información urbanística
  - 3.1.9 Licencias de actividades
- 3.2. LEGALIDAD URBANISTICA INFRACCIONES Y SANCIONES

3.2.1. Legalidad urbanística
3.2.2. Infracciones y sanciones

4 NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO DEL POM
4.1.NORMAS DE SUELO URBANO (SU)
4.1.1.Determinaciones generales
4.1.2.Normas específicas en suelo urbano consolidado (SUC)
4.1.3.Normas específicas en suelo urbano No consolidado (SUNC)
4.1.3.1.Suelo urbano No consolidado sometido a Reforma Interior (PERI) según TRLOTAU Art.45.3.A.a
4.1.3.2.Suelo urbano No consolidado sometido a Unidades de Actuación Urbanizadora (UA) al POM según TRLOTAU Art 45.3B
4.1.3.3. Suelo urbano No consolidado sometido a Unidades de Actuación por incremento del aprovechamiento TRLOTAU Art 45.3Ab
4.1.3.4.Suelo urbano sometido a Proyectos de Obra Pública Ordinaria (OPO)
4.2.NORMAS DE SUELO URBANIZABLE (SUB)
4.2.1. Determinaciones generales
4.2.2. Condiciones en suelo urbanizable con Ordenación Detallada
4.2.2.1 Sectores de suelo urbanizable con aprobación previa
4.2.2.2. Otros Sectores de suelo urbanizable con Ordenación Detallada
4.2.3. Condiciones en sectores de suelo urbanizable con Ordenación Estructural y sin Ordenación Detallada
4.3.NORMAS DE SUELO RUSTICO (SR)
4.3.1. Determinaciones generales
4.3.2. Normas específicas del suelo rústico de reserva (SRR)
4.3.3. Normas específicas del suelo rústico de protección (SRNUEP)

5 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE USOS DEL SUELO
5.1. DISPOSICIONES GENERALES
5.2. NORMAS PARTICULARES DE USOS
5.2.1. Uso residencial (R)
5.2.2. Uso terciario (T)
5.2.3. Uso industrial (I)
5.2.4. Uso dotacional de Equipamientos (DE)
Uso dotacional de comunicaciones (DC)
Uso dotacional de zonas verdes (DV)
Uso dotacional Administrativo Institucional (DAI)
Uso dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)
Uso dotacional de equipamiento (DE)
Uso dotacional de equipamiento educativo(DEDU)
Uso dotacional de equipamiento cultural (DECU)
Uso dotacional de equipamiento deportivo (D-CU-DE)
Uso dotacional de equipamiento sanitario (DSA)
Uso dotacional de equipamiento asistencial-social (DSA)

6 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES

6.1. CONDICIONES GENERALES

6.2. CONDICIONES DE PARCELA

6.3.CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO: PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENE: HABITABILIDAD

6.5. CONDICIONES ESTETICAS Y DIMENSIONES DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

6.6. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA USOS TÉRMICOS

6.7. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

6.7.1. Edificación en Manzana Cerrada (EMC)

6.7.2. Edificación en Manzana Abierta (EMA)

6.7.3. Edificación Aislada (EA)

6.7.4. Edificios de Tipología Específica (ETE)

7. NORMAS DE SISTEMAS GENERALES Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

7.1. SISTEMAS GENERALES

7.2. BIENES DE DOMINIO PUBLICO

8 NORMAS DE URBANIZACIÓN

8.1. DISPOSICIONES GENERALES DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIONES

8.1.1. Generalidades

8.1.2. Contenidos mínimos

8.1.3. Documentación

8.1.4. Proyecto de explanación y paviementación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres

8.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios

8.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales

8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica

8.1.8. Proyecto de alumbrado público

8.1.9. Proyecto de parques, jardines y sistemas de espacios libres

8.1.10.Proyecto de galerías de servicio

8.1.11.Pliego de condiciones

8.1.12.Compromisos y garantías

8.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE PAVIMENTACIÓN

8.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA258

8.3.1. Normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua. Disposiciones generales y definiciones

8.3.2. - Redes abastecimiento de agua

8.3.3. Normas municipales para el ahorro de agua

8.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

8.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones

8.4.2. Redes de alcantarillado de agua
8.4.3. Acometidas
8.5. NORMAS ESPECÍFICAS DE ILUMINACIÓN EXTERIOR
8.5.1. Ordenanza municipal para el alumbrado exterior

9 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
9.1. CONSERVACION DE INMUEBLES
9.1.1. Deber de conservación de los inmuebles
9.1.2. Ruina

10 NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
10.1. DISPOSICIONES GENERALES
10.2. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICAS
10.2.1. Protección de ruidos y vibraciones
10.2.2. Protección demedio ambiente atmosférico
10.2.3. Protección lumínica
10.2.4. Protección de aguas
10.2.5. Protección de suelo
10.2.6. Protección de flora y fauna
10.2.7. Protección de radiaciones
10.2.8. Normas de control y tratamiento de residuos
10.2.9. Condiciones generales y ambientales exigibles a locales de pública concurrencia

TOMO 2 ANEXOS DE URBANIZACION Y DE ORDENANZAS

ANEXO DE NORMAS DE URBANIZACION (SECCIONES VIARIAS)

ANEXO DE NORMAS DE URBANIZACION (ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN)

ANEXO DE GRÁFICOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

1.DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Alcance y efectos del plan

Art.1 (OE) El Plan de Ordenación Municipal es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define los elementos de ordenación urbanística del territorio tanto en sus determinaciones estructurales como detalladas, allí hasta donde el POM alcanza a determinar estas últimas. Estas Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Toledo son de aplicación en todo el término municipal de Toledo. Las Normas urbanísticas regulan y prevalecen ante cualquier posible discrepancia que pudiese detectarse en los documentos del POM.

1.2. Vigencia temporal

Art.2 (OE) El Plan de Ordenación Municipal entra en vigor el día de la publicación integra del mismo y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de que deba procederse a su revisión una vez cumplidas el conjunto de sus previsiones o en particular alguna de estas tres circunstancias:

-Que hayan transcurrido más de quince años desde su aprobación.

-Que hayan sido aprobados planes parciales en suelo urbanizable que sumen conjuntamente más de tres cuartas parte de la oferta del suelo urbanizable total definidas en este POM.

-Cuando la reconsideración total de la ordenación establecida por Plan de Ordenación Municipal o de los elementos fundamentales del modelo, da lugar y requiere la revisión del mismo.

1.3. Documentación e interpretación del plan

Art.3 (OE) Los Documentos que con carácter normativo componen la documentación del Plan son los siguientes:

-Memoria.

-Normas urbanísticas.

-Estudio económico financiero

-Catálogo de Bienes Protegidos

-Carta Arqueológica

-Catálogo de suelo residencial público

-Planos de información y

-Planos de ordenación

La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de los derechos de recurso que asisten a los interesados.

Art.4 (OE) Las condiciones de protección del medio ambiente regulan, en el ámbito de las competencias municipales, la intervención administrativa sobre actividades y situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio.

La totalidad del ordenamiento obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, públicas o privadas, por lo que podrá exigirse su adecuación a la normativa cuando la misma resulte modificada.

Art.5 (OE) Estas Normas urbanísticas tienen el carácter de ordenanzas de la edificación y usos del suelo en el suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el presente Plan de Ordenación Municipal. En el suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y rústico tiene carácter de normas urbanísticas reguladoras de la ordenación en los términos, tal y como se señalan en el reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 44.6, 44.8, 45, 46 y 47.

Art.6 Con carácter general son las Normas Urbanísticas las que regulan y prevalecen ante cualquier discrepancia en los documentos del POM. En el resto de la documentación anterior existirá las siguientes prevalencias:

a) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).
b) Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.
c) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.
d) Las superficies reflejadas en las fichas de los anexos suelo urbano y urbanizable quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.

e) Si existieran contradicciones entre las fichas de las ZOUs y el resto de los documentos, prevalecerán estos últimos, teniendo aquellas carácter informativo.

f) Si existieran contradicciones entre las fichas de las unidades y de los sectores y los planos de ordenación detallada, prevalecerán aquellas sobre estos.

g) Las alineaciones, calificaciones de espacios libres, y aquellas otras determinaciones que no se recogen en su totalidad en los planos de ordenación detallada de la ZOU.01, correspondiente con el Casco Histórico, serán las determinadas en el anexo de la presente normativa, en las que se han recogido los planos del antiguo Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) al tener mayor precisión.

h) Las alineaciones que se recogen en los planos de ordenación detallada del PP.04, correspondiente con el Cerro de los Palos, serán las que determine el futuro planeamiento de desarrollo.

i) En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo del PGMOU86, y las determinadas en el anexo de la presente normativa, prevalecerán estas últimas, al corresponder con planeamientos incorporados al Plan de Ordenación Municipal.

Art.7 (OE) En las numerosas ocasiones se hace mención de manera abreviada, en las presentes normas urbanísticas, a los textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia. En cualquier caso se recogen a continuación, como referencia las principales leyes y reglamentos más comunes de carácter urbanístico, en orden inverso a su aprobación más reciente:

-Ley 12/2005, de 27-12-2005, de modificación del Decreto Legislativo 1/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 31-12).

-Ley 7/2005, de 7 de julio, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

-Decreto 31-2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

-Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

-Decreto 248/2004 de 14-09-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante abreviadamente "reglamento de planeamiento".

-Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el reglamento de Suelo Rústico de la Ley2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en adelante abreviadamente "reglamento de suelo rústico" y la Orden sobre aspectos sustantivos del suelo rústico.

-Orden 31-03-2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP suelo rústico).

-Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial

-Decreto 90/ 2004 de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

1.4. Administración actuante

Art.8 (OE) La competencia para la ejecución del POM, la tiene atribuida el Ayuntamiento de Toledo. Igual competencia le corresponde al Ayuntamiento en la tramitación y ejecución de los distintos planes parciales y especiales y en los programas de Actuación urbanizadora.

Art.9 (OE) No obstante quedan a salvo las determinaciones legales sustantivas de ordenación que corresponden a las competencias atribuidas a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, a las atribuidas a la Administración del Estado, a las relativas a la defensa nacional y las carreteras de carácter nacional y autonómico. Dichas competencias y determinaciones se desarrollarán de acuerdo a las respectivas legislaciones sectoriales que sean de aplicación para cada uno de los casos.

Del mismo modo se deberá considerar la necesaria interpretación de los documentos del POM en caso de errores que se detecten en su aplicación y sobre los aspectos contradictorios de los documentos que puedan advertirse.

1.5. Modificaciones del Plan

Art.10 (OE) La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan de Ordenación Municipal se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación. Se reseñan las

excepciones a este artículo previstas por el TRLOTAU para el planeamiento general, y en concreto:

"3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:

a. Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b. No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

4. A las modificaciones exigidas por la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales les será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del número 2 y en el número 3 del artículo 40 del TRLOTAU"

También se reseñan las excepciones previstas por el TRLOTAU para los planes parciales y planes especiales .

Art.11 (OE) La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de este Plan de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión del mismo.

Art.12 (OD) La modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta que, las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho POM tiene asignada en el TRLOTAU, sino a la del planeamiento para su desarrollo, podrán ajustarse las determinaciones por ella afectadas según las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan.

Art.13 (OE) La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:

-Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

-No podrá tramitarse modificación estructural alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión, salvo en lo previsto en la legislación urbanística vigente.

1.6. Edificaciones fuera de ordenación

Art.14 (OE) Se consideran edificaciones fuera de ordenación, por total incompatibilidad con las determinaciones del POM, aquellas que se grafían en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000 del POM.

En las construcciones y edificaciones persistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, y en las que queden parcialmente incompatibles, sólo podrán autorizarse obras de mejora o reforma que se determinen.

Art.15 (OE) Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable se consideran parcialmente incompatibles. Únicamente podrán realizar labores de mejora o reforma de la edificación, con las limitaciones marcadas a continuación, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico a los que han sido remitidos por el POM. Quedan entre esas obras expresamente prohibidos los cambios de usos, aumento de edificabilidad o de aprovechamiento urbanístico y obras de nueva edificación en este tipo de edificaciones hasta la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente que definirá su mantenimiento o sustitución.

1.7. Régimen transitorio

Art.16 (OE) Quedan sometidas a régimen transitorio:

- Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a PERI hasta que no se redacte el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

- Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a Unidades de Actuación hasta que no se redacte el correspondiente planeamiento de desarrollo.
- Las determinaciones recogidas en los ámbitos de suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo correspondiente de acuerdo a lo recogido en el TRLOTAU.
- En tanto no se apruebe el Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales no se darán nuevas licencias de Grandes Superficies Comerciales. Si éste no llegase a redactase antes de los plazos establecidos para el mismo en estas Normas Urbanísticas quedará suspendida esta condición transitoria.
- Hasta que no se redacte el correspondiente PERI, las licencias en el actual polígono industrial se someterán a las determinaciones de las correspondientes ordenanzas 14 y 15 de suelo industrial.
- Hasta que no se redacte los PERI de las distintas unidades, las licencias en dichos ámbitos se someterán a las ordenanzas que figuran en las fichas de dichos ámbitos.
- En cuanto al régimen transitorio de las edificaciones fuera de ordenación se les aplicará lo especificado en el anterior apartado 1.6., tanto para las edificaciones fuera de ordenación, que han sido grafiadas en los planos 1:2.000 del POM, como para las edificaciones parcialmente incompatibles, que son las incluidas en las Unidades de Actuación, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales. En este segundo caso se exceptúan aquellas edificaciones que, por su inclusión en el catálogo de bienes o espacios protegidos, o su declaración de BIC estuviesen incluidas en alguna UA, PERI o PP. También se exceptúan de este caso tanto las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento como los viarios remitidos a OPO para su desarrollo que se han incluido en el POM.

2. NORMAS DE DESARROLLO Y GESTION DEL POM.

2.1. Clasificación del suelo

2.1.1. Objetivos de la clasificación de acuerdo a los criterios del Plan

Art.17 (TRLOTAU) De acuerdo al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística: *"Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico, salvo en los municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal....."*

De acuerdo con los contenidos del TRLOTAU se definen las condiciones que han de cumplir cada categoría de las clases de suelo en el nuevo Plan de Ordenación en los siguientes apartados

2.1.2. Clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado

Art.18 (TRLOTAU) Se considera que pertenecerán al suelo urbano según establece el art 45.1. del TRLOTAU:

A. "Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por":

a. "Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación."

b. "Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento."

B. "Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

Art.19 (TRLOTAU) Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, según establece el art 45.2. del TRLOTAU:

"Los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización."

Art.20 (TRLOTAU) Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización, según establece el art 45.3. del TRLOTAU, los terrenos siguientes:

"Los terrenos a que se refiere la letra a del apartado A del número 1, del art 45 del TRLOTAU cuando:

"El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TLOTAU."

"El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico."

"En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario."

"Los terrenos a que se refiere la letra b del apartado A del número 1 del art 45 del TRLOTAU, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora."

2.1.3. Clasificación del suelo urbanizable

Art.21 (TRLOTAU) Se considera que en este Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable de acuerdo a lo establecido en el art46 del TRLOTAU:

" Los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento."

Art.22 (TRLOTAU) Este Plan de Ordenación Municipal delimita, de forma preliminar, los sectores en que se divide el suelo urbanizable, de acuerdo con lo establecido en la letra c del número 1 del artículo 24 del TRLOTAU, y procede a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c del número 2 del artículo 24 del TRLOTAU:

"La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a

corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales."

2.1.4. Clasificación del suelo rústico de reserva

Art.23 (TRLOTAU) Se considera que pertenecerán al suelo rústico los terrenos que el Plan adscribe a esta clase de suelo según el art 47 del TRLOTAU, por:

a. " Tener la condición de bienes de dominio público natural."

b. "Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico."

c. "Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales."

d. "Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 del TRLOTAU."

Art.24 (TRLOTAU) De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal diferencia ,según el art. 47.2 del TRLOTAU, dentro de esta clase de suelo, las categorías de **suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.**

Art.25 (TRLOTAU) Dentro del **suelo rústico no urbanizable de especial protección** se diferencia, según el art. 47.2.1. del TRLOTAU :

"El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes".

"A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso":

a. "Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental".

b. "Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural".

***"Suelo rústico no urbanizable de protección estructural**, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos".*

***"Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos**, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones".*

Art.26 (TRLOTAU) "*Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de **suelo rústico de reserva"*** de acuerdo al art. 47.2.1. del TRLOTAU .

2.2. Instrumentos de Ordenación Urbanística.

2.2.1.Los Planes de desarrollo y los complementarios

Art.27 (RP-TRLOTAU) Se establecen, según el capítulo tercero, sección cuarta del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, los siguientes Instrumentos de Ordenación Urbanística complementarios del Plan de Ordenación Municipal: Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

"Los Planes Parciales (PP), *Los planes parciales (PP) definen y , en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada (OD), o en su caso, la estructural (OE) correspondiente a sectores (S) completos de suelo urbanizables (SUB)".* (art. 53 del RP-TRLOTAU)

"Los Planes Especiales (PE), *complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones de los planes de ordenación municipal (POM) tanto las correspondientes a la ordenación detallada (OD) como, en su caso, las de la ordenación estructural (OE).* (art. 76 del RP-TRLOTAU)

Cuando los Planes Especiales sean de Reforma interior de un área se denominarán PERI, cuya función se circunscribe a lo definido en el art.85 del RP de TRLOTAU

"Los Estudios de Detalle (ED), según el art. 72 del RP-TRLOTAU "establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda":

a)" Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI)".

b) "Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente."

"El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), según el art. 65 del RP-TRLOTAU:

"Formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o

integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

2.2.2. Planes Parciales (PP)

Art.28 (OE) Los Planes parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

Art.29 Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

(OD) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo.

(OD) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

(OD) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

(OD) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

(OD) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

2.2.3.Planes Especiales (PE)

Art.30 (TRLOTAU) "*En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades*" según el art 29.1. del TRLOTAU:

a. *"Crear o ampliar reservas de suelo dotacional".*

b. *"Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural".*
c. *"Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico".*
d. *"Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras".*
e. *"Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública".*

Art.31 (TRLOTAU) Según el art 29.2. del TRLOTAU, "*con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación".*

Art.32 (TRLOTAU) Según el art 29.3. del TRLOTAU, *"Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen*".

2.2.4.Estudios de Detalle (ED)

Art.33 (OD) Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Art.34 (OE) **Objeto de los Estudios de Detalle**

Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de las alineaciones y las rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

2.2.5. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)

Art.35 (OE) **Objetivos y tratamiento**

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos identifican y determinan el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística mantendrá un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

Art.36 (OD) El Reglamento de este registro administrativo dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente, a aquellos bienes o espacios que están sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de dicha legislación.

Art.37 (OD) Los Planes Especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones Públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

2.3. Instrumentos de gestión y ejecución.

Art.38 (OE) Se establecen los siguientes instrumentos del Plan de Ordenación Municipal:

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

Unidad de Actuación (UA): Se consideran aquellas, en suelo urbano no consolidado, en las que se produzca un incremento de aprovechamiento sobre el legalmente materializado de acuerdo al art. 45.3.A.b. del TRLOTAU.

Los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU): determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento de desarrollo, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Reparcelación: Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Proyectos de Obras Publias Ordinarias: Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU y con la percepción por esta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito que sirvan, en el supuesto de que se traten de suelos urbanos y no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme al artículo 45.3 del TRLOTAU.

2.3.1.Unidades de Actuación (UA)

Art.39 (OE) Aparte de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente se precisa de las Unidades de Actuación como instrumentos de ejecución. Las actuaciones urbanizadoras en sentido estricto, se desarrollan mediante unidades de actuación, que son definidas por el planeamiento y son delimitadas para la ejecución del planeamiento urbanístico. Se definen dos tipos de unidades de actuación:

- Unidad de actuación urbanizadora: cuya definición se refleja en el artículo precedente.
- Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Estas sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69 del TRLOTAU.

- Unidad de actuación: en los casos de suelo urbano no consolidado producido por el incremento de aprovechamiento urbanístico de acuerdo al art. 45.3.A.b. del TRLOTAU.
- Obras Públicas Ordinarias: Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU, y con la percepción por ésta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan.

Art.40 (OD) Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares. Las actuaciones unicamente edificatorias sólo son posibles en el suelo urbano consolidado

Art.41 (OD) En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

Art.42 (OD) En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales

2.3.2.Programas de Actuación Urbanizadora

Art.43 (OD) Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

1. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
2. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
3. Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
4. Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

5. Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b del artículo 68 del TRLOTAU.

Art.44 (OD) Los Programas de Actuación Urbanizadora:

1. Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
2. Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
3. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
4. Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
5. Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.
6. Previamente a la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora se deberá acreditar por el órgano competente (entidad suministradora u organismo de cuenca) los certificados de abastecimiento, depuración y demás servicios necesarios

Art.45 (TRLOTAU) Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán, como mínimo, los siguientes documentos de acuerdo al artículo 110.4. del TRLOTAU:

a. Una alternativa técnica conformada por:

1. Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento. Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el Plan de Ordenación Municipal, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del

artículo 70 del TRLOTAU, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del TRLOTAU.

b. Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
5. Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

c. En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

d. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los

compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

2.3.3. Reparcelaciones

Art.46 (OE) La reparcelación puede tener cualesquiera de los siguientes objetos:

a. La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b. La regularización de las fincas o parcelas existentes.

c. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d. La adjudicación a la Administración municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.

e. La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

f. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

Art.47 (OD) La sustitución a que se refiere la letra f) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualesquiera de los siguientes términos:

a. El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquellos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.

b. El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

c. El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.

Art.48 (OD) La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa.

d. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.

e. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

3.LICENCIAS Y LEGALIDAD URBANÍSTICA

3.1. Licencias

3.1.1. Actos condicionados a licencias

Art.49 (OD) Están condicionados a licencia previa los siguientes actos:

1. Las obras de urbanización y sus modificaciones.
2. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
3. Alineaciones, rasantes y señalamiento de trazados.
4. Vaciados derribos, apeos y demoliciones.
5. Obras, instalaciones e industrias de nueva planta y ampliación de las existentes.
6. Modificación o reforma que afecte tanto al aspecto exterior, cubiertas y estructura de los edificios, instalaciones o industrias.
7. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases
8. En general toda obra o construcción, ya sea de carácter permanente o provisional
9. La instalación de grúas torre.
10. La instalación de andamios en vía pública.
11. Las obras de instalación de los servicios públicos, modificación de los existentes y conexiones, en su caso, con los mismos.
12. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
13. La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas locales o partes de edificios e instalaciones generales.
14. La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
15. El acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalaciones de acondicionadores de aire y antenas e instalación de grúas
16. El cerramiento de fincas, muros y vallados de solares, fincas o terrenos
17. Los movimientos de tierras, construcción de pozos aljibes, salvo que tales actos estés detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

18. Las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
19. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
20. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
21. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
22. La colocación de carteles de propaganda y vallas de propaganda visibles desde la vía pública
23. La utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública
24. La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
25. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
26. La instalación de invernaderos.
27. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
28. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
29. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
30. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3.1.2. Normas generales a todas las licencias

Art.50 (OE) La competencia para otorgar licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Art.51 1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regular mediante estas Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a. Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b. Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

c. La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163 del TRLOTAU.

Art.52 (OD) El número de ejemplares de proyectos que deben presentarse para solicitar cada tipo de licencia, será el que en cada caso requiera el Ayuntamiento de Toledo.

Art.53 (OD) Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de licencia de apertura, si fuese procedente. En tal supuesto, el Alcalde suspenderá el otorgamiento de la licencia en tanto no se acredite la obtención de licencia de instalación.

Art.54 (OD) Caducidad de las licencias:

a) Transcurridos seis meses de desde el inicio de su efectividad si antes de tal plazo no han sido comenzados los trabajos amparados por la misma

b) Cuando, iniciadas las obras, se paralizaran por tiempo superior a seis meses

c) Cuando transcurra el plazo de ejecución de la obra marcado en el correspondiente proyecto sin que la misma haya finalizado. Si el proyecto no señalara plazo, este será de dos años para obras de nueva planta y seis meses para las restantes.

d) Cuando el establecimiento o industria permaneciera cerrado por tiempo superior a seis meses.

Podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos lo solicitase el interesado y, concedida la prórroga, no podrá exceder ésta de dos años cuando la caducidad hubiera de declarase conforme a lo dispuesto en el apartado c), ni de seis meses en lo referente a los apartados a, b y d de este artículo.

Art.55 (OD) Todos los documentos y planos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así esté preceptivamente establecido.

Art.56 Las condiciones legales mínimas y la vigencia y caducidad de las licencias municipales:

El contenido de las calificaciones urbanísticas previas, según se enuncia en el TRLOTAU, integrará el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

Las licencias municipales se otorgarán por el plazo establecido en el propio proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización del plazo de tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. En caso de inexistencia, el plazo será de quince meses a partir de la fecha de notificación de la concesión de la licencia, según señala el art. 167.2.c del TRLOTAU.

Las licencias municipales caducarán:

a. Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.
b. Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

   La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente Plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

   La licencia de apertura caducará cuando se incumplan las medidas de seguridad exigidas en el momento de la concesión y deberá recuperarse cuando se vuelvan a cumplir estas medidas, previa inspección municipal.

3.1.3. Normas sobre tramitación

Art.57 El procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:
   a. Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b del apartado 1.2

del número 1 del artículo 69 del TRLOTAU, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b. Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable

3. En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa y específicamente de la de edificación que resulte aplicable).

4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a. Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b. Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c. Informe jurídico.

d. Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

6. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas municipales, regirá este último.

7. Dentro del recinto de la ORDENANZA 1 A (anteriormente Plan Especial de Protección del Casco Histórico PECHT) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de dicha ordenanza del POM y de la vigente Ley de Patrimonio.

Art.58 (OD) Las peticiones que se formulen para el otorgamiento de licencias, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado a su representante. Los escritos se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico deberán consignarse el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito oficial previo a su presentación en el citado Registro.

Todos los documentos y planos que se presenten, deberán sujetarse a las normas UNE y formato A-4.

3.1.4. Trámite de consulta

Art.59 (TRLOTAU) La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el Artículo 173 del TRLOTAU en los siguientes casos:

a. *"En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones siempre que:*

    1. *Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;*

    2. *El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y*

    3. *No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.*

b. *Las referidas a Proyectos de Singular Interés.*

c. *Los restantes actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.*

2. Serán operaciones integradas a los efectos del presente artículo aquellas que por su determinación puedan contener las determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Las operaciones integradas podrán estar

legitimadas por la planificación sectorial prevista para la implantación de infraestructuras o Proyectos de Singular Interés, o en el planeamiento municipal, en el que se hayan seguido los procedimientos de concertación previstos en la presente Ley. La aprobación del proyecto integrado implicará la de las determinaciones urbanísticas que les sean aplicables así como de las obras de urbanización pertinentes.

3. El plazo máximo para la contestación a dicha consulta será de un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para su emisión. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo de hasta tres meses cuando se trate de operaciones sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

En el caso de que las operaciones hubiesen sido declaradas de urgencia, el plazo será de diez días. En el caso de que tales actos fueran contrarios al planeamiento urbanístico en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión de dicho planeamiento conforme al artículo 43.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, e informe contradictorio de la corporación local afectada, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística".

3.1.5. Licencias de parcelación o segregación

Art.60 (TRLOTAU) La parcelación urbanística, según el art 89 del TRLOTAU:

1. "*Se considera, a cualesquiera efectos, parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:*

a. En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b. En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f del número 1.2 y el número 1.3 del artículo 54 del TRLOTAU o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que de cómo resultado parcelas inferiores a la mínima".

Art.61 El régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

Art.62 Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, a fin de constituir fincas independientes.
b) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.
c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie de determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin del apartado anterior.
d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación a su área, cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior
e) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

Art.63 (OD) El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar (a escala 1/1.000) en su estado actual con detalles de edificaciones, cercas, pozos, etc. Se podrá exigir la altimetría metro a metro
b) Plano de parcelación acotando parcelas y señalando linderos, accesos y planeamiento aprobado
c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.
d) Certificación literal de la inscripción en el registro de la propiedad.

Los anteriores preceptos sobre parcelación urbanística será aplicables a las licencias de segregación que se soliciten.

3.1.6. Alineaciones y rasantes

Art.64 (OD) La solicitud de licencia de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación, o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación, con orientación, a escala no menor de 1/500, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Sin perjuicio de ser tenida en cuenta la propuesta formulada por el interesado, el Ayuntamiento podrá también marcar las alineaciones y rasantes sobre el propio terreno. En tal caso, se señalará al efecto día y hora, con notificación al interesado a fin de que, acompañado en técnico competente, se persone en el lugar de que se trate para suscribir el plano correspondiente.

3.1.7. Licencias de obras

Art.65 (OD) Vaciados: Solamente podrá concederse licencia de obra de vaciados cuando la parcela tenga la condición de solar. A la Solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

a) Plano de alineación oficial
b) Oficios de dirección de técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.
c) Memoria
d) Presupuesto

e) Planos escala 1/100

Art.66 (OD) Derribos: no se concederán licencias de derribo, si la solicitud no es acompañada del proyecto de obra nueva que sustituya a la construcción cuya demolición se pretenda, salvo en los casos de ruina, o de riesgo evidente de desplome. A la Solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

a) Dentro del recinto de la ORDENANZA 1 A (anteriormente Plan Especial de Protección del Casco Histórico PECHT) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio y se deberán acompañar fotografías del estado actual.

b) En los restantes casos se presentará proyecto y direcciones facultativas debidamente visadas.

Art.67 (OD) Apeos y apuntalamientos:

A la solicitud se acompañarán direcciones facultativas visadas por el colegio correspondiente. En el ámbito de la ORDENANZA 1 A (anteriormente Plan Especial de Protección del Casco Histórico PECHT) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de dicha ordenanza del POM en el citado ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio y se deberán acompañar fotografías del edificio.

Cuando por el derribo u obra en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia conjuntamente por todos los propietarios afectados.

En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

Art.68 (OD) Vallados:

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección del solar donde se pretenda edificar una obra de nueva planta o realizar un derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada.

Las vallas de protección tendrán una altura mínima de dos metros, serán de materiales que ofrezcan seguridad y su conservación en forma decorosa. Estarán situadas a

distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial y en todo caso deberá dejar en la acera un paso libre de un metro de ancho para peatones.

Dentro del ámbito de la Ordenanza 1 A (Anteriormente Plan de Protección del Casco Histórico PECHT) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones esta ordenanza del POM en el citado ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Art.69 (OD) Movimientos de tierras: desbroces, desmontes, explanación, excavación, terraplenado y vertederos, estarán sujetos a licencia previa, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de Edificación. Se exigirá en los movimientos de tierras la presentación de un estudio geotécnico así como una memoria que detalle el ajuste de la obra a este documento.

Dichas licencias se solicitarán acompañando planos a escala mínima 1/500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios

Para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas para su realización.

Art.70 (OD) Licencias de obras de nueva planta. Ampliación o reforma.

Solamente podrá concederse licencia para obras de nueva planta, ampliación, o reforma, cuando la parcela correspondiente tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Instancia de modelo oficial
b) Cuestionarios oficiales
c) Alineaciones oficiales en obras de nueva planta y planos de situación, en relación con las vías circundantes a la manzana en el caso de ampliación o reforma.
d) Direcciones facultativas
e) Proyecto completo con suficiente número de ejemplares

Todos los documentos deberán presentarse firmados y visados por el colegio correspondiente

Todo proyecto cualquiera que sea su objeto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Una memoria que considerará las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta. Se sistematizará la parte siguiente: composición, programa de necesidades, ordenanzas de aplicación y estudio técnico.
b) Anexo de normativa vigente
c) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y pueda ser ejecutada y dirigida por personas distintas a las autoras del proyecto.
d) Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución.
e) Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estados de cubicaciones o mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Se deberá además presentar en el caso de que sea exigible por la Legislación sectorial:

a) Estudio de Seguridad y Salud.
b) La Dirección del coordinador de seguridad.
c) Proyecto de telecomunicaciones.
d) La Dirección de telecomunicaciones de dicho proyecto.

En el caso de obras de ampliación y/o reforma, se presentarán debidamente separados los planos correspondientes al estado actual de la edificación y el proyecto de la ampliación y/o reforma que se pretenda introducir en la misma.

En el ámbito de la Ordenanza 1 A (anteriormente PECHT) se cumplirán en todo caso las normas reguladoras de la Legislación protectora del Patrimonio Histórico Artístico y la documentación, además de atenerse a lo expuesto anteriormente, deberá contener las precisiones establecidas en las instrucciones de presentación de proyectos que dispongan la Comisión de Patrimonio, incluso en lo relativo a la documentación gráfica.

Art.71 (OD) Licencias de obras menores o de tramitación abreviada:

Las licencias de obras menores o de tramitación abreviada, son aquellas cuyo otorgamiento corresponde a la Alcaldía-Presidencia o Concejal de Delegado conforme a lo dispuesto en el correspondiente artículo de este capítulo de las normas urbanísticas.

A la instancia le acompañarán los documentos siguientes:

a) Plano de situación del inmueble.

b) Croquis de la obra, con la expresión exacta de sus dimensiones.

c) Presupuesto

En caso y supuesto de reformas interiores de las viviendas y locales comerciales que afecten a edificios en el ámbito de la Ordenanza 1 A (anteriormente PECHT), se presentará proyecto y dirección facultativa de acuerdo a lo recogido en el texto de la citad ordenanza.

En el caso de colocación de andamios y reparación de repisas, balcones y elementos de fachada, deberán presentarse direcciones facultativas visadas en el colegio respectivo.

Art.72 (OD) Licencias de grúas

La instalación de grúas de construcción que vuelen fuera del solar donde se va a ejercer el trabajo de las mismas, será objeto de licencia previa a su instalación y funcionamiento.

Cuando las grúas se instalen en vía pública, deberán obtener previamente licencia de ocupación de la vía pública.

A la solicitud deberá acompañar:

a) Antes de instalarse la grúa:
   - Plano de instalación y barrido del suelo con especificación de la propiedad del mismo y con indicación exacta de las líneas eléctricas que puedan quedar afectadas por el barrido de ésta.
   - Dictamen de la casa instaladora.
   - Solicitud presentada en la Consejería de Industria.

b) Antes de poner en funcionamiento la grúa:
   - Informe del Director facultativo responsable de su instalación, conservación y desmontaje.
   - Seguro de responsabilidad civil de daños a terceros.

Art.73 (OD) Licencias de primera utilización y ocupación

a) La primera utilización de los edificios, industria, viviendas, locales o partes de edificio e instalaciones en general, están sujetos a previa licencia que se solicitará al

Ayuntamiento, de acuerdo a la Ordenanza Municipal Vigente, presentando los documentos necesarios que se detallan en la misma.

b) Documentos:
   - Variaciones realizadas respecto al Proyecto de Ejecución.
   - Presupuesto final de obra visado por el Colegio Oficial correspondiente.
   - Fotografías de la edificación y/o instalaciones.
   - Certificado final de obra, visado por los Colegios oficiales correspondientes.
   - Modelo 902 de declaración de alteración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
   - Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento regulador de las infraestructuras de telecomunicaciones.
   - Certificado final de todas aquellas instalaciones que hayan sido objeto de proyecto específico, firmado por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Si las variaciones realizadas con respecto al proyecto de ejecución fuesen sustanciales, no se otorgará licencia de primera utilización u ocupación en tanto no se legalice, si procede, la obra realmente ejecutada. En todo caso necesitarán aprobación previa por parte del Ayuntamiento, cuando las modificaciones supongan:

a) Variación del número de viviendas o variación en la superficie destinada a locales comerciales
b) Cambio de la estructura
c) Modificación de cualquiera de las fachadas
d) Modificación del 25% del presupuesto de ejecución

3.1.8. Información urbanística

Art.74 (OD) Examen visual de los planos, trazados y documentos del planeamiento oficial. Se efectuará en las oficinas del Ayuntamiento en el mismo acto de petición

Art.75 (OD) Obtención de copias

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento y serán facilitadas en el plazo máximo de diez días.

Art.76 (OD) Obtención de la cédula urbanística

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los planes vigentes de ordenación.

Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los sector o ámbitos en que se aplica cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en el TRLOTAU.

Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de que está dotada, exigirá, también, la obtención del citado documento.

La solicitud de la cédula urbanística se verificará en los impresos destinados al efecto, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como las distancias a las bocacalles próximas, expresando así mismo la orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud, se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados.

Art.77 (OD) Información por escrito de cualquier asunto relacionado con los planes, actuaciones urbanísticas y ordenanzas municipales de la urbanización y edificación.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

Las dudas que surjan en la aplicación de las Ordenanzas, se resolverán por el Ayuntamiento previa la tramitación interna reglamentaria.

3.1.9.Licencia de actividades

Art.78 Licencia de usos y actividades:

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.
b) Si la actividad estuviera sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento.

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes en ningún caso podrá superar el plazo de seis meses.

4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en estas Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
c) Informe jurídico.
d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.
e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

5. La concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

Art.79 El contenido de las licencias.

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refirieren a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.
b) Las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración y evaluación que se prevean en la declaración de impacto.

Art.80 La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Art.81 (OD) Quién solicite licencias de actividades, instalaciones, establecimientos, industrias, comercios y almacenes, deberá acreditar el cumplimiento de cuantos requisitos son exigidos por las disposiciones legales y reglamentarias, que afecten a la actividad de que se trate.

Art.82 Actividades inocuas: Son actividades inocuas las que no producirán molestias ni alterarán el medio ambiente originando perturbaciones de humos, ruidos o vibraciones, ni entrañen riesgos a las personas o bienes.

En todo caso, cuando en desarrollo de la actividad de que se trate pudiera concurrir cualquiera de las características señaladas en el art.2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se tramitará la concesión de la pertinente licencia de acuerdo con el procedimiento previsto en dicho reglamento.

Art.83 (OD) Las solicitudes de licencias para actividades inocuas deberán ser acompañadas de los siguientes documentos:

a) Impreso de instancia en modelo oficial
b) Croquis de situación del local donde se ejercerá la actividad
c) Recibo acreditativo del alta de licencia fiscal
d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local en que se quiera ejercer la actividad.
e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física

f) Fotocopia de la licencia de construcción del local o de las obras de adaptación del inmueble, y en caso de cambio de nombre de la licencia la del anterior ocupante.

Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiese de licencia de construcción, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación

g) Plano de la planta del local y memoria sucinta de las instalaciones

Art.84 (OD) Para la concesión de la licencia de las actividades inocuas, se requerirá informe favorable del Jefe Local de Sanidad y de los Servicios Técnicos Municipales.

Art.85 (OD) Actividades Calificadas:

a) Impreso de instancia, por triplicado, del modelo oficial
b) Fotocopia de la licencia de construcción o de obras de adaptación del local. Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiera de licencia de construcción, deberá acompañarse certificación expedida por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación
c) Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiera ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
d) Certificado de dirección facultativa
e) Tres ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio respectivo.
f) Recibos acreditativos del Alta de la Licencia Fiscal
g) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del inmueble en el que se haya de ejercer la actividad.
h) Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuere persona física.

Podrá dispensarse al solicitante de aportar los documentos a que se refieren los apartados b y f, en el momento de su solicitud, sin perjuicio de que la documentación deberá completarse con anterioridad al otorgamiento en su caso de la licencia.

i) Proyecto que constará de:
    a. Memoria
    b. Planos
    c. Presupuesto
    d. Pliego de condiciones

Art.86 Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos que se relacionan con el anexo del Reglamento General de espectáculos públicos y actividades recreativas aprobado por RD 2816/1982, de 27 de agosto deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en el mencionado reglamento

Art.87 El régimen de autorización provisional de actividades:

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

3.2. Legalidad urbanística infracciones y sanciones

3.2.1. Legalidad urbanística

Art.88 (OD) las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad urbanística a través de:

a) Las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de éstas.

b) La inspección urbanística.

Art.89 (OD) A los efectos legales pertinentes se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Art.90 (OD) Cuando se trate de edificios o construcciones de valor histórico o incluidos en el ámbito de la Ordenanza 1 A (anteriormente PECHT), se ordenará la inmediata paralización de toda actividad y la reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación. En estos casos se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

3.2.2. Infracciones y sanciones

Art.91 (OE) La vulneración de las prescripciones contenidas en el TRLOTAU y sus reglamentos dictados en desarrollo de la misma, en el presente Plan de Ordenación Municipal, y en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, graduadas conforme a la naturaleza y gravedad de la infracción y de acuerdo con cuanto se dispone en el TRLOTAU, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios a cargo de aquellos.

Art.92 (OE) El procedimiento de imposición de sanciones se realizará de acuerdo al capítulo VI de Infracciones y Sanciones urbanísticas del título VII de el TRLOTAU, que se reproducen en los siguientes artículos de este apartado, y con la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local en lo no previsto en dichos artículos.

Art.93 (OE) Podrá ser nombrado Instructor de expediente cualquier miembro de la Corporación o funcionario Técnico Administrativo del Ayuntamiento. Será designado Secretario del expediente un funcionario del grupo de Administración General del Ayuntamiento.

Art.94 (OE) Será competente para imponer las sanciones el Alcalde-Presidente sin perjuicio de las facultades que el TRLOTAU establece en el artículo 196 respecto a las competencias de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Art.95 (OE) En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. En el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Art.96 **Infracciones urbanísticas.**

1.Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados Como suelos rústicos no urbanizables de

especial protección o tengan la Consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés Cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, Cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación a los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves:

Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta Ley merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en esta Ley y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

Art.97 **Las sanciones urbanísticas**.

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.

b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.

c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas están sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponde la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En los supuestos de infracciones muy graves o graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la Provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de

bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquéllas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y Sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

4.NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DE SUELO DEL POM.

4.1.Normas de suelo urbano (SU)

4.1.1.Determinaciones generales

Art.98 (OE) De acuerdo a las determinaciones del TRLOTAU se ha agrupado el suelo urbano en dos categorías de suelo, el **suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado**.

Art.99 (TRLOTAU) De acuerdo con el art 45.2. del TRLOTAU se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización:

> *"Los terrenos que, ya están completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación, respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente"*
>
> *"y los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización".*

Art.100 (OE) Desde el punto de vista del Plan de Ordenación Municipal estos suelos se incorporan, en los correspondientes planos de Ordenación Detallada y mediante adscripción a las correspondiente **Ordenanza**.

Art.101 (OE) Se han clasificado **como suelo urbano no consolidado** aquellos ámbitos que el Plan de Ordenación Municipal delimita con una **Unidad de Actuación** a desarrollar posteriormente por otro planeamiento de desarrollo, en algunos casos a un **Plan**

Especial de Reforma interior. También se incorporan aquellos suelos que se consideran no consolidados porque el POM les asigne un aprovechamiento urbanístico superior al legalmente materializado.

Art.102 (TRLOTAU) Se incorporan, de acuerdo al Art 45 del TRLOTAU, al Suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos los ámbitos siguientes:

A. Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación cuando:

A.a. El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el ***Planeamiento Especial*** *sobrevenido los remite a una* ***operación de Reforma Interior*** *[…]*

A.b. o El planeamiento les atribuya un ***aprovechamiento objetivo superior*** *al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

B. *Los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una* ***Unidad de Actuación Urbanizadora****.*

En el primer caso (A.a.) se denominarán en este POM abreviadamente **PERI**, en el segundo (A.b.) **UA por incremento de aprovechamiento** y en el tercer caso B simplemente **UA Urbanizadora**.

Cada uno de estos ámbitos y sus sistemas generales constituyen un área de reparto independiente.

En el caso de que surgiese una nueva ordenación en suelo urbano clasificado por el POM como consolidado (SUC), el desarrollo del mismo habrá de llevarse a cabo mediante un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora), con el correspondiente PAU , en caso de que la nueva ordenación dé lugar a una unidad de actuación urbanizadora.

Art.103 (OE) También se incorporan aquellos ámbitos que, no siendo UA, se ejecuten en el POM en suelo urbano **por Proyectos de Obra Pública Ordinaria** o mediante proyectos de urbanización específicos abreviadamente **OPO** .

Art.104 (OE) Planes Especiales de Reforma Interior: son aquellos planes que por modificación total del sector, bien sea por sustitución o renovación implica la apertura de viarios nuevos con transformación de edificación o incluso de usos del área. De acuerdo al art.86.1, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento:

1."Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM)."

2. "Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan".

3. "Los planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) y ,en su caso, Estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas relevantes, modificando una, y en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicios de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado".

4.1.2.Normas específicas de las zonas en suelo urbano consolidado (SUC)

Art.105 (OE) Se definen en el **suelo urbano consolidado** las diferentes zonas de Ordenanza en treinta categorías.

Art.106 Aquellas zonas que corresponden a ámbitos de planeamiento en suelo urbano o urbanizable, que han sido aprobados durante el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y que han pasado a ser suelo urbano consolidado, cumpliendo los requisitos que marca el TRLOTAU, se regulan por sus propias Ordenanzas. Estas zonas se regulan por las ordenanzas reflejadas en el documento del planeamiento de desarrollo correspondiente mediante el que fueron aprobadas.

Art.107 (OD) Con carácter general en las siguientes zonas de ordenanzas, para los edificios existentes, predominará sobre el texto escrito las condiciones marcadas en los planos de ordenación detallada de la serie 7 de este POM, salvo que el edificio se haya marcado como "fuera de ordenación".

Art.108 (OD) Los usos que sean compatibles del mayoritario siempre podrán situarse en un edificio exclusivo en parcela aislada siempre que estas parcelas no tengan calificación expresa en la ordenación detallada. Si existiese calificación expresa de parcela sólo podría aceptarse la presencia de edificio exclusivo con uso compatible diferente previa modificación de la calificación de dicha parcela por los procedimientos reglados. En caso de compartir parcela o edificación la proporción de la superficie construida del uso compatible será inferior al 50% de la superficie construida total del uso mayoritario.

Art.109 (OD) Cuando los usos compatibles compartan parcela el uso mayoritario y el compatible, éste podrá incluirse en planta primera, baja y sótano (este último siempre asociado a la planta baja) siempre que lo permitan las condiciones pormenorizadas de desarrollo del uso compatible en esta localización. Como excepciones a esta regla queda expresamente prohibido el uso residencial en planta sótano, salvo en el caso de los trasteros asociados a una vivienda. Por el contrario se permitirá, cuando sea compatible, el uso de terciario de oficinas de grado 4ª para profesionales en todas las plantas de un edificio.

Art.110 (OE) Las presentes **Normas particulares en suelo urbano** regulan las condiciones de edificabilidad, alturas, parcela mínima, porcentaje de ocupación de parcela y usos mayoritarios. Las ordenanzas tipológicas, los usos compatibles y prohibidos corresponden a Ordenación Detallada. Las restantes condiciones marcadas en el

artículo 46.1° del Reglamento de Planeamiento quedan reflejas en los planos de ordenación detallada, a escala 1-2.000, de la serie 7 de este POM

ZONAS DE ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO	
Ordenanza	Descripción de la zona de Ordenanza
Ordenanza 1	Zona 1A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico PECHT). Zona 1B (ámbito del anterior Plan Especial de Covachuelas). Zona 1C Zona consolidada de Cristo de la Vega Zona 1D Zona consolidada de Circo Romano Zona 1E Zona consolidada de Plaza de Toros
Ordenanza 2	Zona 2 no incluida en Cigarrales.
Ordenanza 3	Zona 3 de enclaves de la Autovía A-42, carretera de Bargas.
Ordenanza 4	La Vega Santa Teresa (ED) , escuela de educación física y zona Rotonda de Buenavista (ámbito UU.02 del PGMOU86)
Ordenanza 5	Los Bloques y Santa Teresa (ámbito UU.02 del PGMOU86).
Ordenanza 6	Primer Ensanche, Plan de Extensión Buenavista (ámbito UU.02 del PGMOU86).
Ordenanza 7	Ordenanza 7 A: Unidades Urbanística nº2 Palomarejos, San Antón y zona específica de Coronel Baeza, Unidad nº3 Santa Bárbara. Ordenanza 7 B: entorno del Castillo de San Servando
Ordenanza 8	Zona Residencial Polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU86)..
Ordenanza 9	Coronel Baeza y Fábrica de Armas (ámbito UU.02 del PGMOU86).. San Pedro El Verde (ámbito UU.05 del PGMOU86)...
Ordenanza 10	El Sapo (ámbito UU.08 del PGMOU86). Los Pozos (ámbito UU.09 del PGMOU86).
Ordenanza 11	Azucaica. (ámbito UU.06 del PGMOU86).
Ordenanza 12	Cigarrales de Vistahermosa (ámbito UU.07 del PGMOU86)..
Ordenanza 13	Primer ensanche en las zonas marcadas como industria compatible con vivienda. (ámbito UU.02 del PGMOU86).
Ordenanza 14	Zona Industrial Polígono Industrial de Santa Maria de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU86).
Ordenanza 15	Zona Industrial, Industrias Nido, Polígono Industrial de Santa Maria de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU86).
Ordenanza 16	Fábrica de Armas (ámbito UU.05 del PGMOU86)..
Ordenanza 17	Dotaciones: Espacio libre de dominio y uso público, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, aparcamiento y red de itinerarios peatonales.
Ordenanza 18	Zonas especiales definidas en la ordenanza
Ordenanza 19	Sector 1 del PGOU 1986 (UU 18)
Ordenanza 20	Sector 2 Ampliación de Buenavista del PGOU 1986 (UU 19)
Ordenanza 21	Sector 3 del PGOU 1986 (UU 20). Modificación puntual nº 3
Ordenanza 22	Sector 5 del PGOU 1986(UU 22)
Ordenanza 23	Sector urbano de Azucaica Este (UU 26)
Ordenanza 24	Sector urbano de San Bernardo (UU 28 A)
Ordenanza 25	Sector urbano de San Bernardo (UU 28 B)
Ordenanza 26	Sector urbano de La Legua (UU 29)

Ordenanza 27	Sector urbano de Carrasco (UU 30)
Ordenanza 28	Zona consolidada del PERI de San Lázaro
Ordenanza 29	La Bastida Sector de PGOU 1986 (UU 33)
Ordenanza 30	Casa de Campo Sector de PGOU 1986 (UU 35)

Art.111 Ordenanza 1

La presente ordenanza se subdivide en cinco zonas distintas:

- Zona 1A. Zona correspondiente con el anterior Plan Especial del Casco Histórico (PECHT).
- Zona 1B. Zona correspondiente con el anterior Plan especial de Covachuelas.
- Zona 1C. Zona consolidada de Cristo de la Vega
- Zona 1D. Zona consolidada de Circo Romano
- Zona 1E. Zona consolidada de Plaza de Toros

Zona 1A Casco Histórico. (Anteriormente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo PECHT)

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

(OE) 1º Objeto y ámbito de aplicación.

1. La Ordenanza 1.A, corresponde con el ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, y tiene por objeto la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 4/1990, de 30 de mayo, reguladora del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y la legislación urbanística.

2. La presente Ordenanza 1-A es de aplicación en el ámbito del suelo urbano delimitado en los planos del POM como zona de ORDENANZA 1A.

Queda excluida de esta ordenanza la zona de suelo rústico al sur del Casco (anteriormente incluida en el PECHT) en el POM dicha zona queda protegida como un Sistema General de espacios Libres (EL-63 Espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo) en suelo rústico, y diversas zonas que quedan afectadas por la ordenanza de aplicación de los Cigarrales.

Quedan sin vigor las determinaciones del texto anterior del PECHT, así como las que éste sustituyó, en concreto Las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, aprobadas por Orden Ministerial de 23 de julio de 1968, que fueron completamente derogadas.

(OE) 2º Vigencia.

1. La ORDENANZA 1A tiene vigencia como parte del POM, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos.

2. No será necesaria la modificación de esta Ordenanza 1A:

a) En los supuestos expresamente previstos en las presentes Ordenanzas;

b) En aquellos otros en que la ORDENANZA 1A remite al contenido de Ordenanzas o Reglamentos municipales específicos;

c) Para resolver las dudas que puedan solventarse mediante el ejercicio de las facultades interpretativas que el punto 4º atribuye al Ayuntamiento;

d) La modificación del nivel de protección de los Bienes incluidos en el Catálogo ha de tramitarse según el art. 152.1 del Reglamento de Planeamiento.

e) El Ayuntamiento deberá revisar el régimen de equivalencias de los niveles de protección contenido en esta ordenanza 1 A en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del POM. Deberá determinarse que edificios catalogados anteriormente en el PECHT con nivel de protección P requieren una protección integral y que edificios de nivel E requieren la protección Parcial. Hasta ese momento serán válidas las contenidas en esta ordenanza.

(OE) 3º Documentación.

1. El ORDENANZA 1A consta de la siguiente documentación: Ordenanza y Catálogo de bienes protegidos.

2. Tendrán carácter vinculante las Ordenanzas, el Catálogo y las determinaciones gráficas contenidas en el POM para este ámbito.

(OE) 4º Interpretación.

Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del ORDENANZA 1A serán resueltas por la Comisión Municipal de Gobierno, oída, cuando proceda, la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales y la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico. En caso de discrepancia, la documentación cartográfica prevalecerá sobre el texto escrito, salvo error material, que deberá ser rectificado.

(OE) 5º Competencia para la ejecución.

La competencia para la ejecución del ORDENANZA 1A corresponderá al Ayuntamiento de Toledo. Adicionalmente corresponde la aplicación al Estado y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sólo en sus respectivas esferas de competencia.

(OE) 6º.-Forma de cita de disposiciones legales o reglamentarias.

1. Las referencias que en la presente ORDENANZA 1A se hacen en forma abreviada a disposiciones

legales o reglamentarias de carácter general, deben entenderse en la forma siguiente:
a) "TRLOTAU Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística";
b) "Ley de Patrimonio Histórico Español" (LPHE), a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español;
c) "Ley del Patrimonio Histórico de Castilla- La Mancha", a la Ley 4/1990, de 30 de mayo, reguladora del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha;
d) "Ley 30/92" o "LRJPAC", a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común;
e) "Reglamento de Planeamiento" (RP), al Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

2. Cuando alguna de las disposiciones mencionadas o cualquier otra que resulte aplicable en el ámbito de la ORDENANZA 1A sea objeto de modificación, las referencias se entenderán hechas a los preceptos que modifiquen o sustituyan a los citados en la presente Ordenanza.
3. Las referencias abreviadas al antiguo Plan Especial se harán utilizando la denominación "ORDENANZA 1A".

TITULO 1. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 1A PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPITULO 1.1 SITUACIÓN DE LAS PARCELAS Y REGÍMENES DE PROTECCIÓN EN LA ORDENANZA 1A

(OE) 1.1.- Principios y objetivos de la protección.

La protección del Casco Histórico de Toledo se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable, así como de lo establecido en la presente ORDENANZA 1A, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:
1º La conservación del Casco comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente (artículo 21.3 LPHE).
2º Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita la ORDENANZA 1A por contribuir a la mejora general del carácter del conjunto, manteniéndose las alineaciones urbanas existentes relejadas en los planos del POM.
3º Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto, debiéndose fomentar la implantación de todos aquéllos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Casco Histórico como una estructura urbana viva.

(OE) 1.2. - Situación de las parcelas.

Las parcelas del Casco Histórico de Toledo estarán en una o varias de las situaciones siguientes:

I. Incluidas en un Área de Rehabilitación Integrada o actuación de iniciativa pública.

II. Incluidas en un Área Monumental, principal o complementario.

III. Con edificaciones de Valor Patrimonial individual.

IV. Con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.

(OD) 1.3.- Áreas de Rehabilitación Integrada.

1. Las áreas que el Plan Especial delimitaba para la realización de actuaciones integradas de iniciativa pública predominante son ámbitos de política de rehabilitación de viviendas, se trata de zonas de suelo urbano consolidado sin modificaciones de edificabilidad, alineaciones ni incrementos de aprovechamiento. Por ello no corresponden a unidades de actuación o PERI, ni se desarrollarán como instrumentos urbanísticos.

2. Dichos zonas son las que se determinan y recogen.

3. Las actuaciones que se lleven a cabo deberán ajustarse a las prescripciones establecidas para cada Área.

4. Asimismo, deberán respetarse las condiciones particulares de la edificación establecidas en la presente Ordenanza 1A para el mantenimiento de las características de Toledo, en cuanto no se opongan a las prescripciones específicas.

(OE) 1.4.- Áreas monumentales.

1. Son Áreas Monumentales los conjuntos de edificios, con los correspondientes espacios públicos, o las construcciones individuales que se delimitan para la protección de sus valores específicos. Son los que se determinan en la presente Ordenanza en el apartado de disposiciones específicas para la protección y puesta en valor del patrimonio.

2. También en las actuaciones que se lleven a cabo deberán observarse las prescripciones específicas que, para cada área, se establecen en el mencionado apartado, así como las condiciones particulares de la edificación establecidas en el apartado de disposiciones particulares a la edificación de esta ordenanza 1A en cuanto no se opongan a aquéllas.

(OE) 1.5.-Edificios con valor patrimonial individual.

1. Los edificios de valor patrimonial individual estarán incluidos en alguno de los siguientes regímenes de protección:

a) Nivel "M", que comprende los monumentos. (equivale al nivel de protección Integral)

b) Nivel "P", que garantiza la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente.

(equivale al nivel de protección Parcial)

c) Nivel "E", que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen. (equivale al nivel de protección Ambiental)

En función de los distintos tipos de planes redactados y vigentes, así como de la cambiante legislación urbanística y patrimonial, existen distintos tipos de protección en todos los bienes catalogados actualmente. Una vez redactado el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 que en su artículo 68 marca tres niveles de protección, debemos hacer un intento de reconducir los distintos tipos a estos tres níveles básicos que son:

"1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias. "

"2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. "

"3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional. "

Evidentemente el establecer dentro de los niveles anteriores los niveles de protección definidos en la ORDENANZA 1A es tarea difícil, puesto que la definición dada en cada caso en el PECHT es distinta a la establecida en el Reglamento.

No obstante la primacía, en su concreto ámbito, de la catalogación de inmuebles correspondiente a esta ORDENANZA 1A del casco Histórico de Toledo, y a los meros efectos de orientar su comparación con los niveles de protección definidos en el citado Reglamento se indica que los inmuebles allí señalados con los niveles M, P y E contarían con la siguiente equivalencia:

NIVEL CATALOGACION PECHT	CATALOGO POM y ORDENANZA 1ª (RPLOTAU)
Nivel M. Valor monumental	PROTECCION INTEGRAL
Nivel P. Valor patrimonial	PROTECCION PARCIAL

Nivel E. Elementos de interés	PROTECCIION AMBIENTAL

2. La clasificación de un edificio en alguno de los niveles establecidos en el apartado anterior podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los obligados a la conservación de aquél. La resolución será siempre motivada y requerirá, en todo caso, el informe favorable de la Administración competente para la protección del Patrimonio Histórico, así como, cuando proceda, la correspondiente modificación del Catálogo.

3. Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como, en su caso, a las particulares del Área monumental en que estén incluidos.

4. Los inmuebles comprendidos en los niveles "M" (Integral) y "P"(Parcial) se incluirán en el Catálogo de bienes protegidos, que forma parte de la documentación del presente ORDENANZA 1A. Sus valores, características y exigencias de protección quedarán reflejados en la ficha correspondiente.

(OD) 1.6.- Edificios sin valor patrimonial específico

1. Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el apartado anterior.

2. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones particulares establecidas en el apartado de Disposiciones particulares a la edificación de esta ORDENANZA 1A, las particulares del Área monumental, si estuvieran incluidas en alguno de ellos, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.

CAPITULO 1.2. CONDICIONES PARA LA INTERVENCION EN LA EDIFICACION EN LA ORDENANZA 1A

(OE) 1.7.- Clases de obras.

1. Las obras a realizar en edificios existentes pueden ser de las siguientes clases:

a) de conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.

b) de consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados

para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) de restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.

d) de acondicionamiento: cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e) de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

f) de demolición: cuando suponga la desaparición, total o parcial, de lo edificado.

2. Las obras de nueva edificación pueden ser:

a) de reconstrucción: cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.

b) de sustitución: cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.

c) de nueva planta: cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.

d) de ampliación: cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. A efectos de la aplicación de esta ORDENANZA 1A se entenderá por "rehabilitación" la realización de cualquier clase de obras que tenga por objeto la recuperación y mejora de edificaciones existentes, evitando su sustitución.

(OE) 1.8.-Regímenes de intervención.-

1. La intervención sobre el patrimonio inmobiliario del casco histórico puede ser de los siguientes tipos:

a) Mantenimiento Ordinario (MO),

b) Mantenimiento Extraordinario (ME),

c) Reestructuración edificatoria (RE),

d) Reestructuración urbanística (RU).

2. Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias.
3. Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.

4. Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconstrucción, incluyendo, en su caso, las demoliciones parciales que sean necesarias.

5. Se entiende por reestructuración urbanística la realización de obras de sustitución y nueva planta.

6. Todas las obras se ajustarán a las condiciones edificatorias aplicables a la parcela, conforme a lo previsto en el apartado 1.2., de esta ORDENANZA 1A

(OE) 1.9.-Intervenciones admisibles según el nivel de protección.

1. En los edificios con valor patrimonial incluidos en el Catálogo (niveles "M" Protección Integral y "P" Protección Parcial) sólo se permitirán las siguientes obras:

a) Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.

b) Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:

- Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.
- Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.
- Acondicionamiento de edificios con nivel "P" (Protección Parcial) cuando puedan destinarse a usos de equipamiento u hotel con respeto riguroso a la morfología y preservación del edificio.

c) En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.

2. En los edificios con aspectos o elementos singulares protegidos (nivel "E") de Protección Ambiental se permitirán las actuaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen.

3. En las parcelas sin valor patrimonial específico, se permitirán intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en el apartado 1.6. de esta ORDENANZA 1A.

CAPITULO 1.3. LICENCIAS DE OBRAS

(OD) 1.10.- Comprobación previa.

1. Con carácter previo a la presentación de la solicitud de licencia, los interesados manifestarán ante el Ayuntamiento su propósito de llevar a cabo las obras, mediante escrito acompañado de la descripción sucinta de las mismas y expresivo de la categoría de intervención a que corresponden. Igualmente, podrán solicitar la inclusión del edificio en un régimen de protección superior al que tuviese asignado en ese momento.

2. Los servicios técnicos municipales comprobarán que las obras previstas encajan en alguna de las clases de intervención admisibles de acuerdo con el régimen de protección a que está sometido el edificio y actuarán en la forma siguiente:

a) En caso de discrepancia con la clasificación de la intervención, lo comunicarán al interesado en el plazo de 10 días a contar desde la fecha de presentación del escrito a que se refiere el apartado 1, con el fin de que aquél proceda al reajuste de la clasificación.

b) En caso de conformidad con dicha clasificación:

1º.- Cuando se trate de obras de mantenimiento ordinario, comunicarán al interesado, en el plazo de diez días, que puede proceder a la solicitud de licencia.

2º.- Cuando se trate de obras propias de las restantes clases de intervención, se señalarán los elementos a respetar y se procederá, en su caso, al reajuste del régimen de protección aplicable, todo ello en el plazo de 15 días. Evacuado este trámite, el interesado podrá presentar la solicitud de licencia, acompañada de la documentación a que se refiere el apartado 1.13., de esta ORDENANZA 1ª.

3. Los plazos para la realización de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores no se tendrán en cuenta en el cómputo de los establecidos para el otorgamiento o denegación de las

licencias, que correrán desde la fecha de presentación de la solicitud, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

(OD) 1.11.- Control arqueológico.

1. Por formar parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren, se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y en las presentes Ordenanzas.

2. El control arqueológico regulado en este apartado será de aplicación en el ámbito del ORDENANZA 1A, ya que todo él puede ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos.

3. Si las obras que se pretenda llevar a cabo son susceptibles de afectar a valores arqueológicos, el representante de la Consejería de Educación y Cultura en la Oficina del Plan determinará, en contacto con los Servicios Técnicos Municipales, su sometimiento al control arqueológico que previene el artículo 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Esta decisión deberá adoptarse en el plazo de diez días siguientes a la recepción del escrito señalado en el artículo anterior.

4. El estudio arqueológico que deba realizar el interesado, conforme a lo previsto en el apartado anterior, visado por el órgano autonómico competente, se incluirá entre la documentación que debe presentarse acompañando a la solicitud de licencia.

5. La decisión sobre la necesidad del estudio y la realización del mismo deberán respetar las prescripciones establecidas en el apartado 2.2 de esta ORDENANZAS 1A.

6. Otorgada la licencia, el Ayuntamiento, a través de la Oficina del Plan, comunicará al órgano autonómico competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que puedan ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control que aquél tiene atribuidas.

(OD) 1.12.- Tramitación.

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en el apartado 3.1. de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal (POM) y en la legislación general aplicable, con las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

(OD) 1.13.- Documentación.

Las solicitudes que tengan por objeto cualquier clase de intervención distinta del mantenimiento ordinario, deberán acompañarse de la siguiente documentación, además de la que sea exigible con carácter general:

a) Nota simple informativa de la situación registral de la finca expedida por el Registro de la Propiedad.
b) Identificación de la parcela en el plano correspondiente.
c) Reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación, o, cuando sea exigible conforme a lo previsto en el apartado 1.11 de esta Ordenanza 1A, estudio arqueológico visado por el órgano autonómico competente.
d) Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100, explicativos del estado actual de la construcción y de los restos arqueológicos existentes, en su caso.
e) Descripción fotográfica en color de los elementos afectados por las obras.
f) Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100 que reflejarán, por separado, el estado actual y el estado proyectado y la relación de la zona afectada por las obras con el resto del edificio y con las parcelas colindantes.
g) Compromiso de no demoler elemento alguno del edificio sin la previa aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reestructuración edificatoria o urbanística.

(OD) 1.14.- Recepción y registro de documentos y solicitud de informes preceptivos.

1. Las solicitudes, acompañadas de la documentación exigible, se presentarán en el Registro municipal, en ejemplar triplicado.

2. La documentación se remitirá a la Oficina del Plan, la cual, en plazo no superior a 5 días, enviará copia a los órganos municipales o de otras Administraciones que deban emitir informe preceptivo. Los informes deberán evacuarse en el plazo de diez días, transcurridos los cuales se podrán proseguir las actuaciones (artículo 83 Ley 30/92).

(OD) 1.15.- Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo

1. La Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo ejercerá las siguientes funciones:

a) Informar, con carácter preceptivo y vinculante todos los proyectos de obras que se pretendan realizar en el Casco Histórico de Toledo, cualquiera que sea la clase de intervención a que correspondan, con excepción de los relativos al mantenimiento ordinario, así como los Esquemas Directores de Equipamientos.

b) Otorgar, en su caso, por delegación del órgano autonómico o estatal competente, las autorizaciones de obras previstas en la legislación de patrimonio histórico, en los supuestos que se determinen en la correspondiente resolución aprobatoria de la delegación.

c) Informar y elevar preceptivamente a la Comisión Directora aquellos proyectos que, aun no pudiéndose considerar dentro de las características recogidas en el apartado de los caracteres constructivos de las disposiciones particulares a la edificación de esta ORDENANZA 1A, fueren de interés por ser expresión de tendencias contemporáneas cuya implantación en el Casco Histórico contribuya al enriquecimiento tipológico del mismo.

2. La Comisión tendrá la composición que se determine de común acuerdo por el órgano autonómico competente y el Ayuntamiento, se reunirá, al menos, una vez cada quince días y emitirá sus informes en el mismo plazo, como máximo, a contar desde la primera inclusión del expediente en el orden del día.

(OD) 1.16.- Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo

1. La Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo establecerá los criterios generales para la actuación de la Comisión Técnica y ejercerá la supervisión y control de la misma.

2. La Comisión Directora estará presidida por el Alcalde y en ella estarán representados:

a) Los grupos políticos que componen el Ayuntamiento;

b) La Consejería de Educación y Cultura;

c) La Administración del Estado;

d) La Diputación Provincial.

3. Asimismo, con la finalidad de asesorar a la Comisión Directora, se podrá crear por iniciativa municipal una Comisión de Seguimiento del Plan en la que estén representadas diversas entidades de la ciudad y, en particular, las siguientes:

a) Real Fundación de Toledo;

b) Colegio de Arquitectos;

c) Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo.

(OD) 1.17.- Información sobre licencias otorgadas

De las licencias que se otorguen se dará traslado al órgano autonómico competente, para la protección del Patrimonio Histórico en el plazo de cinco días a contar desde el siguiente al del otorgamiento, sin perjuicio de la notificación a los interesados en el plazo de diez días, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

(OE) 1.18.- Autorización de obras por la Administración del Patrimonio Histórico

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería de Educación y Cultura o del órgano competente de la Administración del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles declarados bienes de interés cultural:

a) Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).
b) Obras en el entorno afectado por la declaración (artículo 19.1 LPHE).
c) Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE).
d) Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).
e) Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE)

2. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (artículo 23.1 LPHE).

3. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento, salvo, respecto de este último, cuando haya sido dictada por delegación por la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

4. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio Histórico no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 1.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA ORDENANZA 1A

(OE) 1.19.- Clases de usos

1. Las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal POM.

2. La localización de los usos se acomodará a lo establecido en los planos correspondientes de la Ordenación Estructural (serie 4) y planos de Ordenación Detallada (serie 7) que forman parte de la documentación gráfica del POM.

(OE) 1.20.- Usos existentes

1. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza 1A no afectarán al mantenimiento de los usos existentes a la entrada en vigor del POM, salvo aquellos que sean incompatibles con sus determinaciones.

2. En los inmuebles declarados bienes de interés cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 36.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

(OD) 1.21.- Criterios generales de compatibilidad

1. Con carácter general, se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que les resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones particulares a la edificación en Toledo, las correspondientes a la zona en que se ubiquen y las específicas del Área monumental en que, en su caso, estén comprendidos.

2. Estarán prohibidas en el ámbito de la ORDENANZA 1A las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las recreativas o de ocio y los espectáculos públicos correspondientes al uso de Terciario Recreativo (TR) o incluidos como Equipamiento Cultural (DECU), cuya clasificación venga motivada por la producción de ruido, siempre que se adopten las oportunas medidas correctoras. Las actividades a que se refiere este apartado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza específica que, en su caso, dicte el Ayuntamiento.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

(OD) 1.22.- Publicidad y tendidos aéreos de las redes de servicios

1. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural (artículo 19.3 LPHE).

2. La Consejería de Educación y Cultura o el Ayuntamiento, indistintamente, podrán ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan esta prohibición y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatiende en el plazo que al efecto se le señale.

3. Las Compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.

4. En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen en el ámbito de la Ordenanza 1A será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.

5. El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las Compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no a cabo intervenciones de reestructuración urbanística. A tal efecto, el Ayuntamiento formulará el correspondiente programa de actuación.

6. En el citado programa se podrá prever el establecimiento por fases de una red de presión para uso exclusivo de bomberos con tomas en puntos urbanos que permitan cubrir el ámbito del Casco, a partir de los puntos en que la accesibilidad de los vehículos de extinción de incendios sea más problemática.

7. Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando, registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las Ordenanzas municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios y objetivos definidos en el presente artículo.

(OE) 1.23.- Otras limitaciones específicas

1. El uso industrial corresponderá al de instalaciones de carácter artesanal y sólo se admitirá en edificios cuyo uso predominante sea el residencial o en anejos a viviendas familiares.
2. El uso de garajes se reducirá a los existentes de carácter particular, a los que se autoricen de acuerdo con lo establecido en el ORDENANZA 1A y a los destinados al público expresamente previstos en el mismo.

3. Estarán prohibidas las grandes superficies comerciales, entendiendo por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 500 m2. En los de superficie comprendida entre 200 y 500 m2, el otorgamiento de la licencia de obras podrá condicionarse a la previa aceptación por el Ayuntamiento de las conclusiones derivadas del estudio de tráfico y accesibilidad que el promotor deberá realizar para minimizar el impacto de la nueva instalación.

CAPITULO 1.5. ZONIFICACION

(OE) 1.24.- Principios generales

Se permitirá la ubicación de equipamientos en las distintas áreas residencial, comercial, suburbana y Cigarrales del ámbito de la ORDENANZA 1A, siempre que no supongan una alteración de las condiciones de la ordenación y se puedan asimilar por la edificación existente si estuviera dentro de algún nivel de protección.

(OD) 1.25.- Área residencial.

1. El Área residencial incluye las Áreas de la ciudad histórica que han tenido tradicionalmente este uso, sea unifamiliar o plurifamiliar, como predominante y que contribuyen de manera decisiva a dotar al Casco de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos.

2. Se permitirán las actividades de servicios a la Residencia (R), y actividades complementarias de restauración y profesionales compatibles con el uso principal y complementarias con el mismo.

3. En este área residencial se incluyen los barrios mudéjares de mediodía, la Judería, Antequeruela, Barco, Conventos y Cobertizos.

4. El Ordenanza 1A se propone mantener el carácter residencial de estas áreas, para lo cual se adoptarán las medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas. A tal efecto, se podrán definir Áreas de rehabilitación Prioritaria.

5. El cumplimiento de los deberes legales de conservación, uso y rehabilitación se exigirá conforme a lo establecido en la legislación aplicable y en el apartado de condiciones particulares de conservación de la edificación de las presente ORDENANZA 1A.

(OD) 1.26.- Área comercial.

1. El Área comercial incluye las áreas urbanas que, aún siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial, real o potencial.

2. En esta Área comercial se permitirán, por tanto, los usos residenciales, así como los comerciales (TC), Terciarios (T), Administrativos (DAI), Recreativos (TR), y otros usos como los turísticos, de hostelería y otros análogos que no perjudiquen al uso residencial.

3. El uso Terciario comercial (TC) se localizará preferentemente en las plantas bajas, quedando prohibido el almacenamiento de mercancías en más de una planta entre las superiores, para fomentar su uso residencial y siempre manteniendo calidad en las fachadas.

4. Dentro de esta Área comercial se incluyen los siguientes ámbitos:

- El área de Centro-Zocodover, con usos terciarios, comerciales y turísticos.
- Los ejes de Real del Arrabal, Tendillas, Cardenal Cisneros, Santo Tomé, Plaza del Conde y Sinagogas y San Juan de los Reyes, con usos comerciales y turísticos.
- El entorno de la Diputación, con usos administrativos, actuales y futuros.

5. El objetivo de esta Área es garantizar la función de centralidad del Casco, como centro administrativo y comercial altamente cualificado, pero compatible con la tradición residencial de la ciudad.

(OD) 1.27.- Área residencial suburbana.

1. En el Área residencial suburbana se incluyen los ámbitos de este carácter situados dentro del perímetro de influencia directa del Casco Histórico, pero emplazados extramuros.

2. Se incluyen en concreto, la zona exterior del barrio de Antequeruela colindante con la Puerta de la Almofala.

3. El objetivo de la Ordenanza 1A consiste en la identificación de estas áreas para clarificar su situación jurídico-urbanística y prever reservas de suelo para equipamientos con el fin de mejorar la satisfacción de las necesidades dotacionales del Área. Se limita su extensión y sus alturas para no incrementar la urbanización en estas áreas.

(OD) 1.28.- Área de Cigarrales dentro del ámbito de la ordenanza 1A.

1. La mayor parte de los Cigarrales se encuentran fuera del ámbito de la Ordenanza 1 A y están englobados dentro del ámbito del Plan Especial que los regula. Únicamente existen unas piezas discontinuas en el margen meridional del río, entre la carretera de circunvalación, el arroyo de la Degollada y las cercanías de la Academia de Infantería.

2. Por su vecindad próxima al Casco no se permiten desarrollos urbanísticos en estas parcelas ni subdivisiones de las mismas, salvo en los supuestos previstos de manera específica o remitida mediante PERI en las unidades del POM.

(OD) 1.29.- Área de equipamientos.

1. En el Área de equipamientos se incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.

2. Su regulación específica se contiene en el apartado de disposiciones particulares de equipamientos y servicios de la presente Ordenanza 1 A.

(OD) 1.30.- Sistema de espacios públicos.

1. Se definen como complemento a la zonificación los sistemas generales y las dotaciones de zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras y servicios urbanos recogidos en los planos del POM, que no son susceptibles de edificación, con excepción de los mínimos especificados en cada caso para garantizar el correcto funcionamiento de las propias dotaciones.

2. Su regulación específica se contiene en el apartado de Disposiciones particulares para los viales y espacios públicos de la presente ORDENANZA 1 A.

CAPITULO 1.6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

(OD) 1.31.- Consultas.

1. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a las fincas incluidas en el ámbito de la presente Ordenanza 1A. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.

2. Sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación previa reguladas en el apartado 1.10 de esta ORDENANZA 1 A, los interesados podrán formular consultas con anterioridad a la

solicitud de licencias, relativas a las características o condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta deberá ser evacuada en el plazo máximo de un mes.

3. Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones de la Ordenanza 1A o de alguno de los documentos del POM a los que hace referencia, serán resueltas por la Comisión Municipal de Gobierno y previo informe, cuando proceda, de la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo.

(OE) 1.32.- Cédula urbanística.

La exigencia de cédula urbanística y el procedimiento para su obtención se ajustarán a lo previsto en el de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal POM.

CAPITULO 1.7. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

(OE) 1.33.- Obras y actuaciones ilegales

1. Cuando se estuvieren ejecutando obras u otras actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones fijadas en una u otra, el Ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de la actividad y adoptará las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular, procediendo a continuación conforme a lo establecido en el TRLOTAU, según los casos (artículo 13 de la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y en las Normas Urbanísticas del POM)

2. Si las obras o actuaciones estuvieren totalmente concluidas, se estará a lo dispuesto en este caso el TRLOTAU. Se entenderá que están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior (apartado 3.2.1 de las Normas Urbanísticas del POM).

3. Con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse conforme a lo establecido en los apartados anteriores y de las sanciones que, en su caso, se impongan, el promotor de la actuación vendrá obligado a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, siendo de su cuenta los gastos de reconstrucción o demolición que con tal motivo se ocasionen. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde ordenará la ejecución subsidiaria, a costa, asimismo, del obligado (artículo 36.3 LPHE y artículo 13.4 Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

4. Las facultades que el presente apartado atribuye al Ayuntamiento y al Alcalde se entienden sin perjuicio de las que corresponden a la Administración del Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 23.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y en los artículos 13 y 14 de la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TITULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES A LA EDIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS DE TOLEDO.

CAPITULO 2.1. CARACTERES CONSTRUCTIVOS DEL CASCO HISTÓRICO

(OE) 2.1.- Rehabilitación

1. Teniendo en cuenta que el Casco Histórico de Toledo se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores y que sólo en el presente siglo se ha generalizado la sustitución total de edificaciones preexistentes, el objetivo de la Ordenanza 1A es revitalizar las funciones principales del Casco a partir del gran valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterio de actuación preferente la rehabilitación, aunque sin renunciar a dotar de condiciones de habitabilidad actuales al inmueble.

2. La rehabilitación estará orientada a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos.

3. Las actuaciones mediante rehabilitación podrán comportar la introducción de modificaciones en el Casco, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

(OD) 2.2.- Cimientos y muros.

1. Con el fin de preservar el valor arqueológico e histórico, derivado del mantenimiento de los cimientos e, incluso, de los muros maestros en las sucesivas renovaciones de los edificios, que ha sido práctica habitual en el Casco Histórico de Toledo, se deberán observar las siguientes prescripciones:

a) En los edificios catalogados, así como en los no catalogados individualmente, pero incluidos en Áreas monumentales, se considerará elemento de interés para su conservación la cimentación y, en general, el subsuelo.
b) En los edificios no catalogados individualmente, la actuación en el subsuelo bajo cualquier modalidad de excavación requerirá una prospección previa a la misma con el fin de estudiar el alcance y valor de las construcciones preexistentes.
c) La citada prospección no será obligatoria cuando el nuevo edificio fuera a utilizar las

cimentaciones preexistentes en sus trazas maestras sin alterarlas.

d) Se presume la existencia de interés patrimonial en la fábrica cuando los muros tengan un espesor superior a 55 cm. En estos casos, previamente a cualquier intervención que suponga la demolición o transformación intensa de aquellos, se deberá proceder al estudio a que se refiere el apartado b). A estos efectos, se entenderá que existe transformación intensa en las intervenciones de mantenimiento extraordinario y reestructuración edificatoria que afecten a los muros.

e) La reutilización de dichos muros sin modificar esencialmente no hará necesario el estudio histórico previo por iniciativa particular. El recrecimiento en altura de los muros se hará con aparejos análogos en el exterior o cuando sean vistos, aunque sin la obligación de mantener el espesor en los niveles superiores.

f) Cuando por requerimiento de la nueva obra se debiera incluir una cimentación discordante con el mantenimiento generalizado de las trazas originales, la nueva excavación se someterá a lo dispuesto en los apartados anteriores para la parte afectada específicamente.

2. La obligatoriedad o no de las prospecciones a que se refiere el apartado anterior se entenderá referida a la fase de ejecución de las obras, por lo que no excluye la necesidad del control arqueológico previo conforme a lo establecido en el apartado 1.11.de esta ORDENANZA 1 A. Las prescripciones establecidas en dicho control deberán respetarse en todo caso en la fase de ejecución de las obras.

(OD) 2.3.- Cubiertas.

Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas terrazas, previa justificación técnico-tipológica, con una superficie máxima del 10% de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a 9 metros cuadrados y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, de conformidad con las siguientes reglas:

a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del 25% con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

b) Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de 7,5 metros de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.

c) Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores. El espacio disponible

corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, sin admitirse la formación de sotabancos superiores a 0,5 metros, sin superar la altura máxima prevista en el apartado 2.11.4. de esta ORDENANZA 1 A. La superficie bajo cubierta computará en todo caso, cualquiera que sea el uso a que se destine, para la determinación de la edificabilidad admisible.

d) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere el tercio del ancho de la calle y, como máximo 0,5 metros, pudiendo ser mayor en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

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

f) Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y minimizando su impacto mediante sistemas colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

Cuando alguno de estos elementos quedare fuera de servicio, deberá ser retirado o reparado por el propietario del inmueble.

(OD) 2.4.- Fachadas

1. Se consideran fachadas a efectos de estas Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.

2. Materiales.- Las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

a) Ladrillo: se empleará ladrillo de tejar, con características dimensionales y de aparejo y rejuntado ancho según la tradición de Toledo.

b) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según

las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, y en ningún caso pulimentadas.

c) Mixta: se admite la combinación de las dos anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.

d) Revocos: se admiten los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

e) Fachadas entramadas: se admiten vistas cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente.

f) Prohibiciones: no se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

3. Colores.- Se consideran colores adecuados las gamas pardas, ocres, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

4. Planta baja.- Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

Se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida, hasta una altura libre de 3,35 metros.

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

5. Huecos.- Dadas las características de la ciudad, la disposición de los huecos al exterior puede regularizarse o no y su tamaño debería tender a minimizarse. No obstante, dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer un cierto contrasentido con los requerimientos de la vivienda actual, se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

Los balcones y miradores se podrán construir tan sólo en las Áreas en que la presente Ordenanza 1A los permite expresamente, conforme a lo previsto en el punto 7 de este apartado.

Los dinteles guardarán coherencia con los materiales usados en fachada y se ajustarán a las fábricas tradicionales en el Casco.

El empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que puedan incidir negativamente en la estética del edificio.

Con carácter general, estarán prohibidos: a) la carpintería de plástico; b) los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares; c) las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables; d) los cerramientos de huecos enrasados en fachada. Se recomiendan las persianas y portones de madera.

6. Elementos decorativos.- Se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

7. Elementos antepuestos.- Se denominan así aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación. Se podrán construir en las Áreas en que específicamente se determina y en las parcelas no incluidas en los mismos, siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 3 metros como mínimo. Serán de dos tipos:

a) Balcones: se admiten en una sola de las plantas de cada inmueble, y separados entre sí, como mínimo, cinco metros en una misma finca. El ancho del balcón podrá ser de 2 metros y el vuelo no excederá en ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales, de hierro forjado.
b) Miradores: Se admiten en todas las plantas pero a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones serán las establecidas para los balcones y los cerramientos sólo podrán ser de carpintería de madera y metálica pintada (no de aluminio) y vidrio, sin persianas ni portones.
c) Aberturas antepechadas: el hueco deberá ser de proporciones claramente verticales y la barandilla se situará en el plano de fachada o con un vuelo de 0,2 metros, como máximo, respecto de dicho plano, así como 0,2 metros por cada lado del hueco de fachada.

Los elementos antepuestos cuando se sitúen en Áreas monumentales, se atendrán a las características y medidas de los existentes en las inmediaciones.

8. Elementos sobrepuestos.- Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares.
La colocación de carteles, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos será objeto de normalización por el Ayuntamiento, procurando su adecuación en cada caso a las características del Casco y su integración armónica en el marco de la fachada.

(OD) 2.5.- Medianerías

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

a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

CAPITULO 2.2. CARACTERES TIPOLÓGICOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENANZA 1 A

(OE) 2.6.- Inaplicación a las edificaciones existentes

En coherencia con los objetivos de rehabilitación definidos en esta ORDENANZA 1 A, en las actuaciones tendentes a recuperar y poner en valor el patrimonio edificado, no se considerará situación disconforme con la ordenación la falta de adecuación a las determinaciones de esta ORDENANZA 1 A definidas en el presente apartado.

(OD) 2.7.- Parcela

1. La parcela es la base informativa, funcional y estructural de esta ORDENANZA 1 A.

2. La documentación básica de la Ordenanza 1A y su expresión gráfica en los correspondientes planos de ordenación del POM contienen una interpretación del parcelario del Casco Histórico de

Toledo, que refleja en parte el proceso de formación urbanística de la ciudad. Los ajustes del parcelario se irán produciendo durante la ejecución del POM.

3. Para las actuaciones en parcelas que no constituyen unidades indivisibles correspondientes a una edificación o a un solar sin edificación, sino que se superponen en divisiones horizontales cuyas plantas resultantes pueden pertenecer a diferentes parcelas, será necesario aportar el deslinde preciso de la situación patrimonial, para poder intervenir a partir de la propiedad maclada o su integración en una sola. Esta posibilidad no podrá ir en contra ni disminuir la valoración patrimonial individual establecida para cada una de ellas.

4. Cuando las características específicas en que se encuentre una parcela permita proceder a su división o segregación, cada una de las porciones resultantes tendrá una superficie no inferior a 120 m^2. No se podrá proceder a la división o segregación:

a) Cuando la finca matriz tenga una superficie inferior a 240 m^2.

b) Cuando el resultado fuese atentatorio contra la coherencia tipológica de las parcelas originales o previstas en el Plan Especial.

c) Cuando esté expresamente prohibido.

5. Se podrá permitir la agregación de parcelas, salvo lo previsto en la letra b) del apartado 4, con la finalidad de complementar parcelas inferiores a 120 m^2 para alcanzar dicha superficie de parcela mínima.

(OD 2.8.- Alineaciones

1. Son alineaciones las líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables marcadas en los planos del POM.

2. Se entiende por alineaciones existentes las actuales que el POM recoge en su documentación gráfica. A estos efectos, se estará a lo previsto en planos de Ordenación Detallada (serie 7).

3. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en la presente ORDENANZA 1 A, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores. No tendrán tal consideración los aparatos de aire acondicionado, cuya instalación queda expresamente prohibida, al tenor de lo dispuesto en la presente ORDENANZA 1 A .

(OD) 2.9.- Alineaciones exteriores

1. Las alineaciones se consideran exteriores cuando el espacio no edificable sea de uso público, como calles, plazas, paseos y jardines públicos de acuerdo a lo determinado en las condiciones generales de edificación de las normas urbanísticas el POM.

2. Las edificaciones respetarán las alineaciones exteriores en planta baja, sin producir retranqueos. Estos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.

3. Los espacios calificados como no edificables públicos constituyen alineaciones, pero no se pueden utilizar como acceso a solar.

(OD) 2.10.- Alineaciones interiores

1. Las alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior, cuando el espacio no edificable sea de tipo o uso privado, como jardines privados y restantes espacios privados no edificables.

2. Las alineaciones interiores, en los supuestos en que se establecen, constituyen un límite a la edificación en la parte interior de la parcela, justificado por razones de coherencia paisajística y/o patrimonial con otros sistemas edificados adyacentes, sean monumentales o de protección.

3. Las alineaciones interiores podrán ser rebasadas en aquellos casos en que, por las características del espacio no edificable, las determinaciones de esta ORDENANZA 1A permitan un porcentaje de flexibilidad dentro del mismo, pero siempre que el incremento de ocupación permitido se materialice en cuerpos de edificación dependientes del principal, aunque no necesariamente contiguos.

(OD) 2.11.- Alturas

1. Altura de la edificación es la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas por el Plan para cada parcela.

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

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

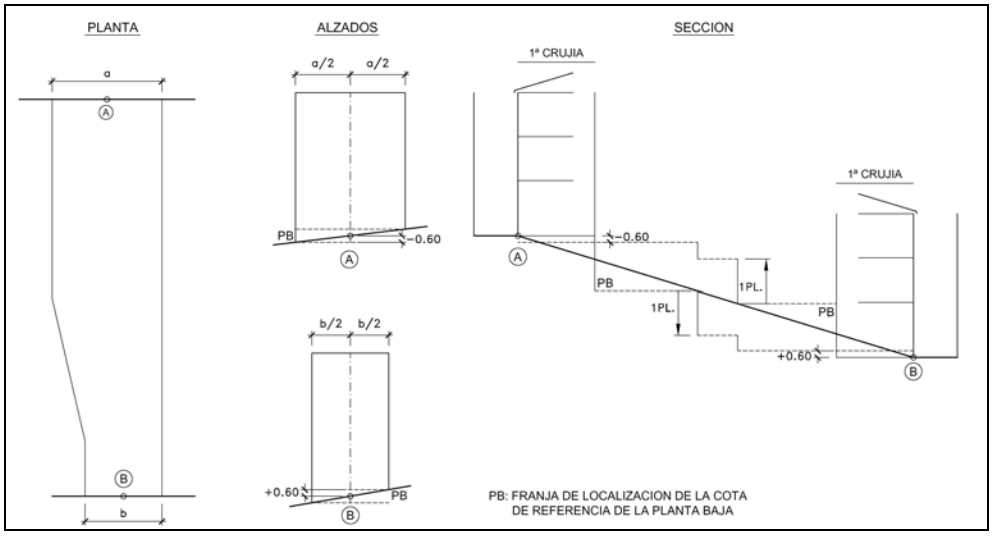
b) Se podrá ajustar en la primera crujía en +- 0,6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.

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

d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.

e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de +-1,5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5 metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros (ver esquema adjunto).

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



3. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado.

4. La regulación de alturas máximas según el número de plantas señaladas será:

Una planta: 4,0 m	
Dos plantas: 7,0 m	Planta baja < ó = 4,0 m

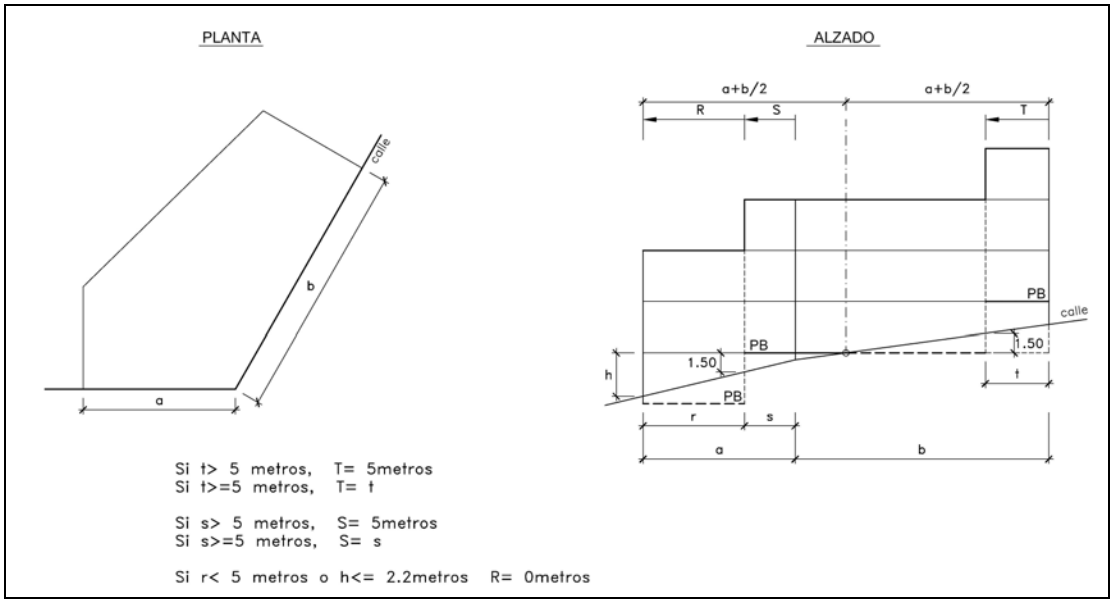
	Planta primera < ó = 3,0 m
Tres plantas: 10,0 m	Planta baja < ó = 4,0 m Planta primera < ó = 3,0 m P2ª < ó = 3,0 m
Cuatro plantas: 13,0 m	Planta baja < ó = 4,0 m Planta primera < ó = 3,0 m Planta segunda < ó = 3,0 m Planta segunda < ó = 3,0 m

5. Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso de la buhardilla para fines no residenciales, y de manera dependiente de la planta inmediatamente inferior.

6. En caso de reforma y ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en esta ORDENANZA 1 A, se permitirá ajustar la dimensión máxima por planta a las preexistentes en la misma finca.

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

8. Cuando en una misma parcela concurran circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre dos o más frentes sea superior o igual a dos plantas (6 metros) con una pendiente resultante igual o superior al 30% entre dichos puntos, se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja mediante Estudio de Detalle, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación a su entorno.



(OD) 2.12.- Casa patio

1. Se considera casa patio de nueva creación a efectos de estas Ordenanzas la que dispone de patio con arreglo a las especificaciones siguientes:

a) Superficie de patio principal en planta baja: >=20% de la superficie de la parcela, disponiendo como mínimo de dos lados porticados.

b) Superficie del patio principal en plantas piso: >=12% de la superficie de parcela.

c) Relación base-altura: entre 50º y 65º en sus dos directrices principales, medidos entre el alero y la arista de la base en su lado opuesto, o la arista inferior del pórtico de la planta baja, según los casos.

d) Superficie mínima del patio en plantas piso: 8 m^2, con un lado mínimo de 2,5 metros.

e) El patio no se situará en la primera crujía exterior de la parcela.

2. Se consideran ventilaciones complementarias las superficies destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad en las diversas plantas. Podrán alcanzar en cada planta piso una superficie total del 20% de parcela no edificada (incluyendo el patio principal), y siempre la necesaria para alcanzar los mínimos de habitabilidad exigibles, según la legislación aplicable. En ningún caso, la superficie destinada a ventilación complementaria puede considerarse sustituida por medios mecánicos de aireación.

3. Las casas patio tradicionales que se conserven y rehabiliten no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las normas contenidas en los apartados anteriores,

siempre que las obras de mantenimiento ordinario o extraordinario respeten las alineaciones existentes en plantas baja y en plantas piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio.

4. Aún cuando una parcela se encontrara situada en un Área con edificación según la tipología de casa patio, no será obligatoria la existencia de éste si la superficie de la parcela fuere inferior a 90 m^2, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de 4x4 metros.

5. Cuando por las grandes dimensiones de una parcela no fuera posible mantener las proporciones fijadas para un patio, se deberá proceder a la creación de otros nuevos para que se pueda considerar como casa patio.

6. En las casas patio en que la parcela disponga de alineaciones exteriores y/o interiores propias, según la definición de estas ORDENANZA 1A, en una longitud total equivalente, como mínimo, al 50% del perímetro de la parcela, se podrá prescindir de las ventilaciones definidas como complementarias, en la medida que lo permitan las condiciones de habitabilidad.

(OD) 2.13.- Parcelas con espacio libre o jardín.

1. Se consideran parcelas con espacio libre o jardín las superficies que en los planos el POM de ordenación detalla del POM, con el fin de preservar espacios de interés ambiental o susceptibles de ser ajardinados, o por su aportación a la imagen periférica de la ciudad como espacios libres de edificación.

2. En estos casos, cuando se realicen obras de conservación o rehabilitación de la edificación existente se podrá rebasar la alineación interior con un incremento de ocupación máximo del 10% del espacio no edificable, por una sola vez a partir de la entrada en vigor del POM, y sin superar en ningún caso los 120 m^2. Este incremento de ocupación no podrá tener lugar si existieren elementos vegetales de interés u otros valores ambientales o culturales que deban ser preservados.

3. En los casos de grandes equipamientos, el Esquema Director del conjunto o la figura de planeamiento que se desarrolle, podrán ajustar estas prescripciones, a la vista del programa funcional del conjunto, aunque siempre respetando los criterios de reducción de densidades que presiden la presente ORDENANZA 1A.

(OD) 2.14.- Area de Cigarrales en la ordenanza 1A

Los Cigarrales localizados en la margen izquierda del río Tajo, junto a la Academia de Infantería, y que no estén incluidos en las Unidades de Actuación en SUNC exteriores a esta ORDENANZA 1 A (UA 13 y 39), se regularán por la ordenanza 2.

(OE) 2.15.- Coeficiente de edificabilidad

1. La edificabilidad de cada parcela del Casco Histórico, con carácter particular para esta zona de ordenanza, se determina en función del número de plantas y la ocupación máxima establecida para cada una de ellas. La edificabilidad resultante se vincula a una densidad de viviendas homogénea.

2. Se entiende por coeficiente de edificabilidad el índice establecido para cada parcela en función de la altura, que, multiplicado por la superficie de la misma, proporciona el techo total construible en ella. En las parcelas con jardín o espacio no edificable, esta superficie no se computa a efectos de la aplicación de coeficientes de ocupación o del cálculo del techo edificable de la parcela.

3. El coeficiente de edificabilidad permite obtener el techo total de las plantas bajas y las situadas por encima de ésta, que corresponden a los usos principales admitidos en el casco. Los cuerpos volados de las alineaciones, cuando estuvieran permitidos, no contabilizan a estos efectos.

4. El coeficiente de edificabilidad, según el número de plantas, por encima de la cota de referencia de planta baja, será:

PB	:	0,8 m^2 techo/m^2 suelo
PB+1ª pl.	:	1,6 m^2 techo/m^2 suelo
PB+1ª+2ª pl.	:	2,4 m^2 techo/m^2 suelo
PB+1ª+2ª+3ª pl.	:	3,2 m^2 techo/m^2 suelo

5. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los siguientes supuestos:

a) Las parcelas de superficie inferior a 60 m^2, que se podrán edificar totalmente (coeficiente 1 m^2 de techo/m^2 suelo por planta edificable).

b) Las parcelas de superficie comprendida entre 60 y 120 m^2, en las que el referido coeficiente será de 0,88 m^2/m^2 por cada planta.

c) Las parcelas con una longitud de alineaciones exteriores y/o interiores propias equivalentes, como mínimo, al 50% del perímetro de la parcela, en las que se aplicará también el coeficiente de 0,88 m^2/m^2 para las plantas 1ª y 2ª.

6. En todas las obras de nueva edificación serán exigibles los mínimos de habitabilidad establecidos en la legislación aplicable. En los casos de rehabilitación, cuando éste fuera el régimen de actuación aplicable en virtud de las exigencias de protección definidas en la presente Ordenanza 1A, se tenderá a cumplir los mínimos de habitabilidad en la medida de lo posible, preservando los valores histórico-artísticos que aconsejaron la protección.

7. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de 80 m^2. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m^2.
A efectos de control municipal del cumplimiento de esta norma, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 165.1-t de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2004), se establece la exigencia de licencia para los actos de división Horizontal de edificaciones en el ámbito del Plan.
Esta licencia se entiende en todo caso solicitada con las solicitudes de licencias de obras de rehabilitación integral o nueva construcción de edificios cuyos proyectos contemplen una pluralidad de viviendas o locales.

8. En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este apartado, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertos provisionales, volumetrías añadidas irregularmente, y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-patrimoniales del inmueble.

9. De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Casco Histórico en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con nivel "P" (Protección Parcial) que se destinen a uso hotelero o de las clases consideradas como equipamiento por este plan, puedan incrementar como máximo su edificabilidad en un 20%, siempre que no se perjudique su valor de protección patrimonial, su relación con la calle o contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato. Cuando una actuación tenga como objeto disponer total o parcialmente de dicho incremento deberá tramitarse mediante un Estudio de Detalle, que debe demostrar la correcta inserción de la actuación en el elemento protegido y su entorno. En este caso, la parcela quedaría afecta al uso determinado por el Estudio de Detalle, y como tal figurará inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de la supresión de los usos hotelero y/o de equipamiento, se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el ORDENANZA 1A.

10. En el supuesto de discrepancia entre los planos del POM y los distintos planos de ordenación que contenía el PECHT, en cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada, prevalecerán las determinaciones de los planos del PECHT, al tener estos un grado de definición superior.

(OD) 2.16.- Sótanos

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. De manera particular en esta ORDENANZA 1 A Los sótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja.

2. Las plantas sótano no computarán a efectos de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad establecidos en el artículo anterior.

3. En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Los restantes usos se atendrán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

4. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, algibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos con arreglo a lo previsto en el apartado 1 DEL ARTÍCULO 1.11 de esta ORDENANZA 1 A.

TITULO 3. DISPOSICIONES PARTICULARES A LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

CAPITULO 3.1. EQUIPAMIENTOS

(OD) 3.1.- Definición y modalidad de implantación en la parcela y formas arquitectónicas admisibles

1. Son parcelas destinadas a equipamientos las que tienen esta calificación en la presente Ordenanza 1A, reflejada en el planos correspondientes del POM.

2. Los equipamientos pueden ocupar la parcela total o parcialmente, de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos que se contiene en la propia Ordenanza 1ª y en los planos del POM de Ordenación Detallada (serie 7).

3. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Casco Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

4. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior las disposiciones de las presente ORDENANZA 1 A relativas a la composición, morfología y uso de los materiales tendrán meramente carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida y ser informado preceptivamente por la Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo.

(OD) 3.2.- Clases

Atendiendo a la función que desempeñan, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

- Uso Dotacional de Equipamiento (DE)
    - Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (D-CU-DE)
    - Uso Dotacional de Equipamiento Cultural Deportivo (D-CU-DE)
    - Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial (DSA)
    - Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI)
- Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)
- Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)
- Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios (DEIS)

(OD) 3.3.- Implantación o modificación de usos

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un proyecto de rehabilitación integral con carácter de Esquema Director, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas.

Así mismo, deberán contar con un estudio económico que justifique su viabilidad, así como un programa de actuación temporal para conocer los plazos de implantación de la actuación.

2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del POM, así como en los previstos por él, el cambio de uso se tramitará de acuerdo al artículo 152 del Reglamento de Planeamiento.

3. El cambio de uso de los equipamientos administrativos institucionales (DAI) y de los residenciales comunitarios (RC) a uso principal hotelero (TH) y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación de esta ORDENANZA 1A.

4. Los equipamientos locales de carácter social, asistencial (DSA) , que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones de la presente ORDENANZA 1A, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo Área, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de 200 metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.

(OE) 3.4.- Usos complementarios

1. En los equipamientos religiosos (englobados por el RP anexo 1 punto 2.4. en la categoría de "uso cultural deportivo" DCUDE) se podrán implantar, como complementarios, otros usos que tengan también la consideración de equipamiento, siempre que no supongan perjuicio ni alteración del uso principal ni de las condiciones estructurales básicas del edificio, y que se respeten las determinaciones correspondientes al régimen de protección a que esté sujeto, por sus valores patrimoniales individuales o por el Área monumental en que se encuentre.

2. Los equipamientos de carácter social, asistencial (DSA) deberán disponer, como mínimo, de 240 m2 de techo en planta baja o en la inmediatamente superior. En estos casos, se podrá permitir, como complementario, el uso comercial (TC), en la modalidad de pequeño comercio de productos perecederos, al servicio de los Áreas residenciales en que resulte necesario.

3. En equipamientos generales de carácter administrativo (DAI), religioso (DCUDE) o residencial comunitario (RC) que ocupen la totalidad de la parcela, se podrá permitir, como complementario, el uso residencial (R) en régimen de alojamiento temporal.

CAPITULO 3.2. SERVICIOS

(OD) 3.5.- Centros de distribución de mercancías

Con la finalidad de disminuir el reparto de mercancías puerta a puerta, de manera indiscriminada e irracional y con métodos de transporte inadecuados a las características del Casco Histórico, se

podrán establecer pequeños centros de distribución de mercancías. Su objeto será el almacenamiento de productos de consumo no rápidamente perecederos, para su posterior distribución, así como el del material de desecho o retornable, previa su recogida. Estos centros tendrán la consideración de equipamientos.

(OD) 3.6.- Recogida de basuras

1. El Ayuntamiento establecerá, con carácter complementario a las ordenanzas del capítulo 10 de las normas urbanísticas del POM, el sistema de recogida de basuras que resulte más adecuado en función del carácter urbano y de su accesibilidad, señalando los puntos de recogida, la forma de depósito y los horarios a respetar, según la época del año.

2. Queda prohibida la acumulación de cualquier clase de basuras o desperdicios en las vías públicas, al margen de las condiciones que se establezcan en virtud de lo previsto en el apartado anterior.

TITULO 4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LOS VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS

CAPITULO 4.1. VÍAS PÚBLICAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO

(OD) 4.1.- Vías públicas

1. Los viales en el ámbito de esta ORDENANZA 1 A tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.

2. Por las características específicas de la red viaria del Casco Histórico, el uso será preferentemente peatonal. Según el grado de esta preferencia, se establece la siguiente clasificación:

a) vías exclusivamente peatonales, en las que queda prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos.
b) vías preferentemente peatonales, en las que el peatón tendrá siempre la prioridad y la circulación de vehículos podrá restringirse a determinadas horas o días.
c) vías con tolerancia de vehículos, que serán de uso habitual compartido por peatones y vehículos, sin perjuicio de la prioridad de aquellos.
d) vías con separación de peatones y vehículos, que deberán circular por las aceras y la calzada, respectivamente.

(OD) 4.2.- Ordenanza especial de tráfico y circulación

1. El Ayuntamiento aprobará una Ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos, con sujeción a los criterios establecidos en la presente Ordenanza 1A y, en particular a los siguientes:

a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior.
b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarias que se determinen, para facilitar la preferente utilización peatonal del Casco.
c) Para la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.

2. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación inmediata o gradual de las reglas establecidas en el apartado anterior, en la medida en que lo considere necesario para la mejor ejecución del ORDENANZA 1A, sin perjuicio de su desarrollo mediante la Ordenanza específica prevista en dicho apartado.

(OD) 4.3.- Aparcamientos.

1. Para conjugar las necesidades de aparcamiento inherentes a la utilización residencial del Casco con las características específicas del mismo, y en coherencia con las previsiones de localización de aparcamientos colectivos que se contienen en el POM, se aplicarán las siguientes reglas:

a) no se permitirán los aparcamientos colectivos de rotación que no estén directamente vinculados a vías con separación de peatones y vehículos. El acceso deberá producirse desde estas vías o desde las vías con tolerancia de vehículos.
b) en las vías exclusivamente peatonales no se permitirá en ningún caso el acceso a aparcamientos.
c) en las vías que no sean exclusivamente peatonales se podrá permitir los aparcamientos individuales, siempre que las características del vial lo hagan posible, por no existir escalones y tener una anchura no inferior a dos metros. A estos efectos, se consideran aparcamientos individuales los de capacidad para una o dos plazas, en parcelas con uso residencial individual.

2. En los aparcamientos que sean admisibles conforme a lo establecido en el número anterior, la ejecución del acceso deberá respetar el plano de fachada, sin retranqueos; en todo caso la puerta no podrá exceder de tres metros de anchura, ni tener una altura inferior a dos metros.
Cuando fuere necesario el desdoblamiento del acceso, las puertas deberán estar separadas por un macizado intermedio de un metro como mínimo. Se considerará innecesario el desdoblamiento cuando el aparcamiento tenga una capacidad inferior a cien plazas.

3. En los aparcamientos colectivos destinados a residentes que a lo largo del desarrollo del POM se prevean en las Áreas de Rehabilitación Integral, así como en los que se construyan en el subsuelo de terrenos privados destinados a usos dotacionales, la venta de las parcelas, en su caso, se hará respetando las condiciones que determine el Ayuntamiento para garantizar la adquisición preferente por parte de los residentes en el Casco Histórico, con un máximo inicial de dos plazas por vivienda. Entre dichas condiciones podrá figurar la limitación de los precios máximos de venta.

4. Lo establecido en el apartado anterior será también aplicable a los aparcamientos colectivos no previstos expresamente en el ORDENANZA 1A, cuya construcción pueda ser autorizada por el Ayuntamiento, siempre dentro del respeto a las limitaciones contenidas en el presente artículo.

(OD) 4.4.- Transporte público

1. El recorrido que el estudio de tráfico y movilidad del POM recoge para el sistema de transporte regular urbano en autobús interior al Casco, en conexión con los puntos terminales de las líneas extramuros, tiene carácter indicativo.

2. Los restantes vehículos de transporte público podrán utilizar las vías públicas en consonancia con su calificación. No obstante, los vehículos de servicio público podrán acceder a todo el sistema viario por causas justificadas en el ejercicio de sus funciones y con el debido respeto a la prioridad peatonal de la red. No se consideran servicios públicos las actividades de reparto a domicilio, mensajería y otras similares que se realicen por empleados de empresas privadas.

CAPITULO 4.2. ESPACIOS LIBRES

(OD) 4.5.- Definición.-

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, para mantener las características del Casco Histórico. A los viales públicos les será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.

2. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

(OE) 4.6.- Clasificación

1. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.

2. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.

3. Son espacios libres privados los claustros, patios mayores, jardines y demás espacios privados no edificables asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de tramas consolidadas o forman parte del sistema periférico del Casco que configura la fachada del declive de los rodaderos.

4. A efectos de lo establecido en este apartado se adoptan las siguientes definiciones específicas del ámbito de esta Ordenanza:

a) Las plazas son lugares de paso, estancia y relación, con pavimentación singularizada y en los que la arquitectura refleja la voluntad de definición del perímetro y del espacio.
b) Las plazuelas son espacios de comunicación formados por ensanchamientos de calles o por el encuentro de varias y en los que existe algún elemento u objeto singular.
c) Los paseos son lugares de tránsito que se identifican por su carácter lineal, generalmente asimétrico, y la presencia de vegetación. Actúan como recogedor, borde o recorrido de límites entre partes de la ciudad. Son característicos de Toledo los miradores orientados principalmente al sur.
d) Los jardines son espacios ornamentales constituidos por especies vegetales, en muchos casos no transitables, a cuyo mantenimiento debe dedicarse especial atención y que sirven, por regla general, a la edificación colindante.
e) Los claustros y patios mayores son espacios semiprivados o colectivos que constituyen el centro de las actividades y relaciones de la comunidad que ocupa el edificio a que pertenece. En aplicación de la ORDENANZA 1A se fomentará su accesibilidad, contemplación y disfrute a través del zaguán o de espacios de carácter colectivo. Los espacios laterales porticados que en ellos existan, tanto en planta baja como en las superiores, deben mantenerse en su concepción tipológica.

f) Los demás espacios no edificables públicos corresponden en gran parte a los rodaderos, lugares de pendiente acusada e intransitables, en los que se marca el contraste entre el basamento natural del emplazamiento de Toledo y el carácter artificial de las cotas altas.

Los restantes espacios no edificables privados son en su mayor parte restos de parcelas no ocupadas por la edificación y que no merecen la consideración de jardín, pero desempeñan una función de pasaje, acceso o patio exterior.

(OD) 4.7.-Condiciones de uso de los espacios públicos.

1. En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.

2. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

3. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. El plazo no podrá ser superior a un año en el caso de las licencias y diez años en el de las concesiones. Dichos plazos serán improrrogables, sin perjuicio de que al vencimiento del título pueda otorgarse uno nuevo en las condiciones que en cada caso se determinen. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

4. En los espacios ajardinados de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al 5% del espacio ajardinado y un máximo de 500 m2 por unidad construida.

(OD) 4.8.- Condiciones aplicables a los espacios libres privados.

No se permitirán más actuaciones que las previstas específicamente en el apartado 2.13 de la presente ORDENANZA 1 A

TITULO 5. DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO

CAPITULO 5.1. CATÁLOGO

(OD) 5.1.- Elementos integrantes.

1. Conforme a lo establecido en el apartado 1.5 de esta ORDENANZA 1 A , el Catálogo de Bienes especialmente protegidos del POM que afectan a esta Ordenanza comprende los monumentos (nivel de protección "M" protección integral) y los edificios con valor patrimonial (nivel de protección "P" protección parcial), que son los que figuran en las fichas correspondientes del Anexo y en el apartado de Áreas Monumentales.

2. El Catálogo forma parte de la presente Ordenanza 1A como documento inseparable de la misma.

(OD) 5.2.- Modificaciones del Catálogo

1. La inclusión en el Catálogo de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan.

2. Tampoco será necesaria la modificación de la Ordenanza 1A para alterar la clasificación de los bienes incluidos en el Catálogo, con el fin de someterlos a un régimen diferente de protección. La decisión se adoptará por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el apartado 1.5.2., de esta ORDENANZA 1 A.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.

CAPITULO 5.2. ÁREAS MONUMENTALES

(OD) 5.3.- Definición y clasificación.

1. Son Áreas Monumentales las áreas urbanas en las que existen conjuntos de edificios estrechamente vinculados, sus correspondientes espacios públicos, y las construcciones individuales, que se definen en el apartado siguiente de esta ORDENANZA 1 A, para la protección de sus valores específicos.

2. Atendiendo a sus cualidades, los Áreas Monumentales se dividen en principales y complementarios.

3. Son Áreas Monumentales principales los de mayor valor arquitectónico, en cuanto suma de individualidades que definen conjuntos de elevado interés patrimonial.

(OD) 5.4.- Áreas monumentales principales

1. Los Áreas Monumentales principales se dividen en Áreas fachada (F), Áreas colina (C), Áreas ladera (L), así como en monumentos independientes y elementos individuales, en la forma que se determina a continuación:

- **Áreas Fachada (F):** F1: Cornisa Norte; F2:San Juan de los Reyes; F3:La Concepción-Santa Fe; F4: Bisagra; F5: Alcázar; F6: B.I.C. San José; Monumentos independientes: Puerta de Alcántara, Puente de Alcántara, Conjunto hidráulico, San Miguel, San Lucas, San Sebastián, Convento de San Gil, Torre del Hierro, Puente de San Martín, Baño de la Cava y Recinto amurallado.
- **Áreas Colina (C):** C1: San Román (B.I.C's de S. Clemente y Cª Jesús); C2: San Juan de la Penitencia; C3: Seminario; C4: San Vicente.
- **Áreas Ladera (L):** L1: Catedral;,L2: Santo Domingo el Antiguo/Doncellas; L3: Sinagogas; L4:Santo Tomé; L5: San Marcos; L6: San Bartolomé; L7: Plaza Mayor; L8: Plaza Santa Magdalena; L9: Benacazón; L10: Cobertizos (Concepción/Santa Clara); Elementos individuales: San Pablo y Palacio de la Cava.

2. Las disposiciones específicas aplicables a cada uno de estos Áreas son las que figuran en las fichas correspondientes de la memoria del PECHT. Serán vinculantes las determinaciones relativas al ámbito, características, objetivos urbanísticos, condiciones específicas de edificación y uso, y las demás que tengan un contenido normativo.

(OD) 5.5.- Áreas monumentales complementarios

1. Los Áreas monumentales complementarios se dividen en miradores interiores (m), racimos (r), plazas (p) y Áreas eje (e), en la forma que se indica a continuación:

- **Miradores Interiores (m)** m1: Del Conde; m2: Virgen de Gracia; m3: San Cristóbal; m4: Melojas;
- **Racimos (r):** r1: Menores; r2: Nuncio Viejo; r3: El Salvador; r4: Santa Isabel; r5: Colegio de Los Infantes.
- **Plazas (p):** p1: Zocodover; p2: San Justo; p3: Seco; p4: San Cipriano; p5: Real; p6: Santa

Leocadia; p7: Carmelitas; p8: Amador de los Ríos; p9: Antequeruela; p10: Valdecaleros;

- **Áreas ejes (e):** e1: Pozo Amargo; e2: Abdón de Paz; e3: Vicario; e4: Angel; e5: Las Bulas; e6: Alfileritos; e7:Comercio/Plata; e8: Cristo de la Luz; e9: San Cristóbal; e10: San Torcuato;

2. Las disposiciones específicas aplicables a cada uno de estos Áreas son las que figuran en las fichas correspondientes. Serán vinculantes las determinaciones relativas al ámbito, características, objetivos urbanísticos, condiciones específicas de edificación y uso, y las demás que tengan un contenido normativo.

(OD) 5.6.- Programas de actuación en Áreas monumentales.

En ejecución de las previsiones de la presente Ordenanza 1A, el Ayuntamiento, por propia iniciativa o en concierto con otras Administraciones o Entidades, podrá elaborar programas de actuaciones integradas en los distintos Áreas monumentales, procurando armonizar la protección de sus valores específicos con el fomento de las funciones residenciales y de equipamiento, así como de las actividades económicas que sean compatibles.

TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 6.1. DEBERES DE CONSERVACIÓN, USO Y REHABILITACIÓN

(OD) 6.1.- Disposiciones particulares de la ordenanza 1A.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por la presente ORDENANZA 1A y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación vigente.

3. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el número 1, con indicación del plazo de realización.

4. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de los deberes legales a que se refiere el presente artículo en la forma establecida en apartado 9.1.1., de las Normas Urbanísticas del POM.

(OD) 6.2.- Conservación de bienes del patrimonio histórico.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes (artículo 36.1 LPHE).

2. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte de del POM en el ámbito de la presente Ordenanza 1A o que se incorporen a él posteriormente.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo no ejecuten las actuaciones exigidas en cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1 de este apartado, la Administración competente en materia de patrimonio histórico, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable, que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes (artículo 36.3 LPHE).

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.

CAPITULO 6.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE DECLARACIÓN DE RUINA

(OD) 6.3.- Ruina de Monumentos.

1. La declaración del estado ruinoso de los Monumentos y de los edificios o construcciones situadas en su entorno procederá en los supuestos previstos en el TLOTAU. Para su aplicación, se observarán los siguientes criterios:

a) El valor actual del edificio se determinará por su coste de reposición. A estos efectos, no se aplicará coeficiente de depreciación alguno, ni por edad ni por uso.
b) No se tendrán en cuenta las condiciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones ni, en general, la carencia de instalaciones exigidas para la habitabilidad del inmueble por la legislación específica.

c) En ningún caso se entenderá que el inmueble está en situación de fuera de ordenación.
d) El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

(OD) 6.4.- Procedimiento para la declaración de ruina

El procedimiento para la declaración de ruina será el establecido en apartado 9.2., de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal con las especialidades siguientes:

a) La iniciación del expediente se notificará a la Consejería de Educación y Cultura o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico para que comparezca en el mismo en concepto de interesado (artículo 24.1 LPHE)
b) Las medidas que, en caso de urgencia o peligro, adopte el Alcalde en virtud de lo previsto en los artículos 24.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, el TLOTAU y del apartado 9.1.2 de las Normas Urbanísticas del POM, no darán lugar a actos de demolición, salvo por razón de fuerza mayor. En tal caso, los actos de demolición serán los estrictamente necesarios para garantizar la conservación del inmueble y deberán ser previamente autorizados por la Administración del Patrimonio Histórico. La autorización podrá someterse a la condición de que se repongan posteriormente los elementos retirados y podrá comunicarse por fax o por procedimientos informáticos o telemáticos que garanticen su recepción, sin perjuicio de la notificación posterior del original.
c) La resolución que declare la ruina no incluirá en ningún caso la orden de demolición, total o parcial, del inmueble.

(OD) 6.5.- Efectos de la declaración de ruina

La resolución que declare el estado ruinoso de un Monumento podrá imponer la obligación de rehabilitarlo, para cuya efectividad podrá utilizarse alguno de los siguientes procedimientos:

a) Convenio con el propietario o titular del inmueble, en el que se reflejarán los compromisos que asume aquél así como las Entidades Públicas o privadas que lo suscriban y los plazos para llevar a cabo la rehabilitación.
b) Inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, procediéndose a continuación con arreglo a lo establecido en el TRLOTAU.

c) Expropiación del inmueble por el Ayuntamiento o la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español.

(OD) 6.6.- Ruina en los inmuebles catalogados

1. La declaración del estado ruinoso de los inmuebles incluidos en el Catálogo del POM se regirá por lo establecido para los monumentos en el presente apartado.

2. Cuando la citada declaración sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Ordenar la rehabilitación del inmueble, en cuyo caso podrá utilizarse cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo anterior.
b) Ordenar la demolición de las partes del inmueble o cuerpos de edificación que posean independencia constructiva o autonomía estructural, a costa del propietario o titular, en el plazo que se señale y con posibilidad, asimismo, de ejecución subsidiaria.

3. La demolición, aunque sea parcial, se acordará con carácter excepcional y deberá justificarse en razones de protección del medio ambiente o de mejora de la conservación general del carácter del Casco Histórico (artículo 21.3 LPHE).

4. La licencia de demolición se condicionará a la obligación de sustituir los elementos demolidos, en la forma y plazo que señale el Ayuntamiento.

5. Para que pueda procederse a la demolición deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que la declaración de ruina sea firme en vía administrativa.
b) Que se haya obtenido la autorización de la Administración del Patrimonio Histórico (artículo 24.2 LPHE).
c) Que se haya otorgado la correspondiente licencia municipal de demolición.

6. Si la Administración del Patrimonio Histórico no otorgare la autorización a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento dictará nueva resolución ordenando la rehabilitación del inmueble.

7. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio Histórico no implica, por sí solo, el derecho a la obtención de la licencia de demolición, pudiendo el Ayuntamiento optar por la rehabilitación del inmueble.

8. Las obras de nueva planta que se lleven a cabo para sustituir a las edificaciones demolidas habrán de ajustarse a las previsiones de la presente ORDENANZA 1A en cuanto a los tipos de intervención admisibles, debiendo mantenerse en todo caso las alineaciones urbanas existentes, conforme a lo establecido en el artículo 21.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

9. Cuando se opte por la rehabilitación, los obligados a acometerla tendrán derecho a obtener las ayudas a que se refiere apartado de Gestión reseñado al final de la presente ORDENANZA 1 A.

10. Quienes realicen actos de demolición sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones establecidas en las mismas, vendrán obligados a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, sin perjuicio de las demás medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse, conforme a lo dispuesto en el apartado 1.33.3. de esta ORDENANZA 1 A.

CAPITULO 6.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA

(OD) 6.7.- Deber de edificar

1. A partir de la entrada en vigor de las presente ORDENANZA 1 A, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de solares y terrenos sin urbanizar incluidos en el ámbito de la misma que soliciten licencia de edificación en el plazo que en cada caso se determine, sin que pueda ser inferior a un año.

Cuando el terreno edificable no tenga la condición de solar, la licencia se condicionará al cumplimiento efectivo del deber de urbanizar, si bien la urbanización y la edificación podrán autorizarse y ejecutarse simultáneamente, conforme a lo previsto en el TRLOTAU.

2. El incumplimiento del deber de solicitar la licencia determinará la expropiación o la venta forzosa del terreno, conforme a lo previsto en el TRLOTAU.

(OD) 6.8.- Edificaciones ruinosas o inadecuadas.

1. Las edificaciones declaradas en estado ruinoso se inscribirán en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, cuando no se opte por la expropiación y no se haya suscrito el convenio para su rehabilitación a que se refiere el apartado 6.5.

2. Realizada la inscripción, el propietario deberá solicitar licencia para la rehabilitación o, en su caso, sustitución del inmueble, en el plazo de un año a contar desde la fecha en que sea firme, en vía administrativa, la resolución declarativa de la ruina.

Agotado dicho plazo sin que el obligado solicite licencia para la actuación correspondiente, el Ayuntamiento declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

3. La resolución municipal a que se refiere el apartado anterior se dictará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que termine el plazo para solicitar la licencia.

4. Lo dispuesto en este artículo será también aplicable a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquéllas que estén destinadas, en más de un 50% de la superficie construida, a un uso urbanístico declarado incompatible en el Casco Histórico por la presente Ordenanza 1A.
Para la inclusión en el Registro de estas edificaciones será preceptiva la resolución expresa declarativa de su inadecuación, con audiencia del interesado.
5. La venta forzosa se instrumentará por el procedimiento establecido en la legislación vigente.

TITULO 7. EL ENTORNO DE TOLEDO

(OE) 7.Entorno de Toledo.

Se definen al final de estas ordenanzas las condiciones generales del entorno para las Áreas colindantes a la zona del casco histórico y de Ordenanza 1 de Toledo.

TITULO 8. GESTIÓN DEL AMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 1.A

CAPITULO 8.1. FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

(OD) 8.1.- Ayudas a la rehabilitación

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran la presente ORDENANZA 1A, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se podrán regular mediante una Ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

(OD) 8.2.- Tipos de ayudas

1. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.

2. Las económicas podrán consistir en:

a) subvenciones directas a obras y proyectos;
b) subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales;
c) cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

3. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

CAPITULO 8.2. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

(OD) 8.3.- Convenios

Para la consecución de los objetivos de la presente Ordenanza 1A y, en particular, para el desarrollo de las actuaciones previstas en los Áreas Especiales, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con otras Entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los Organismos de ellas dependientes.

(OD) 8.4.- Delegación de atribuciones

1. Con el fin de reforzar la eficacia en la gestión y simplificar las actuaciones que los ciudadanos deben realizar ante las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento solicitará de las Entidades territoriales de ámbito superior que le sean delegadas las atribuciones que sean susceptibles de ello por su propia naturaleza y que tengan por objeto las materias reguladas en las presentes Ordenanzas.

2. Con independencia de los mecanismos de control que la Entidad delegante se reserve en la resolución aprobatoria de la delegación, se podrán arbitrar fórmulas de incorporación del personal propio de aquélla en la Oficina Municipal del Plan, a fin de garantizar una mayor coherencia en la actuación y un mejor control del ejercicio de las atribuciones delegadas.

CAPITULO 8.3. RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES

(OD) 8.5.- Ejecución del la Ordenanza 1A.

1. Las actuaciones previstas en la Ordenanza 1A se llevarán a cabo con arreglo al Programa de Actuación que forma parte de la documentación del mismo.

2. Para la ejecución de las actuaciones previstas en los Áreas Monumentales y de Rehabilitación Integrada podrán elaborarse programas específicos.

3. Sin perjuicio de que se utilicen cualesquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente para la ejecución del ORDENANZA 1A, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél relativas a los Áreas de Rehabilitación Integral. En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras Entidades Públicas y a los conciertos con particulares.

CAPITULO 8.4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN

(OD) 8.6.-Oficina Municipal del Plan.

1. Se crea la Oficina Municipal del Plan, que tendrá a su cargo la dirección y coordinación de las actuaciones que hayan de llevarse a cabo en ejecución de aquél, así como el seguimiento de las mismas.

2. La Oficina se configura como un órgano especial de gestión, sin personalidad jurídica propia, pero con autonomía funcional, sin perjuicio de su vinculación directa a la Concejalía de Urbanismo, de la que dependerá.

3. La Oficina contará con los medios personales y materiales que el Ayuntamiento le adscriba para el cumplimiento de sus fines.

(OE) 8.7.- Edificaciones fuera de ordenación.

1. Se declaran fuera de ordenación los edificios reflejados como tales en los planos del POM.

2. Los edificios no incluidos en los citados planos, que resulten disconformes con las determinaciones de la Ordenanza 1A, estarán sujetos al régimen establecido el TRLOTAU.

3. Se declara la utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos y edificios incluidos en los Áreas de Rehabilitación Integrada, conforme a la delimitación que figura en la ficha correspondiente.

CAPITULO 8.5.- OTRAS DISPOSICIONES

(OD) Licencias disconformes

1. Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial que estén en contradicción con las determinaciones de éste, quedarán sin efecto con arreglo a lo previsto el TRLOTAU, si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en Plan.

2. Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del POM estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.

Zona 1B Condiciones Específicas de Ordenanza de Covachuelas:

(OE) Régimen urbanístico

El régimen urbanístico es el derivado del Plan Especial de Covachuelas que define las condiciones de edificación y de uso parcela por parcela.

La definición de las condiciones de uso se realiza directamente, mediante la calificación del suelo, para los usos de infraestructuras y dotaciones, e indirectamente, mediante la fijación de niveles de compatibilidad de usos para los suelos pertenecientes al uso global de la vivienda.

La definición de las condiciones de ejecución se realiza adscribiendo cada parcela a un área de ordenanza.

(OE) Áreas de ordenanza

En Covachuelas se asigna ordenanza parcela por parcela, como consecuencia del Plan Especial, construyéndose las áreas de ordenanza como suma de parcelas.

Se definen dos áreas de ordenanza de uso residencial, diferenciados entre si por los tipos de intervención característicos. Cada área de ordenanza se divide en grados, función de las distintas condiciones que el plan establece.

Las áreas de ordenanza y grados son los siguientes :

a. Ordenanza de Conservación
    - Grado 1: Edificación tradicional
    - Grado 2: Edificación moderna
b. Ordenanza de Renovación
    - Grado 1: Mantenimiento de la tipología

Grado 2: Transformación tipológica

(OD) Edificios sujetos a protección individualizada.

Los edificios sujetos a protección individualizada constituyen una situación especial del grado 1 de la ordenanza de conservación. No obstante , el Plan Especial de Covachuelas regulaba la edificación catalogada con independencia de las áreas de ordenanza, de forma que el catálogo del Plan Especial se integra más fácilmente dentro del catálogo del conjunto histórico.

(OE) Unidades de Ejecución.

El Plan Especial delimitaba unidades de ejecución continuas que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie El régimen de edificación perteneciente a las unidades de ejecución, es un situación especial del grado 2 de la ordenanza de Renovación. No obstante , el Plan Especial regula de forma independiente las edificaciones de las unidades de ejecución, por las peculiaridades derivadas de su distinta gestión.

Las Unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, y en los plazos previstos en el Plan Especial.

El plan delimitaba las siguientes unidades de ejecución:

- Cárcel Vieja (UE.1), ejecutada.
- Cerro de Miraflores (UE.2), ejecutada parcialmente.
- Mirador de la Vega (UE.3), ejecutada.
- Ronda del Granadal (UE.4), pendiente de ejecutar, que corresponde con la unidad de actuación UA.55 del presente POM y que se remite a un PERI.

(OE) Aprovechamiento urbanístico.

Corresponde en las antiguas Unidades de Ejecución al aprovechamiento delimitado en el Plan Especial de Covachuelas para las unidades de ejecución que se han ido desarrollando.

En el suelo urbano consolidado no incluido en las unidades de ejecución , al no establecerse incrementos de los aprovechamientos lucrativos en relación a los existentes y tener ya la condición de solares, corresponde al otorgado por el Plan Especial para este tipo de suelos.

(OE) Niveles de uso.

El Plan Especial regulaba la implantación de usos en relación con el residencial , asignando niveles que marcan los usos no residenciales que pueden implantarse, y la intensidad con la que se admiten. Los niveles de uso se asignan por parcela, si el tamaño de la misma o su

singularidad lo requieren, o por frente de manzana, afectando a todos las parcelas alguno de cuyos linderos recaen sobre el frente. En el caso de parcelas de esquina o pasantes, con fachada a frentes de manzana de distinto nivel de uso, se aplicará al conjunto de la parcela el nivel que admita mayor proporción de usos residenciales. Los niveles definidos son:

- Nivel A, dominante residencial. Corresponde a las partes del barrio en que la vivienda es uso característico. Se consideran compatibles los distintos usos:
    - Actividades productivas (I) en situación de planta baja e inferiores a planta baja.
    - Equipamiento (D) en cualquier situación.
    - Administración (DAI), en planta baja e inferiores.
    - Servicios (TO, TC), en planta baja e inferiores.
- Nivel B, Residencia y servicios de la residencia. Corresponde a las zonas en que se desea mantener un nivel de actividad compatible con el usos residencial. Se consideran compatibles los distintos usos:
    - Actividades industriales (I), en situación de planta baja e inferiores.
    - Actividades comerciales (TC), en situación de planta baja e inferiores.
    - Actividades terciarias (T), en situación de planta baja, inferiores a la planta baja y primera.
    - Hoteles (TH) en situación de edificio exclusivo.
    - Equipamientos (D) en cualquier situación
    - Administración (DAI), en planta baja, inferiores a la baja y planta primera.
    - Servicios (TO, TC), en planta baja e inferiores.
- Nivel C, Dominante de actividades terciarias: Corresponde a las zonas en que el Plan persigue mantener niveles altos de actividad. Son admisibles en este nivel:
    - Vivienda (RP) en situación de plantas de piso
    - Actividades industriales (I), en cualquier situación.
    - Actividades comerciales (TC), en cualquier situación.
    - Actividades terciarias (T), en cualquier situación.
    - Hoteles (TH) en cualquier situación.
    - Equipamientos (D) en cualquier situación
    - Administración (DAI), en cualquier situación.
    - Servicios (TO, TC), en cualquier situación.

Ordenanza de Conservación de Covachuelas

(OE) Ámbito y características

En el plano general 6.1. de ordenanzas y en los planos de ordenación de la serie 7 1-2.000 se determinan los parcelas, alineaciones y usos pormenorizados de ordenación detallada. Se incluyen así los edificios cuya sustitución no es previsible, o cuyo conservación es objetivo del Plan.

La ordenanza comprende dos grados, según la distinta tipología y edad de la edificación.

Grado 1: Edificación tradicional

Grado 2: Edificación moderna

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

Son obras admisibles en este grado las recogidas en este Plan incluidas las de reestructuración profunda.

Se entiende por parcela mínima la que permite la construcción de vivienda unifamiliar, con el programa mínimo definido en las normas urbanísticas de este POM.

No se permiten segregaciones o agregaciones del parcelario, salvo las que determinaba en el Plan Especial o que sean convenientes para el mejor cumplimiento de sus determinaciones.

La superficie edificable de cada parcela es la consolidada por edificación.

En obras de reestructuración profunda , la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela , respetando las siguientes condiciones:

a) Mantener las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.
b) Respetar en lo posible la tipología anterior del edificio, y la posición de los elementos que como patios y escaleras, son determinantes en la configuración de la tipología edificatoria.
c) Adosar la edificación a las medianerías , respetando las luces existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.

Cabrá autorizar la sustitución de edificios en los siguientes casos:

a) Cuando el estado físico del edifico no permita la obra interior, y exista declaración de ruina.
b) En actuaciones vinculadas a procesos de transformación de usos, cuando el edificio se destine a uso dotacional (D).

En estos casos deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contemple la totalidad de la manzana y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:

a) La edificación deberá situarse sobre alineación.
b) El área de movimiento de la edificación se determinará en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, atendiendo a sus posibilidades de sustitución.

c) La altura de la crujía de fachada del edificio se establecerá mediante alguno de los siguientes criterios:
   - Mantener la posición de la línea de cornisa de la construcción preexistente
   - Acordar la línea de cornisa a la dominante, marcada por el planeamiento, en el frente de la manzana.
   - Acordar alero y cumbrera con los edificios colindantes , si estos pertenecen al grado 1 de la ordenanza de conservación o están catalogados.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

En obras en locales de planta baja, cuando sea necesaria la alteración de los huecos como consecuencia de la transformación de uso del local, se seguirán los siguientes criterios:

a) Los huecos se dispondrán en los ejes de los vanos de las plantas superiores, y tendrán un ancho máximo de 1.50 m excepción hecha de las puertas cocheras.
b) La separación entre jambas de huecos será igual o superior a 0.60 m
c) No podrán rectificarse la anchura de los portales existentes, salvo para devolverlos a su estado original si han sido alterados.
d) Los dinteles de huecos se situarán en la horizontal dominante de los huecos existentes en la fachada, o marcarán una posición dominante caso de que no preexistan huecos.
e) Las carpinterías o escaparates no podrán enrasarse con la cara exterior del paramento de fachada
f) No podrán alterarse la posición de las pilastras o soportes que se acusen en fachada.
g) La realización de obras en locales deberá contemplar la demolición de las marquesinas existentes , y la retirada de los toldos fijos.

En obras los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada , y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:

a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La Modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los 1.50 y los 3.00 metros.
b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación y su anchura no rebasará las 5/7 partes de la distancia entre dichos ejes.
c) Los huecos del as plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las dos terceras partes de la distancia entre dichos ejes.
d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos, bicolores, negros, blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales, dentro de la gama de ocres y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa , y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas. Podrá emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería carenada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.

Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. lAs molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasar 20 cm, de anchura y su realce respecto al planote fachada será menos de 6 cm.

Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.

Si se emplean bajantes de pluviales vistas, deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos serán de Zinc o chapa metálica.

Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodizado y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales. La cerrajería se pintará en negro, tonos rojos o marrones oscuros o gris plombagina.

Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.

No podrá formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta , sino que deberá seguir la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.

La anchura de los balcones no superará 1,35 m. el canto del balcón no superará 25 cm. ni será inferior a 12 cm. , salvo que se resuelva con plementería metálica y baldosa

Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color que las fachadas se cubrirán a tres aguas, estando comprendida la pendiente de su cubierta entre 30º y 45º. Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el anterior apartado

Se prohíbe la construcción de áticos y torreones

Se prohíben las terrazas y tendederos entrantes respecto al plano de fachada.

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

Son obras admisibles en este grado todas las obras definidas en estas normas urbanísticas , incluidas las de reestructuración profunda. Se admite así mismo la de sustitución de edificios.

La segregación o reparcelación de fincas pertenecientes a este grado cumplirá las siguientes condiciones:

a) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable otorgada por el planeamiento a la finca matriz.
b) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a 300 m2, su frente igualará o superará 15 m y su forma permitirá la inscripción de un círculo de al menos 15 m de diámetro.

La superficie edificable de cada parcela viene dada por la consolidada por edificación.

Las obras de reestructuración profunda, la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela, manteniendo las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.

En obras de sustitución será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, que complete la totalidad de la manzana en que se encuentre la parcela, y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:

a) El área de movimiento y la posición de la edificación respecto de la alineación, se determinarán en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, tomando en consideración sus posibilidades de sustitución.
b) La altura del edificio se definirá acordando la línea de cornisa con la dominante en el frente de manzana. Podrá optarse por mantener la posición persistentes de la línea de cornisa. Deberá considerarse la sección transversal de las calles que dé enfrente de la parcela.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

Son de aplicación las condiciones generales recogidas en estas ordenanzas del POM.

Se autoriza la construcción de áticos y torreones.

Se autoriza la cubierta plana.

La suma de las longitudes de los cuerpos volados , terrazas, balcones o miradores de una fachada , no podrán rebasar 2/3 de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías un distancia igual o superior a su saliente.

Ordenanza de Renovación de Covachuelas

(OE) Ámbito y características

Se determina los usos y parcelas en los correspondientes planos de OD 1-2.000 de este POM. El ámbito coincide con suelos vacantes u ocupados por edificación cuya renovación es objetivo del Plan.

La ordenanza comprende dos grados, función de las características del tejido en que se encuentra la parcela y de los objetivos del Plan para la zona:

Grado 1 Mantenimiento de la edificación

Grado 2 Transformación tipológica

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

No se permiten alteraciones del parcelario, salvo las regularizaciones de fincas determinadas en el Plan Especial, resultantes de la aplicación de sus condiciones o necesidades para el cumplimiento de sus determinaciones. En estos casos las reparcelaciones y segregaciones de fincas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Tendrán una superficie al menos de 125 m su frente igualará o superará los 7 m, y su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a 7.00 m.
b) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable asignada a la finca matriz

La superficie edificable es el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela , por el coeficiente de ocupación y por la altura en número de plantas asignada en los planos de OD. Dicha altura , que establece la superficie edificable de parcela , se consolidará físicamente con arreglo a lo establecido en el apartado de condiciones estéticas de grado 2. El coeficiente de ocupación se establece en función de la superficie y forma de la parcela del siguiente modo:

a) Coeficiente 100% para parcelas de superficie no superior a 100 m2 , o cuyo fondo no exceda los 9 m.
b) Coeficiente 80% en los demás casos.

Donde el Plan Especial establecía un área de movimiento, línea de edificación o fondo edificable la posición de la edificación se seguirá, en el POM, atendiendo a las determinaciones marcadas en el planeamiento.

Si el Plan Especial no hubiese determinado posición concreta de la edificación, está podrá adecuarse según las normas del POM pudiendo ocupar toda la planta baja , si las características de la parcela y de las fincas colindantes lo permiten.

La edificación situará la línea de fachada sobre la alineación de calle.

Cuando el Plan Especial asignaba a las parcelas ordenanza gráfica, la altura de cornisa se atendrá a lo dispuesto en los planos anexos , con una variación no superior en más do en menos de 25 cm de la línea de cornisa. Si el Plan Especial no asignaba una ordenanza gráfica , la altura de cornisa de la edificación se fijará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Se respetarán los cambios de altura marcados en la documentación gráfica del Plan.

b) Cuando alguno de los edificios colindantes pertenezca al grado 1 de Ordenanza de Conservación, la altura de cornisa de la crujía de fachada tomará en consideración los edificios colindantes.
c) Cuando los edificios vecinos no pertenezcan al grado 1 de la Ordenanza de Conservación, y en las calles con pendiente superior al 10% , la línea de cornisa se ajustará a la dominante en el frente de manzana.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

En obras den los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada , y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:

a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los 1,50 y los 3,00 m.
b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las 5/7 partes de la distancia entre dichos ejes.
c) Los huecos de plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las 2/3 partes de la distancia entre dichos ejes.
d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos bicolores, negros , blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales , dentro de la gama de ocres y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa, y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas . Podrán emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería careada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.

Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. Las molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasarán 20 cm de anchura y su realce respecto al plano de fachada será de menos de 6 cm.

Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.

Si se emplean bajantes de pluviales vistas , deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos será de zinc o de chapa metálica.

Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodinado y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde , rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de

madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales . la cerrajería se pintará en negro , tonos rojos o marrones oscuros o gris plombagina.

Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.

No podrán formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta, sino que deberá seguirse la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.

La anchura de los balcones no superará 1,35 m. el canto del balcón no superará 25 cm ni será inferior a 12 cm, salvo que se resuelva con plementería metálica o baldosa.

Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color de las fachadas. Se cubrirán a tres aguas , estando comprendida la pendiente de su cubierta entre 30 y 45 º. Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el segundo párrafo de este apartado.

Se prohíbe la construcción de áticos y torreones.

Se prohíben las terrazas y tenderos entrantes respecto del plano de fachada.

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

Las modificaciones del parcelario existentes o que estaban contenidas en el Plan Especial mantendrán las siguientes condiciones:

a) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a 175 m2 con un frente máximo de 8m y una forma que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.
b) La suma de los volúmenes asignados a las fincas resultantes no excederá el correspondiente a la finca matriz.

El plan Especial asignaba a cada parcela una superficie edificable en valor absoluto que se mantienen en el POM.

La superficie edificable asignada en el Plan Especial se seguirá distribuyendo con sujeción a las áreas de movimiento, líneas de edificación o fondos edificables establecidos en la documentación gráfica.

La edificación situará su línea de fachada sobre las alineaciones, o los marcará mediante los soportes autorizados , falsas fachadas o procedimientos semejantes,

Las alturas de edificación se dispondrá con arreglo a los siguientes criterios:

a) En los frentes de fachada en que el Plan Especial situaba el nivel de referencia de la planta baja, el edificio no podrá rebasar el número de plantas asignado a la parcela.
b) Deberán respetarse los saltos de altura marcados que el Plan Especial marcaba en la documentación gráfica.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

Son de aplicación las condiciones generales recogidas en estas ordenanzas del POM.

Se autoriza la construcción de áticos y torreones

Se autoriza la cubierta plana

La suma de las longitudes de los cuerpos volados , terrazas, balcones o miradores de una fachada , no podrá rebasar 2/3 de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior a su saliente.

Condiciones generales del entorno para las Áreas colindantes a la zona del casco histórico y de Ordenanza 1 de Toledo

(OE) Entorno.

Se definen dos áreas colindantes al casco histórico de Toledo y de las zonas de ordenanza 1, incorporadas dentro del Plan de Ordenación Municipal POM, como resultado del modelo de articulación entre la ciudad histórica central y la ciudad nueva que rodea la misma:

1. Parque fluvial del Tajo y corredor visual de la carretera de Madrid.
2. Zona paisajística.

Las disposiciones contenidas en el presente apartado eliminan las determinaciones de las Instrucciones de Bellas Artes de 23 de julio de 1968 y sustituyen las recogidas en el capítulo VII de las ordenanzas del PECHT al que reemplazan, al tener aquellas carácter transitorio, en tanto se redactaba el presente POM.

(OE) Parque fluvial del Tajo y Corredor Visual de la carretera de Madrid.

1. Comprende las vegas del Tajo y el acceso de Madrid y está integrada por los suelos calificados como zonas dotacionales de espacios libres y deportivos privados, que figuran en la ordenación estructural, y lo forman:

1. La primera corresponde el conjunto de sistemas generales que forman el parque fluvial de la Vega Alta del Tajo.
2. La segunda las áreas de espacios libres de edificación de zonas verdes y espacios deportivos en el entorno de la carretera de Madrid.
3. La tercera el conjunto de sistemas generales que forman y el parque fluvial de la Vega Baja del Tajo.

2. El objetivo de la protección consiste en compatibilizar los criterios de conexión de espacios libres y generales propuestos por el POM en suelos urbanizables y rústicos en los tres ámbitos con el desarrollo del modelo estructural de ciudad del POM.

3. En particular, se deberán observar las siguientes reglas:

a) No se permitirán nuevas construcciones de tipo industrial. Las que estén ya previstas se deberán adaptar urbanísticamente , buscando sistemas de ocupación de baja densidad.

b) Se permitirán las construcciones residenciales u hoteleras permitidas en el Plan de Ordenación Municipal (POM) de acuerdo a las determinaciones del mismo POM.

c) Se admiten instalaciones dotacionales que se puedan integrar correctamente en las condiciones generales del contexto.

d) Los materiales y tipos constructivos utilizados deberán armonizar con el entorno.

f) Desde la red de espacios libres de sistemas generales que el POM ha previsto en estos ámbitos se deben evitar o minimizar, los elementos que puedan entorpecer la visión panorámica. También se deberá favorecer la contemplación con tratamientos paisajísticos, tanto en el corredor paisajístico de entrada como en el parque fluvial, que ayuden a enmarcar el foco de atención. Este valor de sucesión se habrá de reforzar con un acercamiento progresivo a la presentación de la ciudad como centro de atención cultural, histórica y territorial."

(OE) Zona paisajística.

1. La Zona Paisajística comprende todo el arco meridional del Casco, en la margen izquierda del Tajo, aguas abajo, en la zona de Cigarrales y montaña.

2. En esta zona serán aplicables las siguientes reglas:

a) Las parcelas con esta calificación no podrán ser objeto de segregación, sin perjuicio de las correcciones materiales que resulten procedentes al amparo de los asientos registrales.

b) En el ámbito clasificado como suelo rústico, se deberá mantener como zona libre de edificación toda la superficie visible desde el casco.

c) La parcela mínima será de 2 Has.

d) El coeficiente de edificabilidad será de 0,1 m^2t/m^2s, con un máximo de 2.000 m^2 construida sobre rasante.

e) A los Cigarrales les serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 112 de esta normativa, siempre que no resulten contradictorias con las específicamente previstas en este artículo.

f) Estarán prohibidas las explanaciones de más de 500 m^2 y la construcción de muros para formación de bancales superiores a 1,2 metros de altura.

g) No se permitirá la plantación de especies vegetales foráneas de manera generalizada, debiendo dominar las tradicionales locales, tales como encinas, olivares y monte bajo. Tampoco se permitirá la formación de tapices de césped en superficies superiores a 500 m^2 o al 5% de la superficie total.

h) Se procederá a la progresiva retirada de los tendidos eléctricos y cableado en general cuando puedan ser sustituidos o en procesos de renovación, debiendo integrarse correctamente en los casos en que su existencia sea imprescindible.

1C. Zona Consolidada de Cristo de la Vega

(OE) Corresponde a las manzanas ubicadas al noroeste del Casco Histórico situadas entre la Avenida de la Cava, el paseo del Cristo de la Vega y la Unidad de Actuación del mismo nombre , que ya están consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m2/m2., o la existente en caso de ser mayor.

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

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m2, o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Tipología de edificación, en Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

1D Zona Consolidada de Circo Romano

(OE) Corresponde a las manzanas 19.310 y 20.310, ubicadas en el borde norte del Casco Histórico y próximas al Circo Romano, que ya están consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m2/m2., o la existente en caso de ser mayor.

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

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m2., o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Tipología de edificación, en Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

1E Zona Consolidada de Plaza de Toros

(OE) Corresponde a varias manzanas ubicadas, en el entorno de la plaza de Toros, entre las calles General Villalba Riquelme, Marques de Mendigorría, Colegio de Huérfanos y la Avenida de la Plaza de Toros, que ya están consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: la existente.

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

- Altura máxima 4 plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima 100%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º ,2º, 3º, 4º y 5º.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Cubierta de teja curva. Construcción sin voladizos.
- Tipología de edificación, en Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.112 Ordenanza 2

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado incluida anteriormente en el ámbito del PECHT pero diferente de la actual Ordenanza 1 A. Corresponde a un enclave de la zona de Cigarrales situados en la orilla sureste del Tajo, al Oeste de la Academia de Infantería y al norte del Arroyo de La Degollada.

- Se trata de una pequeña área en el entorno de La Academia.

a) Grado 1 : Los Cigarrales localizados en la margen izquierda del río Tajo, opuesta al Casco Histórico, junto a la Academia de Infantería

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- Edificabilidad. 0,10 m2/m2. Hasta la aprobación del Plan Especial de Protección de los Cigarrales que condiciona este entorno, que podrá modificar este criterio, no se permite una superficie superior a 1.000 m2 construidos sobre rasante, en una o en agrupación de parcelas.
- El Plan Especial de protección de los Cigarrales podrá establecer, en función de los aspectos de entorno visual, límites de la superficie construida en función de los grados y usos de aplicación, o de la situación en concreto de la parcela.

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

- Alturas máximas. 6,50 metros, 2 plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

(OD) **Condiciones de parcela**

- Ocupación máxima 5%. En parcelas inferiores a 20.000 m2 de superficie parceladas antes de 1986 se permite una ocupación del 10% con un límite máximo de 1.000 m2.
- Distancias mínimas 3 veces la altura correspondiente a la edificación en el punto medio de fachada.
- Parcela mínima. En las zonas apartadas y ocultas a la panorámica de Toledo, se establece la parcela mínima de 7.500 m2. La Corporación mediante acuerdo plenario tendrá la potestad para autorizar o determinar la superficie de dicha parcela mínima dentro de un módulo de 7.500 y 20.000 m2.
- El Plan Especial de protección de los Cigarrales podrá establecer distintos grados para la aplicación de la presente ordenanza en función de las características de las distintas zonas en que se aplique, en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Se establece como uso característico y mayoritario el Uso Residencial (RU), en vivienda unifamiliar aislada.

(OD) **Usos compatibles:**

- Todos los usos Dotacionales, salvo los Deportivos de grado 1,2 y 3 y los Sanitarios de grado 1,2 y 3

(OD) **Usos prohibidos:**

- Residencial Plurifamiliar (RP)
- Todo tipo de industrias (I), garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Todo tipo de uso terciario comercial (TC). El Plan Especial de los Cigarrales podrá establecer usos terciarios hoteleros (TH) en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación Aislada exenta.

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Se prohíben las urbanizaciones de tipo convencional. Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Se permite la depuración convencional. Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreas. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros. Se prohíbe la plantación de especies foráneas de manera generalizada y la formación de tapices de césped en superficies superiores a 500 m2.

Art.113 Ordenanza 3 enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas

(OE) Corresponde a unas zonas de enclave ubicadas en la entrada de la Autovía de Madrid (A-42) en su enlace con la carretera de Bargas a ambos lados de la autovía. Se trata de una pequeña área de usos aislados fundamentalmente terciarios comerciales y de hostelería y de equipamientos privados.

- Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 3 de ordenanza.
- No obstante existen solares que deben ser calificados como suelo urbano no consolidado por atribuirles el POM un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, por aplicación del artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, y cuyo régimen jurídico será el correspondiente al que para esta clase de suelo determine el vigente ordenamiento urbanístico. En estos supuestos se deberá redactar el correspondiente PERI, de acuerdo con la ficha UA.56.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- La edificabilidad bruta será de 1,0 m^2 /m^2

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

- Dos plantas sobre rasante y una bajo rasante y 6,5 m metros
- No se permite el bajo cubierta.
- Para los usos ya establecidos se mantienen la edificabilidad y alturas existentes.

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima**: 80% sobre solar
- **Parcela mínima**: 250 m2.
- El resto de las condiciones de fondo, alineaciones y rasantes serán las indicadas en los planos de OD de la serie 7 del POM y de las condiciones de edificaciones de vivienda aislada o adosada reguladas en estas normas urbanísticas.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Enclave norte. Dotacional privado (DE)
- Enclave sur. Terciario comercial (TC), Terciario hotelero (TH)

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Residenciales, Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª ,5ª,6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 3 y 4ª

- Terciario Recreativo (TR) categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª ,5 y 6ª
- Dotacional de Equipamiento Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª y 2ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA), en el enclave norte.
- Edificación en Manzana cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar, en el enclave sur.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.114 Ordenanza 4

(OE) Corresponde a varias zonas del actual ensanche en los barrios de Santa Teresa, Reconquista y Palomarejos

- Estas zonas de suelo urbano consolidado están delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 4 de ordenanza.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad**: la existente.

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

- **Alturas máximas**: 5 plantas máximo sobre rasante y dos bajo rasante ó las marcadas en el plano de ordenación detallada cuando sean distintas a éstas.

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Parcela mínima**: 100 metros
- **Ocupación máxima**: 100%
- **Distancias mínimas**: 9 metros o lo marcado en los planos de Ordenación Detallada del POM.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) categoría 1ª y 2ª.
- Dotacional Equipamiento Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC), y Edificios en Tipología Específica (ETE).

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.115 Ordenanza 5

(OE) Estas zonas de suelo urbano consolidado están delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 5 de ordenanza. Corresponde a las zonas de los Bloques y Santa Teresa.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: la existente.

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

- **Alturas máximas**: las marcadas en los planos de ordenación, con un máximo de cinco plantas sobre rasante y dos bajo rasante para nuevas construcciones.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 100 %
- **Distancias mínimas**: las marcadas en los planos de ordenación detallada de la serie 7 del POM
- **Parcela mínima**: 250 m2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar (RP) de categorías 1ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado y el uso Residencial Comunitario.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) categoría 1ª y 2ª.
- Dotacional Equipamiento Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.116 Ordenanza 6

(OE) Corresponde a la zona ejecutada del Plan de Extensión de Buenavista.

- Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 6 de ordenanza.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: la existente. (la permitida en el Plan Parcial con el que se ejecutó con un máximo de 1.6 m2/m2 de parcela)

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

- **Alturas máximas**: un máximo de seis plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 40%
- **Distancias mínimas**: 1/2 H a linderos.
- **Parcela mínima**: serán las determinadas en el Plan de extensión de Buenavista. No se autorizan segregaciones.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1º y 3º.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupos I.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª,2ª
- Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3,ª4ª, y 5ª y Salas de reuniones, categoría 1ª
- Dotacional de Equipamiento Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª,2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Abierta (EMA) y edificios de Tipología Específica (ETE), con retranqueos de ½ H.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

En el Anexo de Ordenanzas, en el correspondiente a la Ordenanza 6, quedan incorporadas las alineaciones del Plan Parcial de Extensión de Buenavista.

Art.117 Ordenanza 7

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 7 de ordenanzas. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y Santa Bárbara.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad**: según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.
- **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas**: las marcadas en la documentación gráfica.
  - Sólo en los edificios que en el momento actual tengan una altura mayor de las seis plantas ya edificadas se permitirá la renovación de la edificación con el mismo número de plantas.
  - Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en San Antón.
  - En la zona de Reconquista cinco plantas
  - Para edificios de nueva construcción la altura será la marcada en los planos.
  - En la ordenanza 7B se limitan las alturas a baja mas dos.

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima**: la marcada en la documentación gráfica.
- **Distancias mínimas**: la marcada en la documentación gráfica.
- **Parcela mínima**: no se establece.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 2ª en San Antón y en categorías 1ª y 3ª en las demás zonas de la Ordenanza.

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva en San Antón y en la zona de ordenanza 7B.
- En la zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre con una anchura mínima de 3 m. Excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará, siempre aprobación concreta del Ayuntamiento para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.
- Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

Art.118 Ordenanza 8

(OE) Corresponde a la Zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

- Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 8 de ordenanza (fase 1º a 5ª del Polígono Residencial).

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: las señaladas según las tablas que se adjuntan.
- Cuando las parcelas sean de equipamiento público, no se limita la edificabilidad de las mismas, tal y como se establece en el artículo 230.1 de estas Normas Urbanísticas, siéndoles de aplicación asimismo el resto de parámetros establecido en dicho artículo.
- Las edificabilidades de los usos compatibles en la parcela podrán ser como máximo las correspondientes al porcentaje del 50% del total asignado al uso mayoritario, tal y como se prevé en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En este caso la edificabilidad total para ambos usos se entenderá como la máxima señalada para el uso mayoritario en parcela.

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

- **Alturas máximas**: las reflejadas las tablas que se adjuntan a continuación.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: según alineación de los planos de ordenación.
- **Distancias mínimas**: según alineaciones de los planos de ordenación.
- **Parcela mínima**: 200 m².

(OE) Usos mayoritarios en la zona de ordenanza

- Residencial Plurifamiliar en categorías 1ª y 2 y Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles en la zona de ordenanza

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categorías 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y edificios de Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 metros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles Espacios libres. Deberá arbolarse y ajardinarse al menos de un 80 % de la superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos.
- Podrán autorizarse cubiertas planas y se deberá cumplir la Ordenanza Municipal de cerramientos.
- No se permite aprovechamiento bajo cubierta.

  Se distinguen a continuación los parámetros básicos de cada una de las parcelas en las tablas adjuntas de las distintas fases y las condiciones específicas para las fases 1ª, 2ª y 4ª.

PARÁMETROS DE LAS PARCELAS DE LAS FASES 3ª Y 5ª

FASE 3ª(OE)

Parcela		Superficie	Uso	Nº Viv	Total M2c	Nº máx plantas
M-34	RU	5.270	RU	13	1.820	II
M-35	D	12.300	D-CU-DE	-	0	
M-36	RU	7.000	RU	37	5.180	II
M-37	RU	10.500	RU	53	7.420	II
M-38	RU	17.000	RU	88	12.320	II
M-39	RU	24.200	RU	145	20.300	II
M-40	RU	22.000	RU	108	15.120	II
M-41	RU	16.000	RU	76	10.640	II
M-1.1.	RC	2.577	RC	60	7.996	VI
M-1.2.	RC	4.653	RC	109	11.644	VI
2	R	2.380	DE	-	2.037	III
M-5	E	12.240	DE	-	5.000	III
M-20	A	1.860	DE	-	2.800	III
M-16	RC	11.550	RC	210	27.410	VI
M-17	E	11.000	DEDU	-	6.282	III
M18.A	RC	8.456	RC	180	21.654	VI
M-18.B	RC	10.730	RC	193	26.735	VI
M-18.A y M.18 B resultan de un estudio de detalle que afectan a la parcela 18						
19	D	64.139	D-CU-DE	-	5.000	III
8	RC	9.920	RC	232	26.835	VI
8 BIS	E	13.500	DEDU	-	4.050	
9	R	1.850	DE	-	462	
10	C	3.782	TC-TO	-	7.564	
M-11	RC	7.560	RC	177	20.500	VI
12	RC	5.980	RC	132	14.484	V
M-21	RC	11.400	RC	156	19.936	V
M-22	E	15.840	DEDU	-	6.336	
M-23	RU	12.000	RU	48	6.720	II
24	RU	7.760	RU	40	5.600	II
25	S	2.920	DE	-	2.600	
42	RU	21.000	RU	82	11.480	II
43	R	1.400	DE	-	2.800	IV
44	H	3.600	TH	-	7.200	V
M-13	RC	11.600	RC	272	31.410	VI
M-14	C	5.394	TC-TO	-	10.788	
M-15	RC	9.800	RC	228	26.520	VI
M-26	RC	5.730	RC	78	10.018	V
M-27	R	2.000	DE	-	500	

M-28	R	2.100	DE	-	1.800	
M-29	D	2.475	D-CU-DE	-	4.000	III
M-30	C	6.200	TC-TO	-	12.400	
M-31	RU	10.800	RU	50	7.000	II
32	R	2.000	DE	-	2.000	
33	D	9.400	D-CU-DE	-	0	

FASE 5ª(OE)

Parcela	Superficie m2 s	Uso	Nº Viv	m² c	Nº máx plantas
RP1	4.294,75	RP		10.519	B+V
RP2	3.106,19	RP		7.181	B+V
RP3	3.124,20	RP		8.650	B+V
RP4	3.500,50	RP		8.600	B+V
RP5	3.385,11	RP		8.650	B+V
RP6	3.836,08	RP		8.650	B+V
RP7	4.458,90	RP		11.100	B+V
RP8	3.461,81	RP		8.114	B+V
Total RP	**29.167,54**			**71.464**	
DAI1	15.770,74	DAI	0	7.425	-
DAI2	3.641,97	DAI	0	2.916	-
DAI3	16.632,00	DAI	0	26.232	-
DAI4	8.543,00	DAI	0	5.936	-
DAI5	5.204,95	DAI	0	4.320	-
DAI6	5.370,67	DAI	0	4.320	-
DAI7	5.212,44	DAI	0	10.200	-
DAI8	4.549,94	DAI	0	6.474	-
DAI9	12.019,00	DAI	0	12.000	-
DAI10	12.948,00	DAI	0	13.220	-
DAI11	15.099,95	DAI	0	17.700	-
DAI12	15.463,00	DAI	0	10.948	-
DAI13	24.040,00	DAI	0	4.620	-
DAI14	15.100,00	DAI	0	-	-
DAI15	6.600,00	DAI	0	-	-
Total DAI	**166.195,66**				
D-CU-DE1	5.689,95		0	2.000	-
D-CU-DE2	8.243,00		0	6.000	-
D-CU-DE3	18.822,47		0	-	-
Total D-CUDE	**32.755,42**				
D-1	4.326,00		0	-	-
D-2	3.434,00		0	-	-
DEDU	8.805		0	-	
DV-1	3.356,74	DV	0	-	-
DV-2	2.253,00	DV	0	-	-
DV-3	51.657,00	DV	0	-	-
DV-4	9.054,16	DV	0	-	-
DV-5	3.289,70	DV	0	-	-
DV-6	4.170,61	DV	0	-	-
DV-7	4.299,25	DV	0	-	-
DV-8	5.016,65	DV	0	-	-
Total DV	**83.097,11**				
Viario	**207.950,16**	**DC**			

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS DE LAS FASES 1ª, 2ª Y 4ª DE LA ORDENANZA 8

De manera complementaria para las fases 1º, 2º y 4º se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

(OE) **Objetivos**:

- Con objeto de reordenar la fases 1ª,2ª y 4ª del polígono residencial Sta María de Benquerencia, actuando sobre las parcelas y espacios vacantes o infrautilizados, para crear condiciones que completen la trama edificada, y de mejora de la utilización de las parcelas dotacionales y residenciales y espacios públicos.

(OE) **Clasificación.**

- Corresponde a suelo urbano por aplicación del art. 45.1.B del T.R. de la Lotau.

Ambito.

- (OE) corresponde a las fases 1ª,2ª y 4ª del polígono residencial.
- La superficie es de 1.550.179 m2

(OE) **Uso predominante**

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

(OD) **Tipología.**

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública (JCCM).

Condiciones generales de volúmen.

- (OE) Coef. de edificabilidad bruta 0,67 m^2c/m^2s
- (*) Edificabilidad lucrativa. 1.038.620 m^2c
- (OE) Densidad de viviendas 65 viv/ha
- (*) Nº máximo de viviendas 10.076 viviendas
- (OD) Nº de alturas Variable (según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas), manteniendo las alturas del plan general anterior

* La modificación de la superficie bruta implicará la aplicación de los coeficientes de edificabilidad bruta y densidad de viviendas a la nueva superficie para determinar la superficie construible y número máximo de viviendas.

Condiciones de Uso.

- (OE) Uso predominante: Residencial.

- (OD) Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- (OD) Usos prohibidos: Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- (OD) Zonas verdes: 279.375 m2 exigibles 186.952 (18 m2s/100 m2c por Lotau y RP)
- (OD) Dotaciones públicas: 230.338 m2 exigibles 207.724 (20 m2s/100 m2c por Lotau y RP)

(OD) Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del T.R. de la LOTAU.

(OD) Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación unos parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre parcela neta. La edificabilidad asignada a cada una de las zonas residencial (B.1 y B.2), comercial (C) y terciaria (D) se podrá traspasar o adaptar entre las parcelas que las componen, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la zona y cumpliendo el resto de parámetros (alturas, ocupación etc).

Zona de ordenanza A-Consolidada (residencial-comercial).

Definición.

- Se corresponde con la zona consolidada, formada por las parcelas sobre las que no se modifican los parámetros actuales.

Condiciones.

- Las condiciones reguladoras no se alteran, manteniéndose las del PGOU de 1986 que incorpora el POM:
- (OE) Uso principal Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar
- Coef. de edificabilidad neta: según listado adjunto
- (OE) superficie edificable 810.896 m^2c
- (OD) Nº de alturas según listado adjunto

FASES 1ª Y 2ª

Nº de parcela		Superficie de parcela en m²	Uso y edificabilidad			Alturas	
POM	PGOU				m²c	nº máx de plantas	Nº de viviendas
82,83,84	102-103	11.750	Residencial		15.120	4	176
81	104	4.680	Residencial		4.800	4	64
93	105 106 107	11.925	Residencial		13.500	4	180
94	108	3.635	Residencial		3.900	4	52
95	201	6.075	Residencial		6.600	4	88
96	202	6.200	Residencial		6.600	4	88
97	203	6.500	Residencial		6.600	4	88
98	204	5.820	Residencial		6.600	4	88
99	205	6.000	Residencial		6.600	4	88
105	301	5.785	Residencial		6.000	4	80
107	302	6.000	Residencial		6.000	4	80
111	303	5.400	Residencial		6.000	4	80
114	304	2.640	Residencial		3.000	4	40
87	42	4.340	Residencial		4.752	4	48
88	43	4.359	Residencial		5.984	4	64
116	50	8.730	Residencial		14.740	4	134
89	51	3.774	Residencial		6.768	4	64
90	53	4.150	Residencial		4.080	4	48
102	58	8.690	Residencial		19.500	6	148
118	59	1.274	Residencial		3.366	3	36
91	63	2.138	Residencial		4.488	3	48
92	64	2.240	Residencial		4.488	3	48
103	66	2.160	Residencial		2.040	4	24
104	67	1.490	Residencial		1.870	4-3	22
137	76	1.840	Residencial		3.468	12	48
138	73	2.730	Residencial		3.920	8	32
139	75	2.025	Residencial		3.220	3	30
140	72	4.590	Residencial		7.740	4	64
136	74	3.080	Residencial		5.880	4	48
134	78	1.848	Residencial		3.468	12	48
141	77	2.301	Residencial		5.980	5	48
133	85	2.000	Residencial		3.468	12	48
144	82	1.196	Residencial		3.920	5	32

143	86	2.415	Residencial		3.468	12	48
132	89	2.810	Residencial		4.400	3	32
130	94	2.205	Residencial		9.520	5	70
128	92	1.570	Residencial		6.900	5	70
148	97	1.330	Residencial		6.600	8	70
149	98	2.200	Residencial		9.856	9	112
127	90	2.790	Residencial		12.150	8	126
126	100	1.700	Residencial		6.055	17	60
125	101	1.700	Residencial		6.055	17	60
151	103	1.700	Residencial		4.335	15	60
152	104	4.860	Residencial		5.620	15	60
153	105	726	Residencial		4.335	15	60
124	107-Bis	2.088	Residencial		6.095	10	56
123	107	2.615	Residencial		6.435	8	44
121	108	2.666	Residencial		6.738	7	42
122	108B	2.170	Residencial		5.544	7	56
155a	109	2.904	Residencial		7.040	9	80
155b	110	1.900	Residencial		4.564	8	48
155b	110B	1.300	Residencial		4.064	8	48
157	112	2.337	Residencial		3.834	5	24
120	113	5.616	Residencial		11.062	9	79
Subtotal		**196.967**			**349.130**		**3.579**
113	3 17	1.584		Comercial	1000	1	
154	106	2.299		Comercial	1.840	1	
Subtotal		**3.883**			**2.840**		
TOTAL		**200.850**	**311.254**	**30.716**	**341.970**		**3.579**

FASE 4ª

Nº de parcela		Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Alturas	
POM	PGOU				m²c	nº máx de plantas	Nº de viviendas
1 a	1	5.932	Residencial		6.461	4	32
1 b	1	1.192	Residencial		4.643	4	87
4	5	8.700	Residencial		14.525	4	124
6	6	6.380	Residencial		17.591	5	125
10	10	6.624	Residencial		14.078	6	166
12	12	6.800	Residencial		14.078	6	166
14	14	6.440	Residencial		14.078	6	166
18	18	8.150	Residencial		18.490	7	156
19	19	6.880	Residencial		15.741	5	135
22	21	6.320	Residencial		14.487	5	123
23	22	6.600	Residencial		14.123	6	164
25	25	6.417	Residencial		14.123	6	164
26	26	6.600	Residencial		15.114	5	129
29	28	7.390	Residencial		16.340	5	137
30	29	4.500	Residencial		10.30	5	88
32	31	4.500	Residencial		10.300	5	88
33	32	5.600	Residencial		10.374	5	88
36	35	6.400	Residencial		6.700	5	61
38	37	5.150	Residencial		11.865	5	101
40	39	7.050	Residencial		15.715	5	138
41	40	4.760	Residencial		7.836	5	66
46	45	3.388	Residencial		6.471	3	50
47	46	3.388	Residencial		6.471	3	50
48	47	5.025	Residencial		13.090	6	103
50	50	5.300	Residencial		13.786	6	109
59	50	5.400	Residencial		14.040	6	111
62	60	6.860	Residencial		17.859	6	140
64	62Bis	1.176	Residencial		5.344	6	42
52	52	1.176	Residencial		5.344	6	42
55	55	5.160	Residencial		14.750	6	112
58	57	5.390	Residencial		14.750	7	112
66	64	5.600	Residencial		14.500	6	115
68	66	5.100	Residencial		13.280	6	105
69	67	7.270	Residencial		12.962	4	99
71	68	5.570	Residencial		9.894	4	76
74	72	10.000	Residencial		18.294	4	138

76	73	8.820	Residencial		15.648	4	119
Subtotal		**213.008**			**453.145**		**4.027**
34	33	2.360		Comercial	2.360		
Subtotal		**2.360**			**2.360**		
TOTAL		**215.368**			**455.505**		**4.027**

La suma total de las fases 1ª, 2ª y 4ª es la siguiente:

TOTAL		**416.218**			**797.475**		**7.606**

Zona de ordenanza B- Residencial

Definición.

- Zona de uso residencial formada por parcelas vacantes asignadas a este uso. Pueden llevar asociados usos compatibles conforme a la normativa urbanística vigente.

Condiciones.

Queda subdividida según diferentes parámetros de la siguiente manera:

Zona de ordenanza B.1. Residencial Plurifamiliar formada exclusivamente por la parcela 119.

- (OE) Uso principal Residencial Plurifamiliar
- (OE) Coef. de edificabilidad neta: 3.70 m2/m2
- superficie edificable máx 18.785 m2c
- (OD) Nº de alturas VI
- (OD) Ocupación: Máxima 65%

ZONA B.2.			
PARCELA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
POM	PGOU	m2	m2c
119	57,65	5.077	18.785

Zona de ordenanza B.2. Residencial Plurifamiliar formada exclusivamente por las parcelas vacantes 39,49,53,60,63,64a,65,142 y 147

- (OE) Uso principal Residencial Plurifamiliar
- (OE) Coef. de edificabilidad neta: 4.25 m2/m2
- Superficie edificable máx 177.646 m2c
- (OD) Nº de alturas VIII
- (OD) Ocupación: Máxima 60%

ZONA B.2.			
PARCELA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
POM	PGOU	m2	m2c
147	96	3.485	14.811
142	80	2.641	11.224
63	-	6.742	28.654
65	-	7.395	31.429
49	48b,48,49	9.585	40.736
60	-	2.848	12.104
53	53	2.640	11.880
64 a	62	1.980	8.910
39	38	1.584	7.128
TOTAL		38.900	175.050

Zona de ordenanza C- Comercial

Definición.

- Zona de uso predominante comercial formada por las parcelas vacantes 35 y 42 a, 42 b, 42 c, situadas junto a la parcela 34 consolidada y del mismo uso.

Condiciones.

- (OE) Uso principal Comercial
- (OE) Coef. de edificabilidad neta: 1,75 m2/m2
- Superficie edificable máx 16.156 m2c
- (OD) Nº de alturas II
- (OD) Ocupación: Máxima 90%

PARCELA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
POM	PGOU	m2	m2c
35	34	2.402	4.204
42 a	41	4.800	8.400
42 b	42	514	900
42 c	-	1.516	2.652
67	65	1.584	1.584
TOTAL		10.816	17.740

Zona de ordenanza D- Terciario

Definición.

- Zona de uso terciario formada por las parcelas vacantes 31 y 61.

Condiciones.

- (OE) Uso principal Terciario (hotelero, oficinas, etc)
- (OE) Coef. de edificabilidad neta: 4,30 m2/m2
- **S**uperficie edificable máx 17.733 m2c
- (OD) Nº de alturas VI
- (OD) Ocupación: Máxima 80%

PARCELA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
POM	PGOU	m2	m2c
31	30	1.660	7.138
61	59	2.464	10.595
TOTAL		4.124	17.733

Zona de ordenanza E- Dotacional Público

Definición.

- Zona de uso dotacional público formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada. Pudiendo estar consolidadas o vacantes.

Condiciones.

- Se adoptarán los parámetros determinados en el POM para este uso, relacionándose a continuación su superficie.

Fase 1 y 2			Fase 4		
PARCELA		SUPERFICIE	PARCELA		SUPERFICIE
POM	PGOU	m2	POM	PGOU	m2
109	3,12	3.770	3	4	17.308
110	3,13	1.540	7	7	10.040
135	79	1.100	17	17	9.560
131	89b	930	72	69,70	20.860
146	91	1.517	57	56	900
129	93	1.936	73	71	9.800
156	111	1.786	8	9	598
85	1.01	6.000	9	8	3.866
108	311 A-B	8.350	54	-	8.032
101	45	12.050	11	11	1.089
145	87,88	12.700	13	13	1.089
150	102	5.065	15	15	2.940
86	40	15.500	16	16	1.089
			21	20	1.089
			27	27	1.089
			43	43	3.840
			44	44	2.508
			2	2,3	34.331
			51	-	8.160
			37	36	18.570
TOTAL		72.244	TOTAL		156.510
TOTAL FASE 1ª,2ª Y 4ª			228.754		

Zona de ordenanza F- Zonas Verdes

Definición.

- Zona de uso zonas verdes formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada.

Condiciones.

- Se adoptarán los parámetros determinados en el POM para este uso, relacionándose a continuación su superficie.

Fase 1 y 2 **Fase 4**

PARCELA		SUPERFICIE	PARCELA		SUPERFICIE
POM	PGOU	m2	POM	PGOU	m2
80	A	56.314	5	G	41.273
115	C	16.106	20	H	6.433
100	B	5.910	24	I	9.331
106	-	3.931	28	J	6.394
112	-	4.684	45	K	14.395
158	-	10.562	79	P	21.941
159	F	14.797	78	O	16.384
160	F	11.831	77	Ñ	9.749
161	-	3.711	56	L	5.883
117	D	3.450	70	M	5.268
162	-	2.969	75	N	6.777
TOTAL		134.265	TOTAL		143.828
TOTAL FASE 1ª,2ª Y 4ª 278.093					

Art.119 Ordenanza 9

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 9 de ordenanza. Corresponde a una pequeña zona junto a Coronel Baeza y la Fábrica de Armas y otra zona en San Pedro El Verde.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 1 m^2/m^2

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

- **Alturas máximas**: 2 plantas sobre rasante y dos bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 60%
- **Distancias mínimas**: La marcada en los planos de ordenación.
- **Parcela mínima**: 250 m^2.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) de grado 7.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado, en un porcentaje inferior al 50 %.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) de Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª ,5ª y 6ª y Salas de reuniones, categoría 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar grado 7º.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.120 Ordenanza 10

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 10 de ordenanza. Corresponde a las urbanizaciones de El Sapo y Los Pozos.

	GRADO 1º - SAPO	GRADO 2º- POZOS
Coeficiente de edificabilidad (OE):	0,1 m^2/ m^2.	0,2 m^2/ m^2.
Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante (OD)	7,00 m 2 plantas sobre rasante y una bajo rasante	7,00 m 2 plantas sobre rasante y una bajo rasante
Ocupación máxima (OD):	10%	20%
Distancias mínimas (OD):	8 metros	4 metros
Parcela mínima (OD):	5.000 m^2	2.500 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial unifamiliar (RU) en los grados fijados en la tabla superior.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Manzana Abierta (EMA)
- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª ,4ª ,6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª y 3ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª y 2ª

(OD) Tipología de la edificación

- Vivienda unifamiliar. Grado 3º (El Sapo), Grado 4º (Los Pozos).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Los propietarios asumirán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de todas las dotaciones servicios e infraestructuras, incluidas las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.121 Ordenanza 11

(OE) Es una zona de suelo urbano delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 11 de ordenanza (núcleo urbano de Azucaica).

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: Será la resultante de la superficie de parcelas por el número de alturas

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

- **Alturas máximas**: la altura máxima será de tres plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 80% . Sólo se permite el 100% en planta baja
- **Distancias mínimas**: no se establecen
- **Parcela mínima**: 200 metros cuadrados

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial Plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) almacenes en el grupo 1º
- Terciario Hotelero (TH) grupo 1º
- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 2ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada en Vivienda (EA) unifamiliar y Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas

(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

Art.122 Ordenanza 12

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 12 de ordenanza. Corresponde a la zona denominada Los Cigarrales de Vistahermosa, desarrollado por el Plan Parcial correspondiente.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 0.2 m^2/m^2

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

- **Alturas máximas**: 7,00 metros, dos plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 20%
- **Distancias mínimas**: 4 metros a colindantes
- **Parcela mínima**: 2.000 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) grado 5º.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Vivienda colectiva.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 2ª, 4ª ,6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 3ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- Industria (I) en todos su grupos y almacenes

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) Vivienda unifamiliar grado 5º.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Art.123 Ordenanza 13

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 13. Corresponde al Primer Ensanche en las tres zonas marcadas como industria compatible con vivienda:

- Al norte de la Glorieta de Avila, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario, que deberá tramitarse con un PERI y corresponde con la unidad UA.57.
- En la Avenida de General Villalba Riquelme, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.
- En San Pedro el Verde, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.

En aquellos solares que por aplicación del vigente POM vean incrementado su aprovechamiento urbanístico objetivo en relación con la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, serán clasificados como suelo urbano no consolidado, aplicándoseles la normativa urbanística vigente para dicha clase de suelo, determinándose un coeficiente de cesión de suelo para dotaciones equivalente a 38 m2/100 m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m2 construible/ m2 suelo.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- Es la de aplicar la superficie de parcela por el número de plantas.

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

- Tres plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
- Se exceptúa los edificios de la Avenida de General Villalba cuya altura será de cuatro plantas y dos bajo rasante.

(OD) **Condiciones de parcela**

- Según la "corrección de error material. Grado 2º

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial plurifamiliar categoría 1ª,2ª y3ª

(OD) **Usos compatibles**

- Los usos de Industria productivo (IP) y de Almacenaje (IA).
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º a 5º

- Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª a 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª a 4ª
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Se prohíben las industrias calificadas de insalubres, nocivas y peligrosas.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Edificación en Manzana Abierta (EMA).

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas**:

- Características similares de los edificios colindantes.
- Se permiten las cubiertas planas y el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.124 Ordenanza 14

Ordenanza 14 A Polígono industrial de Santa Maria de Benquerencia

(OE) **INDUSTRIAS TIPO-POLIGONO INDUSTRIAL-NORMAS GENERALES.**

Es una zona correspondiente al actual polígono industrial. Pese a estar sometido a un Plan especial de reforma interior en este POM se mantienen en tanto este no se redacte las siguientes ordenanzas en el ámbito de aplicación.

(OE) **1.- Categoría de Industria (uso mayoritario).**

El uso global será industrial Productivo (IP) o Industrial de Almacenaje (IA) en los siguientes grados:

I. Industria grande, con superficie de parcela superior a 7.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.

II. Industrias media, con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m2. Posibilidad de dos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.

III. Industrias ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m2. Un único acceso y sin aparcamiento en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

(OD) **2.- Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m2.

Se deberán respetar los retranqueos al frente de fachada correspondientes a a la cataegoría de la ue provenga.

En el caso de que la parcelación implique la apertura de nuevas calles públicas se deberá redactar un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

En el caso de que se pretenda una división material de la primitiva parcela, dentro de un régimen de división horizontal o similar, los lotes resultantes netos deberán contar con la superficie mínima de 500 m2, debiéndose ejecutar dentro de un mismo proyecto edificatorio.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

El coeficiente de edificabilidad será para cada uno de estos grados el siguiente:

I. 1,25 m2/m2

II. 1,50 m2/m2

III. 1,75 m2/m2

(OD) 3.- Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

(OD) 4.- Composición de las parcelas.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a).- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

b).- Bloques representativos.

c).- Espacios libres para aparcamientos.

d).- Construcciones accesorias.

a).- Edificios para naves de fabricación o almacenajes.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el número seis y siguientes de la presente Ordenanza, así como los retranques de la misma.

b).- Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y de 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas. Se podrán establecer otras dimensiones debidamente justificadas.

c).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas estas normas de las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en el punto nº 7 de esta Ordenanza.

d).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

No se permiten construcciones accesorias en las zonas de retranqueo.

(OD) 5.- Espacios comunes.

Corresponden a:

a).- Espacios libres.

b).- Centros comunales.

c).- Red viaria.

a).- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración del polígono.

b).- Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso publico, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c).- Red viaria. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios, que dentro del polígono, se establezcan a este fin.

(OD) 6.-Edificación parcial de las parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo, no sea necesario para ésta edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los

porcentajes señalados en los apartados del punto nº 4 de esta Ordenanza y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

(OD) **7.- Composición de los frentes de fachada.**

Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:

a).- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las categorías II y III. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b).-Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros, y la edificación será continua.

c).-En aquellas partes en las que el frente de fachada no se encuentre cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 metros y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará en el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d).-Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

e).-Las parcelas resultantes de una parcelación deberán mantener los retraqueos, que se establecen en el apartado a) de este artículo , correspondientes a la categoría de la que provengan.

(OD) 8.- Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los tramos rectos, con independencia del cumplimiento de los retranqueos establecidos anteriormente.

(OD) 9.- Edificaciones y cerramiento de las parcelas.

a).-Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será 5 metros.

Los retranqueos expresados, se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

b).- Todas las parcelas deberán contar con un cerramiento situado en la alineación de la misma. El cerramiento será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre 0'20 y 0'50 m de altura. La altura media total de la cerca, deberá ser de 2 metros de altura, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria, que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el limite, con los que las diferencias de cota sea mayor de un metros.

c).-En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

d).-La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas.
En las parcelas superiores a los 15.000 m2, la altura y composición de los bloques representativos será libre.
La altura mínima libre de cada una de las plantas, será como mínimo de 2'50 metros.
En planta baja, el piso podrá elevarse 0'50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

e).- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación, salvo criterios estéticos o de perjuicio del entorno, a estimación de la oficina técnica municipal.
f).-Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.
En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros de diámetro.

g).-Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.
fe podrán dedicar a locales de trabajo, cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

h).-Se permiten sótanos, cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

(OD) **10.- Estética de los edificios industriales.**

a).-Se prohíben los elementos estilísticos.

b).-Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

c).-Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d).-Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

e).-Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f).-Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

(OD) **11.- Condiciones de seguridad.**

Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m2 edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo. Se deberá cumplir el Reglamento de Protección contra incendios en los establecimientos industriales (R.D. 2267/2004 de 3 de diciembre)

(OD) **12.- Usos compatibles.**

a).-**Uso de viviendas.-** Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m2 construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2, ni superior a 150 m2. En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 vivienda, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

b).-**Uso de garajes. Dotacional de Comunicaciones (DC).-** Se permite el uso de garajes.

c).-**Uso Terciario Comercial (TC)** Se permite el uso terciario comercial con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de esta Ordenanza en los centros comunales. En las parcelas se admite el uso comercial de almacenaje y venta al por mayor.

d).- **Uso Terciario Oficina (TO)** Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los puntos 4º y 5º de esta Ordenanza.

e).- **Uso Terciario Hotelero (TH)** .- Se permite el uso hotelero en las categorías 4ª y 5ª.

Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza.

En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m2/m2 sobre parcela neta.

Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza por cada 100 m2 construidos o fracción.

f) Uso Terciario Comercial-Recreativo (TR).- En parcelas de categorías I y II se admite como compatible el Uso Terciario Recreativo en categoría 5ª (restaurantes y locales de ocio). En las parcelas de categoría III se admite tal uso en exclusiva.

Las alturas permitidas para el presente uso serán de tres plantas equivalentes a 10,00 metros, siendo de aplicación el resto de determinaciones del apartado 9c de esta ordenanza.

En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m2/m2 sobre parcela neta.

Se deberá dotar de aparcamientos de vehículos, dentro de las parcelas, a razón, de plaza y media por cada 100 m2 construidos.

g).-Uso Dotacional Cultural-Deportivo.(DECUDE)

Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

h) Uso dotacional sanitario asistencial (DSA) categoría 5ª: Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros

cuadrados destinados a la prevención de riesgos laborales que puedan prestar servicio a la actividad de las empresas y trabajadores del propio polígono industrial.

(OD) **13.- Medidas de control ambiental**

a).- Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1'50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kgr por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b).- Aguas residuales.- Los materiales en suspensión, contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18ºC.

El nitrógeno expresado en N y (NH_4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litros respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. Debiendo contar con una arqueta de control y registro previo.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias, a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c).- Ruidos.- Se permiten ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se consideren.

c).- se debe cumplir con la Ordenanza Municipal de Contaminación Ambiental.

(OD) 14.- Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza Reguladora, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961), y Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas**:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Ordenanza 14 B. Industrias del Peri de la tercera fase de ampliación del polígono industrial.

(OE) Corresponde a la zona de suelo urbano consolidado, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 14B, conocida como Peri de la fase tercera de ampliación del polígono industrial ubicada al este del mismo.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Industrial productivo (IP) o Industria de Almacenaje (IA) en todas sus categorías
- Se permite el uso de los centros comunales.

(OD) **Usos compatibles**

- Con las mismas limitaciones establecidas en el apartado 12 de la Ordenanza 14 y en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- El uso Terciario Comercial (TC) en todas sus categorías cuando sean compatibles con los parámetros de esta ordenanza.
- El uso Terciario de Oficinas (TO) en todas sus categorías.
- Uso dotacional de comunicaciones (DC).

(OD) **Usos prohibidos**

- Con las mismas limitaciones de prohibición establecidas para las naves nido en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- Uso Residencial en todas sus categorías

(OE) **Coeficiente de edificabilidad**:

- **Edificabilidad**: la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante de cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligera, y un 30% en Industria Nido.
- En cualquier caso los máximos permitidos serán:
  - Parcelas de 250 a 1.200 m2.-Industria Nido (Categoría III): 1,30 m2/m2
  - Parcelas de 1.200 a 3.000 m2.- Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m2/m2
  - Parcelas de 3.001 a 7.000 m2.- Industria Media (Categoría II): 0,70 m2/m2
  - Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: 2,00 m2/m2

  En las parcelas irregulares en el momento de desarrollar los proyectos de edificación se tendrán que resolver dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos a linderos públicos y privados indicados en las normas y en estas ordenanzas reguladores.

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

- **Alturas máximas**: dos plantas

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Distancias mínimas**:
  - Retranqueo Frontal
    - Categoría II — Industria media — 5 metros
    - Categoría II — Industria ligera — 5 metros
      Industria nido — 0 metros
    - C. Administrativo — Centro comunal — 5 metros
  - Retranqueo Lateral
    - Categoría II — Industria media — Público 5 metros
      Privado 3 metros
    - Categoría III — Industria ligera — Público 3 metros
      Privado 0-3 metros
      Industria nido — 0 metros
    - C. Administrativo — Centro comunal — Público 5 metros
      Privado 3 metros
  - Retranqueo Trasero
    - Categoría II — Industria media — 5 metros
    - Categoría III — Industria ligera — 5 metros
      Industria nido — 0 metros
    - C. Administrativo — Centro comunal — 5 metros

- **Ocupación máxima de parcela en planta baja**: la menor de aplicar los coeficientes de ocupación establecidos en las Ordenanzas reguladoras, o el área de movimiento resultante de aplicar los retranqueos anteriormente expresados.

  En cualquier caso los máximos permitidos serán:
  - Parcelas de 250 a 1.200 m2.-Industria Nido (Categoría III): 100%
  - Parcelas de 1.200 a 3.000 m2.- Industria Ligera (Categoría III): 75%
  - Parcelas de 3.001 a 7.000 m2.- Industria Media (Categoría II): 65%
  - Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal: 75%

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Cuadro resumen de parcelas de la ordenanza 14 b

Parcela	Superficie Parcela m2s		Parcela	Superficie Parcela m2s
R1	3.145,75		R44	375,14
R2	2.149,69		R45	375,47
R3	2.146,73		R46	374,59
R4	2.144,28		R47	376,08
R5	2.112,38		R48	373,73
R6	2.106,26		R49	373,76
R7	2.118,12		R50	373,56
R8	2.111,41		R51	375,67
R9	4.648,38		R52	375,12
R10	3.056,24		R53	375,63
R11	3.059,38		R54	375,06
R12	3.051,38		R55	317,38
R13	3.058,51		R56 A	287,97
R14	3.050,20		R56 B	300,02
R15	3.056,74		R57A	300,30
R16	4.601,10		R57B	300,67
R17	1.994,74		R58 A	299,96
R18	1.945,83		R58 B	299,86
R19	1.943,41		R59A	300,16
R20	1.805,30		R59 B	300,11
R21	2.357,36		R60 A	300,32
R22	3.241,84		R60 B	300,41
R23	3.065,38		R61 A	300,31
R24	2.493,18		R61 B	300,05
R25	2.430,03		R62 A	300,07
R26	3.086,52		R62 B	295,95
R27	3.227,70		R63 A	299,83
R28 A	269,23		R63 B	290,49
R28 B	300,29		R64 A	300,07
R29 A	300,22		R64 B	299,96
R29 B	300,00		R65 A	300,22
R30 A	299,70		R65 B	300,31

R30 B	300,26		R66 A	300,09
R31 A	300,33		R66 B	300,63
R31 B	299,98		R67 A	300,15
R32 A	299,84		R67 B	300,18
R32 B	299,84		R68 A	300,29
R33 A	300,31		R68 B	300,16
R33 B	300,01		R69 A	267,31
R34 A	300,16		R69 B	301,02
R34 B	286,90		R70	2.846,83
R35 A	300,19		ELDUP 1	2.735,04
R35 B	301,38		ELDUP 2	1.966,21
R36 A	300,21		CT 1	27,62
R36 B	300,10		CT 2	34,84
R37 A	299,96		CT 3	27,50
R37 B	300,15		CT 4	28,30
R38 A	300,44		CALLE A-1	19.794,87
R38 B	300,06		CALLE A-2	5.657,66
R39 A	300,21		CALLE A-3	1.646,20
R39 B	300,43		CALLE B-1	1.508,94
R40 A	300,32		CALLE B-2	2.942,04
R40 B	300,20		CALLE B-3	2.916,18
R41 A	284,00		CALLE C-1	2.942,04
R41 B	299,85		CALLE C-2	1.754,37
R42	318,82		CALLE C-3	2.945,95
R43	374,89		Total	144.810,00

Art.125 Ordenanza 15

(OE) **INDUSTRIAS NIDO.**

- Es de aplicación al actual polígono industrial. Pese a estar sometido a un Plan especial de reforma interior en este POM se mantienen en tanto éste no se redacte las siguientes ordenanzas en el ámbito de aplicación.

(OE) **1.-Usos mayoritario**:

El uso global será industrial Productivo (IP) o Industrial de Almacenaje (IA).

- El tipo de ordenanza corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier/ tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total de solar, disponiendo de viales de acceso a todas las parcelas, vías interiores para reparto de tráfico general y tráfico de seguridad y una zona de aparcamiento no inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a naves, pudiendo disponer de servicios comunes de todo tipo, que funcionarán en régimen de comunidad a nivel de parcela o agrupación de varias parcelas.
- Las unidades con destino industrial no podrán ser inferiores a ochenta (80) metros cuadrados construidos de parcela mínima, cada una de ellas, y siempre con el carácter antedicho agrupado.
- Cabe la agrupación de superficie, en base al carácter modular de las promociones a efectuar, teniendo como límite máximo mil doscientos metros cuadrados de desarrollo en planta por titular, del conjunto de propietarios que integren cada unidad edificada independiente.

(OE) 2.- Coeficiente de Edificabilidad.

- La edificabilidad será la resultante de aplicar las condiciones de parcela y los retranqueos de esta ordenanza por el número de plantas permitido.

(OD) **3.-Alineaciones exteriores.**

- Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las edificaciones son las definidas en las Ordenanzas generales del Polígono, teniendo en cuenta que los módulos que formarán las manzanas nido podrán agruparse, si se estima conveniente, por todos sus lados, excepto fachadas.

(OD) **4.- Alturas de la edificación.**

- La altura máxima permitida será de nueve metros medida sobre la vertical desde el punto rasante de la acera situado en la mitad de las alineaciones de fachadas anterior y posterior, hasta el plano inferior de forjado del techo o cielo raso de la última planta, situado en la primera crujía.
- Una vez señalada dicha altura máxima se deja en libertad al proyectista para resolver a la altura que convenga, siempre que no exceda en ningún punto de un máximo de 10,50 metros.

- En casos especiales que se justifiquen, podrá permitirse mayores alturas que las establecidas siempre que concurran las siguientes condiciones:
  a) Que las obras afecten a manzanas completas.
  b) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por las Ordenanza demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.
  c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, quedan dentro de la superficie incluida a 30º trazado desde la altura máxima permitida normalmente.
  Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a diseño acertado, se autorizan las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

(OD) **5.- Sótanos y semisótanos.**

- Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre de 2,1 metros y una cota de planta baja no superior a 50 cms sobre el nivel de la acera.

(OD) **6.-Salientes y vuelos de fachada.**

- No se consiente salir de las alineaciones oficiales de Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:
  a) La decoración de jambas con saliente máximo de 0.10 m
  b) Se permiten rejas con saliente máximo de 0.20 m
  c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de 2 metros sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura mínima de 3,00 metros medida sobre la cota superior de la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada.
  d) La altura máxima de cuerpos volados estará a 3.50 metros.

(OD) **6. Usos permitidos**

- Se autoriza la instalación de pequeña industria y los almacenes industriales.

(OD) **7. Usos Prohibidos**

a) **Residencial (R):** No se permite el uso. No obstante, se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación. En este caso, la superficie destinada a vivienda no podrá ser inferior a 45 m^2 ni superior a 150 m^2 de la misma forma a la definida en la Ordenanza núm 14, apartado 12.b) aplicable al resto del polígono Industrial, pudiendo existir una vivienda por cada 5.000 m2 cosntruidos.

b) **Terciario Comercial (TC)** Se permite el uso de almacenaje y venta al por mayor sin limitación de superficie; el uso comercial de venta al por menor sólo podrá llevarse a cabo en aquellas naves acondicionadas a tal fin.

c) **Terciario oficinas (TO)** Se prohíbe el uso público . Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.

d) **Terciario Recreativo (TR)** de espectáculos, salas de reunión Se prohíbe este uso.

e) **Uso industrial (I)** Se excluyen los usos siguientes:

- Tratamiento de basuras
- Tratamiento o depósito de residuos de matadero y en general todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.
- Extracción y tratamiento de grasas animales.
- Aprovechamiento de residuos de pescado.
- Depósito o secado de pieles frescas o cueros
- Industrias de gases nocivos
- Explosivos
- Cualquier otro uso que por los organismos competentes se considere nocivo o peligroso.

(OD) 8. Condiciones morfológicas y de estética.

- La construcción se realiza con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación.
- Para la orientación de las manzanas o conjuntos de naves-nido dentro de las parcelas o agrupación de éstas, deberán tenerse en cuenta las exigencias que, respecto a Seguridad e higiene en el trabajo, tenga vigente en cada momento la autoridad laboral.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

(OE) 9. Ubicación dentro del polígono industrial.

- Las parcelas susceptibles de poder ser dedicadas a la promoción de naves nido, unitaria o agrupadamente, son las señaladas en el plano parcelario del polígono con los números 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117,118,119,120 y 121 de la Segunda Fase A del polígono Industrial de Toledo.
- Hasta tanto no sean dedicadas, mediante proyecto correspondiente, a la posible promoción que aquí se contempla, las parcelas señaladas tendrán la singularidad con que están contempladas en la parcelación actualmente vigente.

Art.126 Ordenanza 16

Esta zona de ordenanza procedente del Plan General de 1986 desaparece, al transformarse con este POM los usos originales que fijaba en la ordenanza por lo que estos ámbitos se regulan en este POM por las ordenanzas de los ámbitos de planeamiento que lo sustituyen.

Art.127 Ordenanza 17 Usos dotacionales: de Zonas Verdes y Equipamientos Deportivos, Culturales, Educativos, Sanitarios, Asistenciales y de Comunicaciones.

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 17 de ordenanza.

(OD) 1. Generalidades:

Definición

- Se consideran Ordenanzas de Dotaciones las que tienen por objeto la reglamentación del equipamiento comunitario que deben establecerse en función de los distintos usos del suelo de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.
- Estas ordenanzas serán de aplicación específica en los grandes equipamientos de la ciudad y en los sistemas generales y a los sistemas locales, si bien, en cada Plan Parcial o instrumento de desarrollo se podrán incorporarlas directamente o por el contrario redactar unas condiciones específicas adicionales cuando sean usos complementarios del uso Principal.
- Estos equipamientos podrán ser públicos o privadas dependiendo de su titularidad.

Clasificación:

- 17 A Sistema de espacio libre de dominio y uso público, engloba:
  - 17 A. el Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)
- 17 B Centros Culturales, Deportivos y Educativos engloba:
  - 17 B.a. el Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE)
  - 17 B.b. y el uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU)
- 17 C Servicios de interés público y social englobado en el Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario y Asistencial (DSA)
  - 17 C.a. el Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA)
  - 17 C.b. y el uso Dotacional de Equipamiento Asistencial (DSA)
- 17 D Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

Actuaciones

- La actuación se deberá efectuar por unidades completas destinadas a un mismo usos. Podrán autorizarse cubiertas planas.

(OE) 2. Condiciones específicas para los usos dotacionales privados

- Se establece una edificabilidad de 2,00 m2/m2.
- Se permite una altura máxima de cuatro plantas.

- En aquellos solares que por aplicación del vigente POM vean incrementado su aprovechamiento urbanístico objetivo en relación con la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, serán clasificados como suelo urbano no consolidado, aplicándoseles la normativa urbanística vigente para dicha clase de suelo, determinándose un coeficiente de cesión de suelo para dotaciones equivalente a 30 m2/100 m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m2 construible/ m2 suelo.

(OD) 17 A- Sistema de espacio libre de dominio y uso público, englobado en el Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado del presente POM como Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV), tanto generales como locales, de acuerdo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.
- Podrán así mismo ser validas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo del POM que desarrollen sus determinaciones como Planes Parciales, PERI, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas del POM.

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Únicamente se autorizan las instalaciones destinadas a la protección de las mismas y aseos públicos, quioscos e instalaciones temporales desmontables, con fines recreativos a determinar por el Ayuntamiento.
- La parcela mínima será la que se establezca en cada caso el plan que lo clasifique atendiendo, en el caso de los usos deportivos a los tamaños mínimos planteados en el anexo V del Reglamento de Planeamiento.

(OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante , con un máximo de 100 m2 y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) sólo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre. El volumen máximo será de 25 metros cúbicos, con el mismo volumen máximo.
- Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.

- Se permitirán en las zonas verdes las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de mantener , en ese caso, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza sin modificar su característica de espacio libre
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza como complemento del usos principal.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial y Sanitario (DSA), sólo se autorizan los puestos de socorro o primeros auxilios.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) 17 B- Centros culturales y Docentes englobado en el Uso Dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE) y uso Dotacional de equipamiento educativo (DEDU)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado del presente POM como Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE) y uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU).
- Podrán así mismo ser validas estas determinaciones para las nuevas dotaciones , tanto generales como locales, definidas por los instrumentos de desarrollo del POM que desarrollen sus determinaciones como Planes Parciales, PERI, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas del POM

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Su diseño será en función de la finalidad a que van destinados.
- La altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.

(OD) Usos compatibles:

- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.

- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m2 construidos dentro de la parcela.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) 17 C- Servicios de interés público y social englobado en el Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario y Asistencial (DSA)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado del presente POM como Uso Dotacional Sanitario y Asistencial (DSA).
- Podrán así mismo ser validas estas determinaciones para las nuevas zonas dotacionales de equipamiento , tanto generales como locales, definidas por los instrumentos de desarrollo del POM que desarrollen sus determinaciones como Planes Parciales, PERI, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas del POM

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Su diseño será en función de la finalidad a que van destinados.
- La altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.

(OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante , con un máximo de 100 m2, y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario Hotelero (TH) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario de Oficinas (TO) se autoriza en todas sus categorías.
- Terciario recreativo (TR) de espectáculos y de salas de reunión se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.
- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m2 construidos dentro de la parcela.

(OD) **Usos prohibidos**:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) **17 D-Uso Dotacional de Comunicaciones**

(OE) **Uso mayoritario.**

- Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

  En materia de aparcamientos para las distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento.

(OD) **Usos compatibles**:

- Terciario Comercial (TC) se autoriza en las categorías 3ª siempre que estén asociados a una estación de servicio o taller de reparación de automóviles en espacio anexo a la vía pública y siempre bajo concesión municipal.
- Dotación de aparcamiento interior.

(OD) **Usos prohibidos**:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

Art.128 Ordenanza 18 Usos Dotacionales: Administrativo, Institucional, de Comunicaciones y de Infraestructuras de Servicios Urbanos.

(OE) Son las zonas de suelo urbano consolidado delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 18 de ordenanza

- Se consideran Zonas Especiales las que tiene reglamentaciones específicas, contenidas en las disposiciones legales y otras que regulan las destinadas a usos generales de servicios de la ciudad. Se incluyen en estas zonas especiales usos dotacionales de comunicaciones, institucionales y de Infraestructuras y servicios urbanos. En este último caso serán válidas para este tipo de instalaciones no sólo en suelo urbano y urbanizable, sino también en rústico.

(OD) **Clasificación:**

- 18 A-Ferroviaria-transporte intercambiador (DC)
- 18 B-Servicios estatales y de las Comunidades Autónomas. (DAI)
- 18 C- Instituciones y servicios generales de la ciudad. (DAI)
- 18 D- Militares. (DAI)
- 18E-Grandes instalaciones urbanas de servicios (depuradoras, depósitos, estaciones de transformación y tratamiento de residuos, etc). Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)
- 18 F- Cementerios. (DEIS)
- 18 G - Instalaciones de acampada.

(OD) **18 A-Ferroviaria.**

- Serán objeto de disposiciones específicas de la ley del sector ferroviario y de las determinaciones que marque el ADIF como administrador de infraestructuras ferroviarias en los terrenos de su competencia.
- Con carácter general, para todas las actuaciones desarrolladas bajo este Plan de Ordenación Municipal en el entorno del sistema General Ferroviario, se deberán respetar en los suelos colindantes las zonas de protección y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.
- Será necesario solicitar las necesarias autorizaciones al ADIF para cualquier tipo de obra en las zonas de protección o dentro la línea del límite de edificación en torno a las zonas que constituyan el Sistema General Ferroviario.

(OD) 18 B- Servicios Estatales y de las Comunidades Autónomas.

- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.

(OD) 18 C- Instituciones y servicios generales de la ciudad.

- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.

(OD) 18 D- Militares.

- Las condiciones generales de volumen e higiénicas serán las mismas establecidas en las ordenanzas 14 y 17 de estas normas dependiendo del carácter de edificación que se vaya a realizar, de tipo industrial (14) o Dotacional (17).
- La altura de pisos será libre pero condicionada a acuerdo con el Ayuntamiento.
- Sólo se permite el uso militar y los vinculados al mismo.

(OD) 18E-Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)

Incluyen todas las instalaciones recogidas en los capítulos 7 y 8 de la Memoria del POM, en todas sus variantes, para el uso y funcionamiento de las infraestructuras de servicios necesarios para la ciudad.

(OD) 18 F- Cementerios.

- Se regulará por las normas vigentes sobre la materia de acuerdo a la legislación sectorial de la materia de la Comunidad Autónoma de Castilla-la Mancha.

(OD) 18 G- Instalaciones de Acampada.

- Son las áreas destinadas, acondicionadas y acotadas, con la correspondiente autorización municipal para la instalación temporal de tiendas de campaña y de vehículos de acampada.
- Se establece una edificabilidad de 0,20 m2/m2.
- Se establece una altura máxima de una planta equivalente a cinco metros.

Zonas de ordenanzas de Planes Parciales incorporados a Suelo Urbano tras su desarrollo y ejecución

Art.129 Ordenanza 19 Sector 1 del PGOU 1986 (UU 18)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 19, según el Plan Parcial aprobado, que cuenta con dos zonas residencial y terciaria:

Grado 1º Residencial:

- Fondo edificable: 15 m
- Ocupación: según las alineaciones del plano 1-2.000
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura: la existente según el cuadro adjunto (cinco plantas). No cuenta la planta diáfana ni en altura , ni en volumen.
- Parcela mínima: 200 m2

Grado 2º Terciario:

- Ocupación: según las alineaciones del plano 1-2.000
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura:
  - ME-I, ME-III, ME-IV cinco plantas
  - ME-II dos plantas
- Parcela mínima: 450 m2

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las determinaciones del plan parcial preexistente.

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

- **Alturas máximas**: 5 plantas en edificios residenciales

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Alineaciones:** según del planos de OD 1.2000

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA)

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Manzana	Superf m2	R m2c	TC m2c	DV m2	DEDU m2	Viv
MR-1.1		5.148	0	0		61
MR-1.2		4.010	0	0		
MR-2.3		9.400	0	0		144
MR-2.4		11.761	0	0		
MR-3.5		9.400	0	0		144
MR-3.6		11.761	0	0		
Subtotal		51.480	0	0		349
ME-1	2.093		6.000			
ME-2	2.639		5.500			
ME-3	1.397		2.794			
ME-4	2.716		3.655			
Subtotal	8.845		17.949			
DV	6.446			0		
DV-J-1	539			0		
DV-J-2	539			0		
Subtotal	7.524			0		
MC-1	29.809				10.000	
MC-2	4.188				-	
Subtotal	33.997					
DE	561				-	
Viales	63.015					

Art.130 Ordenanza 20 Sector 2 Avenida de Europa (UU 19)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 20, según Plan Parcial aprobado. Corresponde a:

Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.

Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: la edificabilidad del Plan Parcial según fue aprobado.

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

- **Alturas máximas**: 5 plantas en vivienda plurifamiliar
  3 plantas en vivienda unifamiliar
- La planta baja diáfana no computa, ni en altura, ni en volumen.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 50%
- **Distancias mínimas**: no hay retranqueos obligatorios
- **Parcela mínima**: 200 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMA) en residencial plurifamiliar y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Manzana	Superf m2	R m2c	TC m2c	DV m2	DV-AJ m2	DE m2 suelo	DE m2	Apar	Viv
M-1	5.846	14.414	1.524					80	75
M-2	5.023	14.460	1500					80	75
M-3	4.465	14.297	1.500					80	75
M-4	2.449	8.706	1.500					48	46
M-5a	4.122			4.122					
M-5b	779						1.491	10	
M-6	4.998	14.905	1.500					87	77
M-7a	1.225	3.040	530					18	16
M-7b	684				684				
M-8	4.506		8.600					100	
M-9	7.723	6.750	1.350					27	27
M-10a	6.885			6.885					
M-10b	1.200		1.856					3	
M-10c	114	169						1	1
M-10d	342	507						3	3
M-11	6.470		RTVE						
M-12	6.638	7.000	1.400					28	28
M-13a	5.000								
M-13b	1.000					1.000			
Viales	34.581				384			498	423
Total P-I	103.050	84.248	21.140	11.007	1.068	1.000	1.491	1.115	
M-1	4.290	8.389	1.684					42	42
M-2	940				940				
M-3	2.766	5.568	1.000					30	28
M-4	2.994								
M-5	2.186	1.158	300					6	6
Viales	7.972				248			123	
Total P-II	21.148	15.115	3.984		1.188			201	76
Total P-P	124.198	99.358	24.839	11.007	2.256	1.000	1.491	1.316	499

Art.131 Ordenanza 21 Sector 3 del PGOU 1986 (UU 20)

Ordenanza 21 A

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.A, según plan parcial aprobado. Corresponde a:

Grado 1 Residencial Plurifamiliar (RP)

GRADO I. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
1	6.594	98	11.615	2.441	14.056
2	6.790	100	12.000	2.522	14.522
3	8.695	128	15.370	3.230	18.600
4	4.790	70	8.456	1.777	10.233
5	4.696	70	8.290	1.743	10.033
6	4.627	68	8.168	1.717	9.885
7	4.580	68	8.085	1.700	9.785
8	4.510	66	7.962	1.674	9.636
9	4.162	60	7.347	1.545	8.892
10	4.510	60	7.962	1.674	9.636
11	4.743	70	8.373	1.760	10.133
12	5.952	88	10.507	2.208	12.715
13	10.860	160	19.172	4.030	23.202
14-15	26.431	438	47.361	5.072	52.433
16	10.230	169	18.274	1.963	20.237
17	14.452	239	25.844	7.431	28.604
18	13.271	195	23.429	4.925	28.354
19	18.407	270	32.496	6.831	39.327
20 A	4.162	72	8.892	0	8.892
20 B1	6.929	112	13.160	1.635	14.795
20 B2	1.400	0	0	3.000	3.000
GRADO I	**170.791**	**2.601**	**302.763**	**58.878**	**356.970**

Grado 2 Residencial Unifamiliar (RU)

GRADO II. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MAXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
21	13.400	67	12.060	0	12.060
22	6.000	30	5.400	0	5.400
23	10.200	51	9.180	0	9.180
24	10.600	53	9.805	2.451	12.256
25	7.000	35	6.475	0	6.475
26	11.623	58	10.730	2.307	13.037
27	4.874	24	4.440	1.110	5.550
28	9.000	48	8.640	0	8.640
29	8.402	46	7.770	1.942	9.712
30	8.600	47	7.955	1.988	9.943

31	11.250	53	9.540		14.211
32	19.295	0	0	18.014	18.014
33	12.000	0	0	12.000	12.000
40	3.800	0	0	4.440	4.440
GRADO II	**132.244**	**512**	**91.995**	**44.252**	**140.918**
TOTAL	303.035	**3113**	**394.758**	**103.130**	**497.888**

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- Edificabilidad: La resultante con las reflejadas en los cuadros anteriores.

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

- **Alturas máximas**:
  - **Grado 1** 19,50 m 5 plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
  - **Grado 2** 14,00 m 3 plantas

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima**: 50%
- **Distancias mínimas**: la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
- **Parcela mínima**: 200 m²

(OE) **Usos mayoritarios**

- **Grado 1** Residencial Plurifamiliar (RP)
- **Grado 2** Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

Ordenanza 21 B

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.B, y que proviene de una antigua unidad de ejecución en suelo urbano del anterior PGMOU.86.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,75 m2/m2. sobre parcela neta.
- Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente. En este caso se deberá redactar un PERI, tal y como se refleja en la ficha UA.58.

(OD) Altura máxima:

- Alturas máximas: Cuatro plantas.

(OD) Condiciones de parcela

Ocupación máxima: 50%

Distancias mínimas: No se establecen retranqueos.

Parcela mínima: No se establecen.

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario Comercial (TC)
- Terciario de Oficinas (TO)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

Residencial (R)

(OD) Tipología de la edificación

Edificación Alineada a Vial (EAV)

Edificación Aislada (EA)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

Art.132 Ordenanza 22 Sector 5 del PGOU 1986 Azucaica (UU 22)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 22 según el Plan Parcial aprobado.

((OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad**: según la tabla adjunta

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima**: según la ocupación de cada parcela reflejada en tabla adjunta

Parcela	m2 parcela	Nº viv	Ocupación	vivienda m2 c	equipamientos m2 c
R-1	2.463,48	18	1.979,00	2.556,00	89
R-2	2.028,56	14	1.543,00	1.988,00	73
R-3	7.605,00	52	5.723,00	7.384,00	263
R-4	8.197,36	58	6.358,00	8.236,00	268
R-5	7.150,00	51	5.613,00	7.242,00	258
R-6	7.823,19	54	5.928,00	7.668,00	258
R-7	5.952,80	42	4.625,00	5.964,00	215
R-8	4.267,34	29	3.190,00	4.118,00	145
R-9	5.126,72	37	4.048,00	5.254,00	163
R-10	4.496,88	33	3.650,00	4.686,00	185
PD	2.645,52	-	582	-	-
E1	811,40	-	405	-	-
E2	356,09	-	176	-	-
E3	748,57	-	373	-	-
ES	1.166,02	-	582	-	-
EE	6.000,39	-	2.000,00	-	-
C1	50	-	50	-	-
C2	50	-	50	-	-
C3	50	-	50	-	-
C4	50	-	50	-	-
C5	50	-	50	-	-
ZV1	4.939,90	-	-	-	-
ZV2	1.926,43	-	-	-	-
ZV3	9.855,00	-	-	-	-
ZV0	36.065,67	-	-	-	-
VIALES	41.122,78	-	-	-	-
TOTAL	**161.000,00**	**388**	**47.025,00**	**55.096,00**	**1.917,00**

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

- **Alturas máximas**: 10 metros, 3 plantas. Se permitirá la planta baja no computable, ni en altura, ni en volumen.

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

Art.133 Ordenanza 23 Sector urbano de Azucaica Este (UU 26)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 23, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: la expresada para cada parcela según la tabla adjunta de esta página

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

- **Alturas máximas**: 7,50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- **Distancias mínimas**: no se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente.
- **Parcela mínima**: 118 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
-

Parcela	m2	Nº viviendas	m2 Máx edificables
R-1	1.679,22	14	2478
R-2	1.490,82	12	2.124
R-3	2.084,36	16	2.832
R-4	4.098,58	32	5.664
R-5	4.098,58	5	5.664
R-6	615,52	10	885

R-7	1.452,66	18	1.770
R-8	2.305,39	18	3.186
R-9	2.305,39	18	3.186
R-10	2.305,39	18	3.186
R-11	2.305,39	18	3.186
R-12	2.305,39	18	3.186
R-13	2.305,39	18	3.186
R-14	2.305,39	18	3.186
R-15	1.261,13	10	1.770
TOTAL	32.920,60	257	45.489

Art.134 Ordenanza 24. Sector urbano de San Bernardo -1 (UU 28 A)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 24, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 0,2 m^2/m^2

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

- **Alturas máximas**: 6.50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 20 %
- ***Distancias mínimas: 4 metros a linderos***
- **Parcela mínima**: 2.500 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Art.135 Ordenanza 25. Sector urbano de San Bernardo –2 (UU 28 B)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 25, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 0,2 m^2/m^2

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

- **Alturas máximas**: 7 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 20 %
- **Distancias mínimas**: 4 metros a colindantes
- **Parcela mínima**: 2.500 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Art.136 Ordenanza 26 Sector urbano de La Legua (UU 29)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 26, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 240 m² y una vivienda las parcelas RA 1 a RA266. Las restantes parcelas según cuadro anejo

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

- **Alturas máximas**: 6,50 metros (más el posible sótano de nivelación), 2 plantas
- Se permiten tres plantas, equivalentes a 14,00 metros, sin computar como planta la baja diáfana, para construcciones plurifamiliares (RP) en las parcelas R1B, R1C,R1D, R1E, R1F, R1G, R1H, R1I, R1J, R2B, R2C, R2D, R4B y R4C.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: se autorizarán las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- **Distancias mínimas**: no se fija retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente, hasta un máximo de 12 viviendas.
- **Parcela mínima**: 300 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Plurifamiliar (RP).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Parcela	Nº viviendas	Superficie m2c R	Superficie m2c T
RA1 a RA266	266	240 m2x266	
R1B+R1C	24	5.568	
R1D+R1E+R1F	54	12.528	
R1G+R1H+R1I+R1J	60	13.920	
R2B	28	6.496	
R2C	36	8.352	
R2D	10	2.320	
R2E	2	1.024,4	
R2F	1	512,2	
R2G	1	512,2	
R2H	1	512,2	
R4B	78	18.096	
R4C	42	9.744	
R4D	1	512,2	
R4E	1	512,2	
R4F	1	512,2	
R4G	1	512,2	
R4H	1	512,2	
R3A	12	2.881	
R3B	179	42.978	
R3C	120	28.812	
R4A	98	23.530	
R5	217	52.103	
REP1	15	3.602	10.810
REP2	7	1.681	16.532
REP3	193	46.339	16.785
SUBTOTAL	1.449		
EP-1	-		200
EP-2	-		200
EP-3	-		200
EP-4	-		4.318
EP-5	-		193
EP-6	-		178
EP-7	-		3.735

Art.137 Ordenanza 27 Sector urbano de Carrasco (UU 30)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 27.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: según la tabla adjunta.

Nº de parcela	Superficie de parcela m2	Nº de viviendas	Superficie edificable m2
R-1	50.129	90	26.607
R-2	35.182	60	18.404
R-3	19.478	60	18.404
R-4	33.104	70	21.472
R-5	30.991	63	19.325
R-6	24.058	59	14.261
R-7	19.811	50	12.086
R-8	14.914	50	15.337
R-9	49.519	112	34.355
R-10	30.418	62	19.018
R-11	30.843	65	19.938
R-12	39.934	81	24.846
R-13	28.582	62	19.018
R-14	44.772	101	30.980
R-15	28.144	60	18.404
R-16	18.249	40	12.270
C	-	0	14.046

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

- **Alturas máximas**: 7,50 metros y 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 40% en edificios residenciales
  80% en edificios comerciales
- **Distancias mínimas**: 3 metros a colindantes en edificios residenciales
  Sin retranqueos en edificios comerciales
- **Parcela mínima**: 250 m^2 en edificios residenciales
  No se establece en edificios comerciales

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y edificación comercial.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

Art.138 Ordenanza 28 PERI de San Lázaro

(OE) Remitido a las ordenanzas aprobadas en el PERI de San Lázaro para la primera fase del mismo ya ejecutada.

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 31.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**:
- **Grado 1** :la existente
- **Grado 2**: según el cuadro adjunto

Unidad de ejecución UE-1	Superficie de suelo m2	Plantas sobre rasante	Plantas bajo Rasante	Uso Residencial m2	Uso Comercial y portales m2	Total sobre rasante m2	Garaje bajo rasante m2	Total construido m2	Nº viviendas
R-1	300	B+III+Atico	II	1.020	300	1.320	600	1.920	9
R-2	788	B+III+Atico	II	2.679	788	3.467	1.576	5.043	21
R-3	1.000	B+III+Atico	II	3.400	1.000	4.400	2.000	6.400	28
R-4	938	B+III+Atico	II	2.890	938	3.828	1.876	5.704	24
R-5	790	B+III+Atico	II	2.380	790	3.170	1.580	4.750	19
EP-2	378	0	II				756	756	
H-1	1.530	B+II	I	3.060	1.530	4.590	1.530	6.120	24
H-2	594	B+II	I	1.188	594	1.782	594	2.376	9
TOTAL	6.318			16.617	5.940	22.557	10.512	33.069	134

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

- **Alturas máximas**: 13,50 metros, 4 plantas y dos plantas bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 100%
- **Distancias mínimas**: no se fijan retranqueos
- **Parcela mínima**: 160 m^2

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Son Obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art.139 Ordenanza 29 La Bastida (UU 33)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 29, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 1 m^2/m^2 en las parcelas residenciales y usos terciarios, en el resto de la parcelación según el último documento de planeamiento aprobado.

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

- **Alturas máximas**: 7 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima**: 60 % en parcelas residenciales
- **Parcela mínima**: las existentes

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se señalen como prohibidos en el siguiente apartado de acuerdo con el plan parcial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

Art.140 Ordenanza 30 Casa de Campo (UU 35)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad**: 0,3 m^2/m^2
- **Parcelas terciarias:** 2.927 m2c (parcela T.01) y 561 m2c (parcela T.02)

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

- **Alturas máximas**: 3,5 metros, 1 planta.

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima**: 50 %
- **Distancias mínimas**: 4 metros a colindantes
- **Parcela mínima**: 100 m^2

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) **Usos compatibles**

- El uso Terciario Comercial (TC) en la categoría 2ª,3ª y 4ª
- El uso Terciario de Oficina (TO) en la categoría 1ª y 2ª
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º
- El uso Dotacional de Equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
- Uso Dotacional de Equipamiento Educativo DEDU

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª,5ª,6ª y 7ª
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Son obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

4.1.3.Normas específicas de las zonas en suelo urbano No consolidado (SUNC)

4.1.3.1.Suelo urbano No consolidado sometido a Reforma Interior (PERI) según TRLOTAU Art.45.3.A.a.

Art.141 (OE) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), los siguientes ámbitos de Unidades de Actuación. Todos ellos se remiten al desarrollo del correspondiente PERI para su ordenación detallada (OD):

CLASIFICACIÓN DE LOS AMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR UA SUNC SOMETIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) TRLOTAU Art45.3A.a.

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
UA.01	Parque Dotacional de Viveros	Dotacional
UA.05	Eje Comercial Palomarejos	Residencial
UA.06	Cristo de La Vega	Residencial-Dotacional
UA.09	Hospital de Tavera	Terciario-Hotelero-Dotacional
UA.10	Santa Bárbara Este-Paseo de la Rosa	Residencial
UA.11	La Solanilla	Residencial
UA.12	Puente de la Cava	Terciario-hotelero
UA.13	PERI Unidades discontinuas de Cigarrales	Residencial
UA.16	Monte Sión 2ª Fase	Residencial
UA.20	El Rosario	Terciario
UA.21	El Mayol	Terciario
UA.22	UA del Polígono Industrial	Industrial
UA.24	UA de la reserva municipal del polígono industrial	Terciario
UA.26	UA del Poblado Sindical	Residencial
UA.27	UA Incorporada de la zona ferroviaria	Residencial
UA29i	UA incorporada del Sector San Antonio Este	Residencial

UA.33	UA de la Zona de Contacto	Terciario Comercial
UA.35	UA de Puerta de Toledo	Terciario
UA.38	Ronda de Buenavista	Residencial
UA.39	Plan Especial Cigarrales	Residencial
UA.46	Conexión viaria entre Buenavista-Hotel Beatriz	Terciario
UA.54	Calle Navidad	Residencial
UA.55	Ronda Granadal-Covachuelas	Residencial
UA.56	Enclave Carretera Madrid	Residencial
UA.57	Enclave Nudo Norte	Terciario
UA.58	Ronda Buenavista 2	Terciario

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas- Anexo de ámbitos de planeamiento en suelo urbano"

4.1.3.2.Suelo urbano No consolidado sometido a Unidades de Actuación Urbanizadora (UA) al POM según TRLOTAU Art 45.3B

Art.142 (OE) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a Unidades de Actuación urbanizadora (UA), los siguientes ámbitos de Unidades de Actuación.

SUNC SOMETIDO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) TRLOTAU Art 45.3B
(en estas unidades se exige OD)

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
UA.04	Arroyo Aserradero	Residencial
UA.07	Ampliación Santa Teresa I	Terciario
UA.17	Antigua fábrica de papel	Terciario
UA18	Fase Este B del Polígono Residencial	Residencial
UA19	Zona almacenaje A-42	Terciario
UA.23	Sector Vega Baja I	Residencial

UA.25	Circo Romano	Residencial
UA.28	Unidades residenciales integradas	Residencial
UA.31	UA incorporada del Sector San Lázaro	Residencial
UA.34	Ampliación Santa Teresa II	Terciario
UA37	UA de la Vega Baja 2	Terciario
UA.42	San Bernardo	Dotacional-Terciario
UA.53	El Angel	Terciario

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de ámbitos de planeamiento en suelo urbano"

4.1.3.3.Suelo urbano No consolidado sometido a Unidades de Actuación por Incremento de Aprovechamiento según TRLOTAU Art 45.3Ab

Art.143 (OE) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbano no consolidado (SUNC), Por incremento de aprovechamiento, los siguientes ámbitos de Unidades de Actuación:

SUNC POR INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO TRLOTAU Art 45.3Ab

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
UA.03	Zona no consolidad de Azucaica	Residencial
UA.08	Zona no consolidada de Santa Bárbara	Residencial
UA.14	Avenida de Portugal-Europa	Terciario
UA15	Río Tietar	Residencial
UA.59	San Anton	Residencial

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de ámbitos de planeamiento en suelo urbano" .

Los datos recogidos en dichas fichas corresponden a los incrementos de edificabilidad, viviendas y aprovechamiento urbanístico sobre lo ya existente.

4.1.3.4. Ámbitos a ejecutar mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (OPO)

Art.144 (OE) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, un grupos de ámbitos en suelo urbano que se ejecutan mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (OPO) o mediante proyectos de urbanización específicos. En los siguientes ámbitos se remite su ordenación detallada al correspondiente instrumento de desarrollo al tratarse fundamentalmente de ámbitos de ordenación de sistemas viarios o de espacios libres de ejecución principalmente Pública.

SUNC AMBITOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS OPO

CODIGO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
OPO.02	Fábrica de Armas-Universidad	Dotacional
OPO.30	Poblado Obrero	Residencial
OPO32	UA del Hospital de Parapléjicos	Dotacional
OPO.36	Reurbanización de la Colonia de Barber	Residencial
OPO.40i	Prolongación Calle Dinamarca	Dotacional
OPO.41	Parque Dotacional del Tajo	Dotacional
OPO.43	P.Urbanización C/Panama y C/Maestros Espaderos	Espacio Urbano
OPO.44	P.Urbanización Zona Oeste del Parque de Merchán	Espacio Urbano
OPO.45	Reurbanización de la Glorieta de Avila	Actuación en viario
OPO.47	Conexión Avenida de Madrid y Avenida de Europa	Actuación en viario
OPO.48	Reordenación del Rotor de entrada a la ciudad	Actuación en viario
OPO.49	Vial de conexión Av.de Europa y Palomarejos	Actuación en viario

OPO.50	Túnel de tráfico entre Azarquiel y Reconquista	Actuación en viario
OPO.51	Remodelación Avenida de Europa	Actuación en viario
OPO.52	Remodelación del eje Tavera Plaza de Toros	Actuación en viario
TOTAL		

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de ámbitos de planeamiento en suelo urbano"

4.2.Normas de suelo urbanizable

4.2.1. Determinaciones generales

Art.145 (OE) Pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que este plan determina.

Art.146 (OE) El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican (mediante Planes Parciales de Mejora) el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de esta clase suelo. Los PPM podrán ser promovidos por la Administración , de oficio, con independencia y anterioridad a los PAU´s.

De acuerdo con el art. 54 del Reglamento de Planeamiento podrán redactarse:

2. "Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) precisan la ordenación estructural (OE) del correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), estableciendo la ordenación detallada (OD) del concreto ámbito al que se refieran".

3. "Con las limitaciones previstas en el Reglamento de planeamiento, los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias sociourbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM)".

Art.147 (OE) En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales. Cada sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.

Art.148 (OD) Se establece en los Planes Parciales como sistema de actuación el de gestión indirecta o en su defecto el que se establezca en las fichas, si bien las Administraciones podrán optar por la actuación directa, de manera justificada por concurrir motivos razonados que lleven a la misma.

Art.149 (OE) Además, con carácter general, en los sectores de planeamiento que se sitúen en las proximidades de cauces se estará a lo dispuesto en la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Publico Hidráulico, tanto en su tratamiento o integración, como en la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a la delimitación del dominio público hidráulico, y a la autorización de actuaciones dentro de éste, de la zona de servidumbre y de la zona de policía. Del mismo modo se deberán realizar los correspondientes estudios y cálculos hidráulicos, complementarios del estudio del POM ,en materia de cálculo de avenidas en los periodos de retorno de hasta 500 años.

La clasificación de suelo afectado por el dominio público hidráulico será la determinada de acuerdo al art. 5 y la disposición adicional primera del decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) de la LOTAU.

El régimen del suelo urbanizable.

Art.150 (OE) En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Las segregaciones previas a la redacción de los planes parciales que afecten a los terrenos que integran los sectores.

El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.

Art.151 (OE) La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 del TRLOTAU, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Art.152 (OE) Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

La superficie total de los viales (incluidos tanto los viales estructurantes en sus distintas categorías como los no estructurantes señalados en este POM) parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos por el TRLOTAU esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento solo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU.

Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3. del número 1 del artículo 50 del TRLOTAU.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo 67 del TRLOTAU. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

En el caso de cesiones de suelo de dotaciones de equipamientos y servicios urbanos (DEIS) que el Ayuntamiento ejecute por actuación directa, previo acuerdo con los propietarios de los sectores, estos últimos deberán poner a su disposición el suelo y el coste de las obras previamente.

4.2.2. Condiciones de sectores de suelo urbanizable con Ordenación Detallada

4.2.2.1 Sectores de suelo urbanizable con aprobación previa

Art.153 (OE) Aquellos Planes Parciales (PP) en suelo urbanizable (SUB) en tramitación en el periodo de redacción de este plan se recogen como Planes Parciales Incorporados en los planos de escala 1-2.000. Son los siguientes los Planes Parciales Incorporados al POM.

PP 6i: Sector incorporado de El Beato.

PP 17i: Sector incorporado La Sisla.

Art.154 (OD) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbanizable (SUB) incluido en el primer periodo de desarrollo del POM, los Sectores anteriores, incluido el PP.5, y los recogidos en los artículos siguientes, incorporándose su ordenación detallada (OD) en los correspondientes planos escala 1:2.000 de este POM y en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de Planes Parciales en suelo urbanizable" .

Dichas fichas se completan con las correspondientes fichas de ZOU de sectores en suelo urbanizable, al coincidir cada uno de ellos con la Zona de Ordenación Urbanística de la misma nomenclatura ZOU-PP.

4.2.2.2. Otros Sectores de suelo urbanizable con Ordenación Detallada

Art.155 (OE) **PP2: Sector Peraleda.**

El sector PP2 de Peraleda se encuentra situado el Oeste del ensanche urbano de Toledo. Limita al Este con el río Tajo, frente a la Vega Baja; Limita al norte con el hospital de Parapléjicos; Limita al Oeste con el Sector de suelo urbanizable de San Bernardo PP18 y Limita al sur con la carretera de La Puebla de Montalbán y las urbanizaciones de Los Pozos y La Bastida.

Por su localización, en relación directa y contigua con el actual ensanche de Toledo, se incorpora como suelo urbanizable necesario para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, de acuerdo al art 24.2.c del TRLOTAU.

Art.156 (OE) **PP 3: Sector Buenavista Observatorio.**

Delimitación: el sector PP 3 de Buenavista Observatorio se encuentra situado el noroeste del ensanche urbano actual de Toledo. Limita al Este con la vía de circunvalación del barrio de Buenavista, junto al Hotel Beatriz y al Palacio de Buenavista; Limita al norte con el PP 16 de Buenavista-Carrasco; Limita al Oeste con el Observatorio del Ministerio de Fomento y con la Huerta de Pavón y Limita al sur con la carretera de Avila.

Por su localización, en relación directa y contigua con el actual ensanche de Toledo, se incorpora como suelo urbanizable necesario para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, de acuerdo al art 24.2.c del TRLOTAU.

Art.157 (OE) La proporción de las viviendas de protección pública en los planes parciales anteriormente reseñados (por aplicación del artículo 24.3.b del TRLOTAU) será del 40% de la superficie residencial materializable. Dado que en el computo del suelo urbano existe ya, en la actualidad, una importante bolsa de viviendas de protección y en concreto en el suelo urbano no consolidado la proporción de la vivienda de protección supera a la vivienda libre prevista, esta circunstancia motiva la aplicación al suelo urbanizable del artículo 24.3.b del TRLOTAU que permite dicha minoración de manera justificada por el Ayuntamiento.

4.2.3. Condiciones en sectores de suelo urbanizable con Ordenación Estructural y sin Ordenación Detallada

Art.158 (OE) Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbanizable (SUB) incluido en el segundo periodo de desarrollo del POM, los siguientes Sectores, remitiéndose su ordenación detallada (OD) a los correspondientes Planes Parciales, una vez que estos se redacten.

Se recogen sus parámetros de ordenación como sectores acogidos al punto 2 del art 47 del Reglamento de Planeamiento en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de Planes Parciales en suelo urbanizable" :

PP 1: Sector Huerta de Pavón
PP 4: Sector incorporado Regularización del Cerro de Los Palos.
PP 7: Sector Valdecubas.
PP 8: Sector Azucaica Sur.
PP 9: Sector Azucaica Este.
PP 10: Sector Ampliación del Polígono Residencial.
PP 11: Sector Ampliación del Polígono Industrial.
PP 12: Sector Pinedo-Valdecubas 2.
PP 13: Sector La Alberquilla Este.
PP 14: Sector La Alberquilla Oeste.
PP 15: Sector La Peña-Azucaica.
PP 16: Sector Carrasco-Dehesa de Buenavista.
PP 18: Sector San Bernardo.
PP 19: Sector Ramabujas.
PP 20: Sector Azucaica Polígono
PP 21: Sector Parque terciario empresarial La Legua Este
PP 22: Sector La Legua Norte
PP 23: Sector La Abadía

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas del documento denominado "Normas Urbanísticas-Anexo de Planes Parciales en suelo urbanizable". Dichas fichas se completan también con las fichas de ZOU de sectores en suelo urbanizable, al coincidir cada uno de ellos con la Zona de Ordenación Urbanística de la misma nomenclatura ZOU-PP.

Art.159 (OE) La proporción de las viviendas de protección pública en los planes parciales anteriormente reseñados (por aplicación del artículo 24.3.b del TRLOTAU) será del 40% de la superficie residencial materializable. Dado que en el computo del suelo urbano existe ya, en la actualidad, una importante bolsa de viviendas de protección y en

concreto en el suelo urbano no consolidado la proporción de la vivienda de protección supera a la vivienda libre prevista, esta circunstancia motiva la aplicación al suelo urbanizable del artículo 24.3.b del TRLOTAU que permite dicha minoración de manera justificada por el Ayuntamiento.

4.3.Normas de suelo rústico

4.3.1. Determinaciones generales

Art.160 (RSRLOTAU) **Definición**.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos en los, que tras el análisis urbanístico de la memoria de este Plan, concurre alguna de las siguientes circunstancias y de acuerdo con algunos de los apartados del artículo 2 del RSRLOTAU, en concreto:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, paisajístico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o por contar con riquezas naturales o extractivas

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico.

Art.161 (TRLOTAU) **El régimen del suelo rústico**. De acuerdo al artículo 54 del TRLOTAU se establece el siguiente régimen de suelo rústico:

"1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1º. *En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.*

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. *Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:*

a. Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c. Los vallados y cerramientos de parcelas.

d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e y f.

e. Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. *Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:*

a. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b. Actividades extractivas, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c. Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 del TRLOTAU resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del artículo 64 del TRLOTAU para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 del TRLOTAU .

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicas compatibles con unas y otros."

En el supuesto de que en un territorio se solapen varias categorías de protección, se adoptarán los usos (permitidos y prohibidos) de todas ellas, salvo en los casos en los que se produzcan contrariedades, donde prevalecerá el uso más restrictivo desde el punto de vista ambiental

Art.162 (OE) Todos los terrenos del municipio no incluidos ni como suelo urbano, sea este consolidado o no consolidado, ni como suelo urbanizable quedan clasificados como suelo rústico en sus diferentes categorías.

Art.163 (OE) El suelo rústico se dividirá en las categorías de suelo rústico de reserva y de suelo rústico no urbanizable de especial protección, que a su vez podrá ser de especial protección ambiental, estructural agrícola, de infraestructuras, estructural extractiva, forestal, natural, cultural o paisajística.

Art.164 (OD) Procedimiento para la emisión de licencias:

El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas municipales, en cualquiera de sus modalidades de obras, usos y actividades, será el establecido en el título VII del TRLOTAU, en las disposiciones reglamentarias que la desarrollan y en estas ordenanzas de tramitación de licencias con los contenidos adicionales establecidos en este sentido en el Reglamento de Suelo Rústico RSR del TRLOTAU.

Art.165 (OE) Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse a las siguientes reglas:

No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
Sobre el Suelo Rústico de Protección en cualquiera de sus categorías, salvo la Extractiva, se prohíbe la actividad minera de cualquier tipo, así como la construcción de instalaciones no compatibles con las permitidas en el artículo 61 de la LOTAU para este tipo de suelos y en el RSR.

Art.166 (OE) Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo **rústico de reserva** deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los Servicios públicos correspondientes.
b) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas

aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Art.167 (OD) Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones en suelo rústico, en este Plan de Ordenación Municipal, las siguientes:

Tener el carácter de aisladas.

Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Art.168 Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva

(OE) 1. Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de de Suelo Rústico RSR, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

(OD) 2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose en consecuencia, su delimitación, con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio y la secuencia temporal lógica para su

desarrollo urbanístico, y , por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicadores acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en en la suficiencia y funcionamiento de éstas.

d) Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre los valores naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

e) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuentan para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas para la contratación administrativa.

f) Planos a escala mínima 1:2.000 que definan un esquema de ordenación del terreno para el que se solicita la modificación.

g) Planos a escala mínima 1:2.000 de las posibles afecciones a sistemas generales y redes de infraestructuras existentes o previstas.

h) Planos de estado actual del POM y de la modificación que se solicita , aclarando los planos que se deben modificar.

(OE) 3. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con la redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU.

b) Indicar la necesidad de presentar un PAU y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el TRLOTAU.

c) Indicar la necesidad de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Art.169 (OE) **Ámbito de Aplicación**.

Serán de aplicación estas Normas al Suelo Rústico clasificado el Plan de Ordenación Municipal, constituido por todos los terrenos del termino municipal de Toledo que requieran este rado de protección y que no estén comprendidos dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, tal como se delimitan en la documentación gráfica del Plan.

Art.170 (OE) **Categorías/División del Suelo Rústico**

- El presente Plan de Ordenación Municipal establece las siguientes categorías de Suelo Rústico del termino municipal de Toledo:
- **Suelo Rústico de Reserva**. Corresponde fundamentalmente a aquellos suelos que, sin tener entidad para ser adscritos a ninguna de las categorías de Suelo Rústico de Protección, no se han de considerar incorporables como suelo Urbanizable en el corto plazo de acuerdo al modelo del POM, tal como prescriben el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).
- Corresponde en su mayor parte a suelos de menor valor ambiental que no deben incorporarse en el medio-largo plazo al proceso urbanizador como Suelos Urbanos o Urbanizables. Sin embargo, estas pudieran constituir a largo plazo algunas bolsas de crecimiento de la ciudad o localización puntual de actividades selectivas, no habiendo un motivo de protección que aconsejen detraerlos en el futuro lejano de consideraciones sobre el desarrollo urbanístico de Toledo y su entorno.

Se clasifican el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo al apartado 2.1. del art 47 del TRLOTAU recogiendo algunas de las subdivisiones específicas adecuadas a los usos de este POM recogidas en el apartado 2.1.Aa, en el apartado 2.1.B (parcial) y las del 2.1.C. y las recogidas en el RSR. Las categorías recogidas son las siguientes:

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (del Dominio Público Hidráulico)**: corresponde fundamentalmente al propio cauce del río Tajo que atraviesa el termino municipal de Este a Oeste y sus arroyos principales, estableciéndose una banda de protección del área en torno al río de acuerdo a la legislación sectorial aplicable. Se deben incluir también en esta categoría los principales arroyos con sus bandas de protección y las vías pecuarias.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (del Dominio Público Pecuario)**: corresponde a las vías pecuarias, cañadas , cordeles , descansaderos, etc que forman la red de espacios rústicos destinados al tránsito de la ganadería y que se recogen en los planos del POM.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos**: estos suelos deben ir asociados a las actuales redes de infraestructuras de comunicaciones, carreteras, línea de ferrocarril de Alta Velocidad, pasillos eléctricos de líneas áreas que ya existen o se están construyendo y que suponen una amplia banda de infraestructuras que atraviesan el Municipio y a las Dotaciones de Equipamientos e Infraestructuras (DEIS) ubicadas en suelo rústico que tienen por objeto dar servicio de abastecimiento, saneamiento, energía a la población.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola**: son aquellos suelos que por su topografía, proximidad a la vega del río Tajo y uso de aprovechamiento agrícola han de ser preservados del proceso de urbanización cumpliendo con su cometido actual.
- La mayor parte de los suelos que el POM asigna a esta categoría se sitúan en la zona del valle del Tajo en los suelos más planos, en torno a los meandros del río en la parte Oriental del término municipal y en los meandros al norte del mismo en su parte Occidental.
- En esta clase de suelo se podrán autorizar, previo informe favorable de evaluación de impacto ambiental, las actividades extractivas y las instalaciones destinadas a la producción de energías renovables, con la correspondiente calificación urbanística.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva**: corresponde a suelos ocupados por actividades extractivas o de graveras, que generan impactos importantes en el medio natural, por lo que deberán contar con un proyecto de restauración paisajística y medio ambiental, especialmente cuando se localizan próximos a cauces fluviales.
- **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Forestal**: Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos norte en las zonas de contacto con Bargas y Olías del Rey, al sur en la zona de contacto con los municipios de Nambroca, Argés y Guadamur y en su mayor parte en el extremo Oeste del municipio. Se trata de suelos que por la abundancia de vegetación y arbolado, principalmente de encinas y de dehesas, aunque a veces también se entremezclan con olivares y pinares, requieren un grado de protección alto dado su valor.
- **Suelo rústico no urbanizable de protección Natural**: Corresponden a dos Montes de Utilidad Pública recogidos como suelo rústico con esta categoría. Se localizan en dos zonas al norte del municipio junto a la carretera del Cementerio y en la margen este de la Autovía Madrid –Toledo (A-42) entre la Escuela de Protección Civil, el sector de El Beato (PP-6) y el límite municipal con el municipio de Olías del Rey.

- **Suelo rústico no urbanizable de protección Cultural:** Corresponde con los terrenos incluidos o que se incluyan en un futuro en la Carta Arqueológica y que han merecido tal clasificación por parte de la Consejería de Cultura.
- **Suelo rústico no urbanizable de protección Paisajística**: Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos este y oeste del término municipal, en las zonas de contacto con Bargas por el noroeste y con Polán, Guadamur, y Argés por el suroeste.. Al este se preservan como suelos de protección paisajística los terrenos situados entre la vía de Alta Velocidad y la traza de la nueva autopista de peaje hacia Ciudad Real y Córdoba y el límite de Toledo con Aranjuez. De esta manera queda preservada una amplia zona que rodea el entorno del río Algodor, junto al LIC de Aranjuez, permitiendo una integración paisajística de un corredor fluvial entre la nueva Autovía de Toledo y la Radial Madrid Ocaña.
- También se incorporan los suelos de protección paisajística al sur del Tajo y del Casco histórico, anteriormente incluidos en el PECHT, que por sus valores de protección visual del Casco y de Los Cigarrales en la cornisa sur del Tajo deben quedar libres de toda edificación, preservando sus vistas y la cornisa que limita con Los Cigarrales. Dichos terrenos se han incluido en un sistema General de Espacios libres sobre suelo rústico SG EL- 63.
- Finalmente, se incluyen los terrenos al Este del borde exterior de la entrada de la Autovía A-40 en el municipio y de la nueva autovía de circunvalación Sur-Oeste . Son áreas, prácticamente inhabitadas, de valor cierto paisajístico y alejadas del núcleo municipal que no deberían incorporarse al proceso de urbanización.

Art.171 (OE) **Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Rústico.**

Los derechos y deberes de los propietarios del Suelo Rústico serán los establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico, en todas las categorías de Suelo Rústico, de Reserva o Protegido. Las actuaciones deberán sujetarse a lo previsto en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico.

Art.172 (OE) **Usos en el Suelo Rústico.**

Los usos admisibles en el Suelo Rústico se regulan en función las condiciones particulares establecidas para cada una de las categorías de suelo, protección o de reserva, de las presentes Normas, definiéndose de modo genérico en esta clase de suelo:

Usos del Sector Primario		-Granja e Instalaciones Agrícolas -Granjas, estabulaciones y cría de ganado. -Construcciones relacionadas con actividades agrícolas, piscícolas y ganaderas -Instalaciones para la explotación forestal -Instalaciones relacionadas con la caza y actividades cinegéticas
Usos Residenciales		-Vivienda Unifamiliar aislada.
Usos dotacionales de titularidad Publica		-Instalaciones de infraestructuras y servicios de titularidad publica, estatal autonómica o local: • Sistema viario de comunicaciones y transporte • Instalaciones del Ciclo hidráulico • Instalaciones del sistema energético • Instalaciones de la red de telecomunicaciones • Sistema de recogida, tratamiento o vertido de residuos • Otros equipamientos de tipo cultural, científico, asistencial, religioso, funerario o similar.
Usos Industriales		-Actividades extractivas -Actividades Industriales y Productivas clasificadas. -Depósitos de materiales al aire libre, almacenamiento de maquinaria y talleres
Usos Terciarios y Dotacionales Privados	Categoría Terciario	-Establecimientos comerciales -Establecimientos hoteleros y hosteleros. -Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento
	Categoría	-Usos dotacionales de equipamientos privados:

	Dotacional	-Instalaciones del Ciclo hidráulico -Instalaciones del sistema energético -Instalaciones de la red de telecomunicaciones -Sistema de recogida, tratamiento o vertido de residuos -Sistema viario de comunicaciones y transporte -Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes -Otros equipamientos de tipo cultural, científico, asistencial, religioso, funerario o similar

Art.173 (OD) **Características de la Edificación.**

Vallados.

Los vallados de parcelas sobre el Suelo Rústico, siempre que se justifique su necesidad por el uso a que se destine la parcela, deberá ser cinegético y estará formado por cerramiento diáfano de tela metálica o plastificada sin soportes ni zócalos de piedra o muro de fábrica alguno, excepto en el frente a camino publico de acceso a la parcela y sin rebasar en cualquiera de sus elementos 1 metro de altura en los elementos ciegos y de 1,50 metros en los elementos diáfanos.

Cuando el uso de la parcela no justifique su vallado se procurara el simple amojonamiento de la finca en los vértices y perímetro a modo de deslinde de la misma.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

En todos los casos el cerramiento de la parcela deberá establecerse a 5 metros del eje del camino publico o distancia superior si el camino publico fuese de superior anchura.

Cuando se trate de cauces y lagunas se estará a lo dispuesto en la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Publico Hidráulico (Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo).

Art.174 (OE) **Condiciones de Aislamiento y Núcleo de Población.**

Deberá evitarse el riesgo de formación de núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Art.175 (OD) **Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico.**

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden.

uso	superficie mínima m2		ocupación %		observaciones
	SRR	SRP	SRR	SRP	
sector primario 1	10.000	15.000	10	10	nota 1
sector primario 2	15.000	20.000	10	10	nota 2
residencial unifamiliar	10.000	30.000	2	2	
residencial vinculado	10.000	15.000	2	2	nota 3
infraestructura publico			-	-	nota 4
industrial	30.000	30.000	10	10	
talleres vehículos	15.000	15.000	10	10	
uso comercial	20.000	20.000	2	2	
uso artesanal	10.000	10.000	5	5	
hotelero menos 750 m2	10.000	10.000	7,50	7,50	
mayor 750 m2	30.000	30.000	5	5	
turismo ruRal	10.000	10.000	10	10	
campamentos	15.000	15.000	2	2	
recreativos	15.000	15.000	5	5	ocio/deporte
dotacional privado					nota 5
subestacion <132 kv	15.000	15.000			nota 6
subestacion >132 kv					
otras dotaciones	15.000	15.000	10	10	

NOTA 1. Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

NOTA 2. Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

NOTA 3. Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

NOTA 4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

NOTA 5. Se aplicará el artículo 11 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

NOTA 6. Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden, de acuerdo con el procedimiento establecido en el mismo.

4.3.2. Normas específicas del Suelo Rústico de Reserva

Art.176 (OE) **Normas Especificas del Suelo Rústico de Reserva.**

1. Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico sin especial valor medioambiental que deben ser preservadas inicialmente del desarrollo urbanístico para con ello favorecer la consolidación del modelo urbano definido en el Plan de Ordenación Municipal. En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados en el artículo de estas ordenanzas que recoge los "usos en suelo rústico".

Las **edificaciones en el Suelo Rústico de Reserva** cumplirán las siguientes condiciones:

	S.Rústico Reserva
Parcela Mínima de Actuación	Según apartado de Condiciones Actuación
Superficie Máxima Edificable	
Retranqueo a: -Frente de parcela/Camino Publico **-Otros linderos/parcelas privadas**	10 metros 6 metros
Altura Máxima de la Edificación	6 m. (baja+1planta)
Separación a edificaciones de parcelas	150 m. a uso residencial

contiguas	50 m. a otros usos
Condiciones Estéticas	-S/ condiciones estéticas del entorno y construcciones rurales tradicionales

-La altura máxima de la edificación se medirá entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta.

Las cubiertas deberán realizarse en materiales y colores que no sean discordantes con el entorno o inapropiados, evitando producir un impacto visual o estético negativo.

-En usos distintos del residencial podrá incrementarse la altura máxima hasta 8m y 2 plantas (baja+1).

(OE) **En los casos de desarrollo del Suelo Rústico de Reserva, mediante la Modificaciones Puntuales del Plan y redacción del PAU correspondiente deberán cumplirse las siguientes condiciones:**

Uso Característico	Superf. Mínima de Actuación	Aprovechamiento Máximo
Industrial o Terciario	5 Ha.	S/TRLOTAU
Residencial	15 Ha.	S/TRLOTAU

(OE) **Condiciones de Actuación para la Regulación del Suelo Rústico de Reserva (Superficie mínima de parcela y máxima de ocupación).**

Independientemente de los usos admisibles en cada una de las categorías en las que se divide el Suelo Rústico las actuaciones en esta clase de suelo cumplirán las siguientes **condiciones de parcela y edificación:**

USO	PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	OBSERV. (1)
Sector Primario	1 Ha.	10 %	
Forestal & Cinegético	1,5 Ha.	Libre	
Residencial	1 Ha.	2 %	
Usos dotacionales de titularidad Publica	Libre	Libre	
Usos extractivos-mineros	3 Ha.	Libre	
Industrial: Actividades Productivas, Depósitos y Almacenes de Maquinaria.	3 Ha.	10 %	
Terciario Hoteleros y de Ocio	3 Ha	5%	
Recreativos No Hoteleros, ni de Ocio	1,5 Ha.	5 %	
Dotacionales privados	1,5 Ha.	10%	

(1) Con las excepciones previstas en el RSLOTAU y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

4.3.3. Normas específicas del suelo Rústico de Especial Protección

Art.177 (OE) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección Natural.**

Corresponden a dos Montes de Utilidad Pública que se localizan en dos zonas al norte del municipio junto a la carretera del Cementerio y en la margen este de la Autovía Madrid –Toledo (A-42) entre la Escuela de Protección Civil, el sector de El Beato (PP-6) y el límite municipal con el municipio de Olías del Rey.

En esta categoría de suelo se admitirán los usos contemplados en la siguiente tabla, con las siguientes condiciones de tolerancia de usos y condiciones de edificación:

USO	TOLERANCIA	CONDICIONES DE LA INSTALACION
Sector Primario	Permitido	
Forestal & Cinegético	Permitido	Las instalaciones se localizaran en terrenos de pendiente menor del 10%. Las nuevas edificaciones se localizaran a media ladera.
Residencial	Prohibido	
Infraestructuras Publicas	Permitido	Libre
Industrial Minero	Prohibido	
Industrial.	Prohibido	
Terciario Hosteleros	Prohibido	
Recreativos No Hosteleros	Prohibido	
Dotacionales privados	Prohibido	

Art.178 (OE) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección Ambiental.**

1. Suelo de Especial Protección Ambiental de Cauces y Humedales.

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes a los cauces, humedales, y áreas de influencia de ellas que deben ser objeto de especial protección evitando la implantación de nuevas instalaciones y construcciones que pudieran alterar su dinámica hidrológica.

En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados solamente en :

- Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por R.D. 1/2001 de 20 de julio de 2001.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 84971986 de 11 de Abril.
- Real Decreto 6060/2003, de 23 de mayo que modifica el anterior RD 849/1986.

2. Suelo de Especial Protección Ambiental Paisajística

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes al norte municipal y a los cerros y altozanos existentes en el sur del municipio sobre las que es preciso controlar la implantación de instalaciones y construcciones con el objeto de garantizar el perfil y silueta del territorio evitando el posible impacto negativo de estas.

En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados en el artículo de estas ordenanzas que recoge los "usos en suelo rústico", con las siguientes condiciones de tolerancia de usos y condiciones de edificación:

USO	TOLERANCIA	CONDICIONES DE LA INSTALACION
Sector Primario	Permitido	Superficie suelo mayor a 15.000 m2
Forestal & Cinegético	Permitido	Las instalaciones se localizaran en terrenos de pendiente menor del 10%. Las nuevas edificaciones se localizaran a media ladera.
Residencial	Prohibido	Se permite una vivienda para el o los titulares, en fincas de más de 10 ha, con una superficie máxima de 500 m2 construidos.
Infraestructuras Publicas	Permitido	Libre
Industrial Minero	Prohibido	
Industrial: Actividad Productiva, Depósitos & Almacenes Maquinaria	Prohibido	
Terciario Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.
Recreativos No Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.
Dotacionales privados	Permitido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.

Las edificaciones en el Suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

	S. Rústico Protegido
Parcela Mínima de Actuación	Según Orden 31 de marzo de 2003
Superficie Máxima Edificable	En función de la ocupación máxima.
Retranqueo a Frente de parcela/Camino Publico **Retranqueo a Otros linderos/parcelas privadas**	15 metros 10 metros
Altura Máxima de la Edificación	3,50 metros. (1 planta)

Separación a edificaciones de parcelas contiguas	3,00 metros. a uso residencial. 100 m. a otros usos
Condiciones Estéticas	No se establecen

-La altura máxima se medirá entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta.

-En usos distintos del residencial podrá incrementarse la altura máxima hasta 8 metros y 2 plantas (baja+1) previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

-Se prohíben expresamente las edificaciones nuevas en la zona de suelo rústico de protección paisajística del SG EL-63 entre la cornisa del sur del Casco y Los Cigarrales.

Las superficies y ocupaciones de las edificaciones en este Suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

USO	SUELO PROTECCION	OCUPACION MAXIMA PARCELA	OBSERV. (1)
Sector Primario	1,5 Ha	10 %	
Forestal & Cinegético	2 Ha.	10 %	
Residencial	5 Ha.	2 %	
Infraestructuras titularidad Publica	Libre	Libre	
Industrial Minero	---	Libre	
Industrial Actividades Productivas, Depósitos y Almacenes de Maquinaria.	---	Libre	
Terciario Hosteleros	3 Ha.	5 %	
Recreativos No Hosteleros	1,5 Ha.	5 %	
Dotacionales privados	1,5 Ha.	10%	

(1) Con las excepciones previstas en el RSLOTAU y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Art.179 (OE) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección Agrícola y del Suelo de Especial Protección Forestal**.

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes a diversas zonas del municipio en las que se prevé el mantenimiento de los usos actuales, si bien se posibilita la presencia de nuevos usos que no afecten al territorio, por garantizar el perfil y la silueta del territorio evitando el posible impacto negativo de estas.

En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados en el artículo de estas ordenanzas que recoge los "usos en suelo rústico", con las siguientes condiciones de tolerancia de usos y condiciones de edificación:

USO	TOLERANCIA	CONDICIONES DE LA INSTALACION
Sector Primario	Permitido	Superficie suelo mayor a 15.000 m2
Forestal & Cinegético	Permitido	Las instalaciones se localizaran en terrenos de pendiente menor del 10%.

Residencial	Prohibido	Se permite una vivienda para el o los titulares, en fincas de más de 10 ha, con una superficie máxima de 500 m2 construidos.
Infraestructuras Publicas	Permitido	Libre
Industrial Minero	Prohibido	---
Industrial: Actividad Productiva Depósitos y Almacenes Maquinaria	Permitido	Se admiten estos usos siempre que se mantenga los perfiles naturales de terreno en actuaciones superiores a 15 Ha. Se permiten las centrales fotovoltaicas, solares y similares.
Terciario Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.
Recreativos No Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.
Dotacionales privados	Permitido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.

Las edificaciones en el Suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

	S. Rústico Protegido
Parcela Mínima de Actuación	Según Orden 31 de marzo de 2003
Superficie Máxima Edificable	En función de la ocupación máxima.
Retranqueo a Frente de parcela/Camino Publico **Retranqueo a Otros linderos/parcelas privadas**	15 metros 10 metros
Altura Máxima de la Edificación	7,50 metros. (baja +1)
Separación a edificaciones de parcelas contiguas	300 metros. a uso residencial. 100 m. a otros usos
Condiciones Estéticas	No se establecen

-La altura máxima se medirá entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta.

Las superficies y ocupaciones de las edificaciones serán las siguientes condiciones:

USO	**SUELO PROTECCION**	**OCUPACION MAXIMA PARCELA**	**OBSERV. (1)**
Sector Primario	1,5 Ha	10 %	
Forestal & Cinegético	2 Ha.	10 %	
Residencial	5 Ha.	2 %	
Infraestructuras titularidad Publica	Libre	Libre	
Industrial Minero	---	Libre	

Industrial: Actividades Productivas, Depósitos y Almacenes de Maquinaria.	3 Ha	10%	
Terciario Hosteleros	1,0 Ha.	7,50%	Menor de 750 m2
Terciario Hosteleros	3,0 Ha.	5 %	Mayor de 750 m2
Recreativos No Hosteleros	1,5 Ha.	5 %	
Dotacionales privados	1,5 Ha.	10%	

(1) Con las excepciones previstas en el RSLOTAU y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Art.180 (OD) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección Ambiental de Vías Pecuarias.**

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes a la vía pecuaria clasificada que atraviesa el termino municipal y que deben ser preservadas de cualquier ocupación dado el valor cultural, y todavía funcional, del histórico sistema de cañadas y vías pecuarias de la península.

En esta categoría de suelo se admitirán únicamente los usos contemplados en la ley de Vías Pecuarias. El coste de deslinde y amojonamiento de vías pecuarias en los planes correrá a cargo del ayuntamiento y entidad promotora.

Art.181 (OD) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección de Infraestructuras.**

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes las infraestructuras de la red carreteras de titularidad estatal o autonómica, a la red ferroviaria administrada por el ADIF y a la red eléctrica de transporte de energía y a aquellas instalaciones de servicios urbanos, contemplados como DEIS en este Plan de Ordenación Municipal, ubicadas en suelo rústico .

En esta categoría de suelo se admitirán únicamente los usos contemplados en las respectivas leyes sectoriales y sus reglamentos correspondientes a cada uno de estos grupos de infraestructuras.

- **Infraestructuras de la red carreteras de titularidad estatal**

Para las carreteras de titularidad estatal cualquier elemento constructivo en su entorno se situará a una distancia mínima de 50 m, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima a la autovía , o a 25 m medidos desde la arista exterior de la calzada en vías de servicio o ramales de enlace, tomando siempre, de ambas distancias, la que sitúe los elementos constructivos a mayor distancia de la carretera , y dejando a salvo lo establecido en el art. 85 del Reglamento General de Carreteras.

Las conducciones para los distintos servicios junto a estas carreteras, así como los cerramientos de tipo diáfano, se situarán fuera de la zona de dominio público y servidumbre de carretera. Estos elementos se dispondrán siempre a una distancia mínima de 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación de la autovía o a 8 m de la arista exterior de la explanación de las vías de servicio o ramales, tomando siempre de ambas distancias aquella que sitúe los conductos a mayor distancia de la carretera.

Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal , deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras y su reglamento aprobado por RD 1812/1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las carreteras del Estado.
En particular en cuanto a las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustibles en suelo rústico se regirán en cuando a sus condiciones de instalación a lo marcado en el TRLOTAU, en el RSR y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento recogidas en la Orden de 31-03-2003.

- **Red ferroviaria y zonas colindantes administradas por el ADIF**

Se deberán respetar también en los suelos colindantes las zonas de protección ferroviarias y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente y en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 y su reglamento, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.
Con carácter general, para todas las actuaciones desarrolladas bajo este Plan de Ordenación Municipal en el entorno a las zonas de titularidad del ADIF incluidas en el Sistema General Ferroviario, se deberá respetar, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 m medidos desde la arista exterior e la explanación (5 m en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).
Igualmente se respetará la zona de protección situada respectivamente a 70 m en suelo rústico y 8 m en suelo urbano y las zonas libres de la línea de límite de edificación a 50 m medidos desde la arista exterior más próxima a la plataforma en suelo rústico y 20 m en zonas urbanas. Se exceptúan en este último caso las zonas con líneas férreas soterradas, cubiertas con losas y los túneles.
En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), cuando sean

necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cunado la prestación de un servicio público de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.
Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Art.182 (OD) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección de Cultural.**

Corresponde con los terrenos incluidos o que se incluyan en un futuro en la Carta Arqueológica y que han merecido tal clasificación por parte de la Consejería de Cultura.
En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados en el artículo de estas ordenanzas que recoge los "usos en suelo rústico", con las siguientes condiciones de tolerancia de usos y condiciones de edificación, y supeditada expresamete a la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio:

USO	TOLERANCIA	CONDICIONES DE LA INSTALACION
Sector Primario	Permitido	
Forestal & Cinegético	Permitido	
Residencial	Prohibido	Se permite una vivienda para el o los titulares, en fincas de más de 10 ha, con una superficie máxima de 500 m2 construidos.
Infraestructuras Publicas	Permitido	Libre
Industrial Minero	Prohibido	
Industrial	Prohibido	
Terciario Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.

Recreativos No Hosteleros	Prohibido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.
Dotacionales privados	Permitido	Se admitirá la rehabilitación de edificaciones existentes independientemente de su localización y topografía del terreno.

Las edificaciones en el Suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

	S. Rústico Protegido
Parcela Mínima de Actuación	Según Orden 31 de marzo de 2003
Superficie Máxima Edificable	En función de la ocupación máxima.
Retranqueo a Frente de parcela/Camino Publico **Retranqueo a Otros linderos/parcelas privadas**	15 metros 10 metros
Altura Máxima de la Edificación	7,50 metros. (baja +1)
Separación a edificaciones de parcelas contiguas	300 metros. a uso residencial. 100 m. a otros usos
Condiciones Estéticas	No se establecen

-La altura máxima se medirá entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta.

Las superficies y ocupaciones de las edificaciones serán las siguientes condiciones:

USO	**SUELO PROTECCION**	**OCUPACION MAXIMA PARCELA**	**OBSERV. (1)**
Sector Primario	1,5 Ha	10 %	
Forestal & Cinegético	2 Ha.	10 %	
Residencial	5 Ha.	2 %	
Infraestructuras titularidad Publica	Libre	Libre	
Industrial Minero	Prohibido		
Industrial	Prohibido		
Terciario Hosteleros	1,0 Ha.	7,50%	Menor de 750 m2
Terciario Hosteleros	3,0 Ha.	5 %	Mayor de 750 m2
Recreativos No Hosteleros	1,5 Ha.	5 %	
Dotacionales privados	1,5 Ha.	10%	

(1) Con las excepciones previstas en el RSLOTAU y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Art.183 (OD) **Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo de Especial Protección Extractivo.**

Corresponde a suelos ocupados por actividades extractivas o de graveras, que generan impactos importantes en el medio natural, por lo que deberán contar con un proyecto de restauración paisajística y medio ambiental, especialmente cuando se localizan próximos a cauces fluviales.

Es necesario un control sobre las actividades extractivas para evitar las explotaciones ilegales y la consiguiente aparición de vertederos y basureros incontrolados. De manera simultánea en estos suelos resulta imprescindible implementar un programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas, especialmente en las ubicadas en las proximidades del LIC de Aranjuez. Una parte importante de estos suelo se localizan en las proximidades de las riberas del río Tajo, así como en algunas extracciones a cielo abierto en los cerros de transición del valle hacia la campiña de La Sagra.

Aparte de las localizaciones actuales y previstas en el POM destinados a esta actividad, se podrán autorizar en el futuro nuevas actividades en aquellos lugares del suelo rústico de reserva y del suelo rústico no urbanizable de protección Estructural Agrícola en los que el informe de Medio Ambiente autorizando nuevas explotaciones sea expresamente favorable, tramitándose la correspondiente calificación urbanística.

En esta categoría de suelo se admitirán la totalidad de los usos contemplados en el artículo de estas ordenanzas que recoge los "usos en suelo rústico", con las siguientes condiciones de tolerancia de usos y condiciones de edificación, y supeditada expresamete a la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio:

USO	TOLERANCIA	CONDICIONES DE LA INSTALACION
Sector Primario	Permitido	
Forestal & Cinegético	Permitido	
Residencial	Prohibido	
Infraestructuras Publicas	Permitido	
Industrial Minero	Permitido	
Industrial	Permitido	
Terciario Hosteleros	Prohibido	
Recreativos No Hosteleros	Prohibido	
Dotacionales privados	Permitido	

Las edificaciones en el Suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

	S. Rústico Protegido
Parcela Mínima de Actuación	Según Orden 31 de marzo de 2003
Superficie Máxima Edificable	En función de la ocupación máxima.
Retranqueo a Frente de parcela/Camino Publico Retranqueo a Otros linderos/parcelas privadas	15 metros 10 metros
Altura Máxima de la Edificación	7,50 metros. (baja +1)
Separación a edificaciones de parcelas contiguas	100 metros a otros usos

Condiciones Estéticas	No se establecen

-La altura máxima se medirá entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de cubierta.

Las superficies y ocupaciones de las edificaciones serán las siguientes condiciones:

USO	SUELO PROTECCION	OCUPACION MAXIMA PARCELA	OBSERV. (1)
Sector Primario	1,5 Ha	10 %	
Forestal & Cinegético	2 Ha.	10 %	
Residencial	Prohibido		
Infraestructuras titularidad Publica	Libre	Libre	
Industrial Minero	Permitido	Libre	
Industrial	Permitido	Libre	
Terciario Hosteleros	Prohibido		
Terciario Hosteleros	Prohibido		
Recreativos No Hosteleros	Prohibido		
Dotacionales privados	Prohibido		

(1) Con las excepciones previstas en el RSLOTAU y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

5.NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE USOS DEL SUELO.

5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art.184 (OE) Se recogen con carácter general, a efectos de estas Normas Urbanísticas, los siguientes tipos de Usos:

1. **Uso Global**: es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional
2. **Uso Pormenorizado**: es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.
3. **Uso Mayoritario**: es el que, en una actuación urbanizadora, dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
4. **Uso Compatible**: es el que el planeamiento considera conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
5. **Usos prohibidos**: son los que el planeamiento de una actuación considera incompatibles con los restantes, el mayoritario y los compatibles, por lo que no pueden introducirse en el planeamiento correspondiente.

Art.185 A los efectos de Plan de Ordenación Municipal se definen los siguientes **Usos Globales (OE)** con los correspondientes **Usos Pormenorizados (OD)** en letra cursiva con los correspondientes coeficientes de ponderación:

Uso residencial (R) .....

Residencial Unifamiliar(RU) *1.92*
Residencial Plurifamiliar(RP) *1.81*
Residencial Comunitario(RC).....*1*
Residencial Vivienda de Protección Publica (P) *1*

Uso terciario (T).....1.39

Uso Terciario Comercial (TC) *1.40*
Uso Terciario Hotelero (TH).....*1.39*
Uso Terciario de Oficinas (TO).....*1.39*
Uso Terciario Recreativo: espectáculos y salas de reunión (TR).....*1.38*

Uso industrial (I) 0.58

Uso industrial Productivo (IP).....0.58
Uso industrial Almacenaje (IA) 0.58

Uso dotacional(DE) ..... (coeficiente para los casos en que sea Dotacional Privado)

Uso Dotacional de Comunicaciones (DC) .....-
Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV) .....-
Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI) .....-
Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios (DEIS) .....-

Uso Dotacional de Equipamiento (DE) 0.5
Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (D-CU-DE).....0.6
Uso Dotacional de Equipamiento Cultural Deportivo (D-CU-DE)....0.4
Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial (DSA).....0.5

Estos usos se recogen en los planos de la Ordenación Estructural (OE) de este POM a la escala 1/5.000 en la serie 4 y en los planos de la Ordenación Detallada (OD) de este POM a la escala 1/2.000 en la serie 7

Los usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario, salvo M.P. del POM. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en estas normas urbanísticas en el suelo urbano consolidado (SUNC) y en los suelos urbanizables con ordenación detallada (SUB-OD)

Los usos englobados dentro del Dotacional de Equipamiento Privado no previstos expresamente en las ordenaciones o fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo detrayéndolos de la edificabilidad uso terciario hasta un máximo del 25 % de las Unidades de Aprovechamiento Terciarias, con la correspondiente correlación de paso entre los coeficientes de ambos usos.

Art.186 (OD) Cumplimiento específico de determinaciones a tener en cuenta para todos los usos:

- Ley 1/1994, de 24 de Mayo y Código de accesibilidad de Castilla La Mancha, Decreto 158-1997 de 2 de Diciembre.
- El cumplimiento de la NBE-CPI 96 de protección contra incendios.
- Condiciones, higiénicas, energéticas y ambientales del POM.

5.2. NORMAS PARTICULARES DE USOS

5.2.1. Uso residencial (R)

Art.187 (OE) **Definición:** Se define como residencial el uso destinado a vivienda familiar

Art.188 (OE) **Clasificación**:

(OE)**Residencial Unifamiliar (RU)**: es el localizado en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso con acceso exclusivo desde Vía Pública.

Se describen las siguientes categorías: **aislada y adosada.**

(OE) **Residencial Plurifamiliar (RP)**: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Se describen las siguientes categorías:

1ª (OD) Residencial Plurifamiliar en bloque abierto

2ª (OD) Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada sin patio de manzana

3ª (OD) Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.

(OE) **Residencial Comunitaria (RC):** aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Art.189 (OE) **Grados del uso residencial unifamiliar:**

La vivienda unifamiliar puede ser aislada o adosada.

Las ordenanzas respectivas de cada zona señalan cada uno de los tipos anteriormente señalados, así como la admisión de los grados de vivienda unifamiliar permitida.

En los grados en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

Se fijan los siguientes grados:

Grado 1º

a) parcela mínima de 20.000 m^2
b) edificabilidad máxima 0.1 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 5%
d) Altura: 7 metros
e) Distancias mínimas a linderos: 12 metros
f) Edificación aislada exenta

Grado 2º

a) parcela mínima de 7.500 m^2
b) edificabilidad máxima 0.1 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 10%
d) Altura: 7 metros. Dos plantas
e) Distancias mínimas a linderos: 12 metros
f) Edificación aislada exenta

Grado 3º

a) parcela mínima de 5.000 m^2
b) edificabilidad máxima 0.1 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 15%
d) Dos plantas. 7 metros. Dos plantas
e) Ocupación máxima construible 10%
f) Edificación aislada exenta o adosada

Grado 4º

a) parcela mínima de 2.500 m^2
b) edificabilidad máxima 0.2 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 20%
d) Altura: 7 metros dos plantas
e) Distancias mínimas a linderos: 4 metros
f) Edificación aislada exenta o adosada

Grado 5º

a) parcela mínima de 2.000 m^2
b) edificabilidad máxima 0.2 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 20%
d) Altura: 7 metros, dos plantas
e) Distancias mínimas a linderos: 4 metros
f) Edificación aislada exenta o adosada

Grado 6º

a) parcela mínima de 500 m^2
b) edificabilidad máxima 0.5 m^2/m^2
c) Ocupación máxima 5%
d) Altura: 7 metros, dos plantas
e) Distancias mínimas a linderos: en edificaciones separadas, la distancia mínima será de 6 metros
f) Edificación aislada exenta o adosada
g) En edificaciones adosadas la agrupación máxima será de 12 viviendas

Grado 7º

a) parcela mínima de 250 m^2
b) edificabilidad máxima 1 m^2/m^2
c) Ocupación máxima construible 60%
d) Altura: 7 metros, dos plantas
e) Distancias mínimas a linderos: en edificaciones separadas, la distancia mínima será de 6 metros
f) Edificación aislada exenta o adosada en agrupación máxima de 12 viviendas

Grado 8º

a) parcela mínima de 200 m^2
b) edificabilidad máxima 1 m^2/m^2
c) altura Máxima dos plantas
d) Ocupación máxima construible 80%
e) Altura: 7 metros, dos plantas
f) Distancias mínimas a linderos: en edificaciones separadas, la distancia mínima será de 6 metros
g) Edificación aislada exenta o adosada en agrupación máxima de 12 viviendas

Grado 9º

a) parcela mínima de 200 m^2
b) edificabilidad máxima 1 m^2/m^2
c) altura Máxima tres plantas
d) Ocupación máxima construible 80%
e) Altura: 7 metros
f) Distancias mínimas a linderos: en edificaciones separadas, la distancia mínima será de 6 metros
g) Edificación aislada exenta o adosada en agrupación máxima de 12 viviendas

Art.190 (OD) Condiciones generales a todas las viviendas:

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
b) Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:
    - Que tenga huecos a una calle o plaza.
    - Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas Normas en el muro opuesto.
    - La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 3 metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global residencial se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento:

a) En suelo urbano (SU) Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

b) En suelo urbanizable (SUB) La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1°. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie,

b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

2°. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector."

Art.191 **(OD) Programa Mínimo:**

El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos: cocina, tendedero,

comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, lavabo, retrete, y ducha.

Deberán colocarse tendederos en las viviendas, o de la solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en el capítulo de normas urbanísticas generales reguladoras de las edificaciones.

Art.192 **(OD) Dimensiones**.

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados, Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
b) El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 metros cuadrados.
c) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
e) El Aseo con lavabo retrete con ducha habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha 1 metro cuadrado.
f) La anchura mínima de pasillo será de 0.90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, la cual tendrá como mínimo un metro.
g) El tendedero deberá tener como mínimo un metro cuadrado, a excepción de las viviendas unifamiliares en las que no será necesario.

Art.193 **(OD) Cocinas**

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre esto s y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

Art.194 **(OD) Escaleras**.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.80 metros en viviendas unifamiliares, de 0.90 metros en casas de hasta diez viviendas; de 1.10 metros en casas de hasta treinta viviendas. En casas de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1.30 metros.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas cortafuegos, de acuerdo con la NBE-CPI-96.

Art.195 **(OE) Régimen de vivienda**.

Se entiende por vivienda con protección pública:

- Las viviendas que sean calificadas de protección oficial, bien sean de promoción pública o privada según el RD-ley 31-1978, de 31 de octubre , sobre Política de Viviendas de Protección Oficial. Estas viviendas tienen una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

- Las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica, o norma de desarrollo de planes de viviendas de ámbito estatal o autonómico.
- Las viviendas de precio tasado recogidas según el art 2.2. del Decreto 3/2004 de Régimen jurídico de viviendas de protección Pública.

Se entiende por vivienda libre aquella que honesta sometida a ningún régimen de protección.

5.2.2. Uso terciario

Art.196 **(OE)** Las condiciones específicas y pormenorizadas del uso terciario se regirán por la regulación establecida en las zonas de suelo urbano por las propias ordenanzas y en las zonas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable por las condiciones específicas del planeamiento de desarrollo respetivo de cada ámbito o sector.

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en cada una de las ordenanzas de aplicación directa de este POM o en la normativa de los planeamientos de desarrollo del mismo.

Uso terciario comercial (TC)

Art.197 **(OE)** **Definición**:

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

a) Alimentación
b) Vestido, calzado y tocado
c) Mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería.
d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
h) Varios.

Art.198 (OE) También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre, en la que predomine la parte la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria, la artesanía que rijan en la zona de ordenanza correspondiente.

Art.199 **(OD)** **Clasificación**.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de Abastos
2. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de la vivienda.
3. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas
4. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
5. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano

6. Locales comerciales en pasajes.
7. Grandes Superficies Comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m2 (incluidos Hipermercados. Centros comerciales y Grandes Superficies Comerciales temáticas o especializadas)

Art.200 (OD) En edificios en suelo urbano de nueva planta y en los nuevos planes parciales del suelo urbanizable, será prioritaria la localización de las categorías 1ª, 2ª,y 7ª en parcelas que linden con viarios definidos en este POM como viarios de sistemas generales estructurantes de los niveles A y B.

Las restantes categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª se recomienda su localización en bajos comerciales con salida a viarios estructurantes de nivel A, B y C formando agrupaciones, en zócalos comerciales de parcela, que completen la oferta comercial de las categorías contempladas en el artículo anterior. No obstante estas tres categorías podrán también localizarse junto a los viarios interiores de las ordenaciones de los planes parciales y del resto del suelo urbano, así como en parcelas asiladas de la ordenación.

Art.201 (OD) Las nuevas grandes establecimientos comerciales de más de 2.000 m2 de superficie de venta (según la clasificación del art. 3 de la ley 7/1998) deberán someterse a la redacción previa de un "Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales". Este deberá redactarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del POM . En él se habrán de definir las posibles localizaciones de implantación de los mismos y las condiciones de desarrollo de estos, respetando las ya establecidas en la ley 7/1998 de 15 de octubre de Comercio minorista de Castilla La Mancha y las determinadas en los artículos de este capítulo. Una de las líneas que deberá establecer este Plan Especial será la localización preferente de estos grandes establecimientos en las áreas de centralidad 1, 3 y 4 propuestas y en los viarios por los que discurre el trazado de la plataforma de transporte colectivo este-oeste reflejados ambos en el plano 3.1.

Art.202 **(OD) Distancias**:

Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

Art.203 **(OD) Control ambiental**:

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones de las ordenanzas municipales de control ambiental.

Art.204 **(OD) Accesos**

Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Deberán tenerse

en cuenta las particularidades en materia de accesos del Conjunto Monumental de Toledo , así como las correspondientes al Código de Accesibilidad.

Art.205 (OD) Condiciones de los locales

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso las de carácter específico que le corresponda, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.

Son condiciones de carácter general:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o un paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, según la NBE-CPI 96.
4. En los edificios de nueva construcción, cuando la planta baja se destine a uso comercial, la altura libre mínima entre forjados será de 3,20 m. La altura libre de los locales será en función de su uso, con un mínimo de 2,70 m. Los Sótanos y semisótanos deberán tener un altura mínima de 2,50 m.
5. Los locales destinados a espectáculos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de Policía de espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
6. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.
7. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los mercados de Abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.
8. La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

   En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

   La ventilación vertical prevista habrá de ser como mínimo de 1 ud cada 50 m2 de superficie.

   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 de local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo a la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios según la normativa vigente contra incendios.
10. Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego de acuerdo a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.
11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, según las Ordenanza Municipal Ambiental.
12. En categoría 1ª, 2ª, 3ª, 6ª y 7ª dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios. Del mismo modo se actuará en las categorías 4ª y 5ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados,
13. En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento del TRLOTAU
14. También deberá incorporarse la previsión de una zona de carga y descarga en todo tipo de viarios donde se concentren próximos más de diez locales comerciales de menor tamaño (menos de 50 m2 de superficie de venta). En este caso estas áreas estarán reguladas con este fin solamente para las horas punta de carga y descarga del día a regular por el Ayuntamiento.
15. Se deberán considerar las determinaciones del Código de Accesibilidad teniendo en cuenta las particularidades de aplicación dentro del ámbito del conjunto monumental.

Art.206 **(OD) Condiciones de carácter específico**:

1. Los de 1ª categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2. Los de la categoría 7ª también constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles
3. Los de 2ª, 3ª 4ª y 5ª categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. La superficie de la planta baja deberá tener una zona de contacto igual o mayor que el 25% de la superficie del sótano. El hueco común deberá contar:
   - con una escalera si la planta baja tiene menos de 100 m2.
   - con escalera doble si la planta baja tiene más de 100 m2.
   - con tres escaleras en locales de más de 500 m2 de superficie de venta.
4. Los locales comerciales de categoría 6ª, en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7 por ciento de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de cuatro metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.
5. Los locales comerciales dispondrán servicios (independientes de los destinados al personal) en función de la superficie útil destinada al público: Hasta 100 m2 un inodoro y un lavabo; de 100 a 500 m2 un inodoro y un lavabo por sexo; a partir de 500 m2 se incrementará en una unidad por sexo. A partir de 100 m2 deberán tener un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento.

Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.

Uso terciario hotelero (TH)

Art.207 **(OE) Definición**:

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc, que están dentro de la nueva actividad.

Art.208 **(OD) Clasificación**.

Se consideran los siguientes grupos:

1ª Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2ª Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

3ª Establecimientos de 26 a 50 dormitorio a superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4ª Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

5ª Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4/1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989, de 16 enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros y en la normativa sectorial vigente.

Art.209 **(OD) Condiciones**:

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

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

Art.210 **(OD) Accesos**

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento.

Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Uso terciario de oficinas (TO)

Art.211 **(OE) Definición**:

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art.212 **(OD) Clasificación**.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.

2ª Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a 2.000 metro s cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.

3ª Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

4ª Oficinas profesionales.

Art.213 **(OD) Dimensiones y condiciones de los locales**:

Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

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.

Será de aplicación las mismas determinaciones que para los locales comerciales se recogen en el apartado 3 del artículo 206 de estas normas en lo que respecta a la proporción de la superficie de planta sótano que está vinculada con la planta baja.

La dotación de aseos en las oficinas será similar a las establecidas para el uso comercial anterior.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

Los materiales que constituyan la edificación deberán cumplir las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc, según la Ordenanza Municipal.

Se podrán prever la posibilidad de ubicar aseos comunes en edificios donde exista la agrupación de oficinas.

En edificios de oficinas de categoría 1ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 3ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

En las oficinas profesionales de categoría 4ª se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Uso Terciario recreativo: espectáculos y salas de reunión (TR)

Art.214 **(OE) Definición**:

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo

Art.215 **(OD) Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1º. Espectáculos de más de 5.000 espectadores
2º. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores
3º. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores
4º. Espectáculos de menos de 500 espectadores
5º. Restaurantes y locales de ocio.
6º. Parque de atracciones, teatros, cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposiciones.

Art.216 **(OD) Accesos**:

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento.

Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga supresión de plazas de aparcamiento.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.217 **(OD) Condiciones**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes Reglamento de policía de espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

5.2.3. Uso industrial (I)

Art.218 **(OE) Definición**:

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas, se define como **Uso Industrial** el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
2. Se incluyen también en este **uso de industria los "Almacenes"**, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias o artículos manufacturados con exclusivo suministro de mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

3. Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en cada una de las ordenanzas de aplicación directa de este POM o en la normativa de los planeamientos de desarrollo del mismo.

Art.219 **(OD) Clasificación**.

Se establecen dos usos pormenorizados:

Industrial productivo (IP) el que se define por el apartado 1 del artículo anterior

Almacenes (IA): el que se define según el apartado 2 del artículo anterior, comprende dos grupos:

- El correspondiente a la propia definición del artículo.
- La misma definición del punto dos cuando se presenten las siguientes limitaciones: La superficie máxima será de 300 metros cuadrados y la potencia será inferior a 6 C.V. Además no se permitirá el almacenamiento de materias de gran

combustibilidad. Los productos almacenados estarán sujetos a las restantes condiciones de uso, especificadas en cada Ordenanza.

Art.220 **(OD) Condiciones**:

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los artículos siguientes:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales
- RD. 1492/1993, de 5 de noviembre Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Orden de 16-4-1998 Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de Instalaciones de protección contra Incendios.
- Real Decreto 1849/2000, de 10 de Diciembre de 2000.
- Ley 21/1992 de 16 de Junio de Industria.
- RD 1254/1999, de 16 de junio, medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Los promotores de los proyectos que desarrollen los sectores urbanizables industriales deberán presentar la solicitud mencionada en el artículo 9 del Decreto 178/2002 de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento general de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental al estar incluida dicha actividad en el apartado b) del grupo 8 del anejo 2 del mencionado Decreto.

Art.221 **(OD) Actividades permitidas**:

Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e higiene en el Trabajo.

Art.222 **(OD) Accesos**

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento.

Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías, cuando se prevé que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de aparcamientos.

Art.223 **(OD) Dimensiones y condiciones de los locales**

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computarán la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales

destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del reglamento, la superficie total no superará a la mas alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 meros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural y artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior un octavo de la que tenga la planta del local. 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. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.
Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.224 **(OD) Aseos**

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

Art.225 **(OD) Escaleras**

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho de un metro

Art.226 **(OD) Construcción**:

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

Art.227 **(OD) Energía Eléctrica**

Para el movimiento de las máquinas aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV. Cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del reglamento, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las
instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Art.228 **(OD) Evacuación**

Si las aguas residuales no reunieran, según la Ordenanza Municipal, las debidas condiciones para un vertido al colector municipal, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el reglamento de Industria y Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza, domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un metro de la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura , de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión cumplirán, en todo momento, las establecidas en la Ordenanza de contaminación y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0.2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0.2 y 1 m3 por segundo, distará como mínimo tres metros de cualquier ventana en el plano vertical de 2 metros de las situadas en el plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45ª de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para aire superior a 1 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Cuando las diferentes salidas de aire caliente al exterior estén en fachadas distintas o a más de tres metros de distancia, se considerarán independientes. En los demás casos se aplicarán efectos adictivos, considerando:

- 1º, como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos y
- 2º, como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente la recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

Art.229 **(OD) Instalaciones contra incendios**

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los apartados, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

Uso Dotacional de Equipamientos (DE)

Art.230 (OE) Los sistemas locales de zonas verdes (DV) y de Equipamientos (DE) serán de titularidad pública, salvo que expresamente se indique lo contrario en el Instrumento de planeamiento de desarrollo. En el caso de los equipamientos que sean de titularidad privada, como usos lucrativos que son, consumir aprovechamiento urbanístico del total del ámbito, unidad o sector de acuerdo a los coeficientes que establece el POM.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

1.Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Público serán:

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Superficie construida** No se establece

(OD) Condiciones de Parcela

- **Parcela mínima** No se establece.
- **Ocupación máxima** No se establece
- **Retranqueo alineación** No se establece.
- **Retranqueo fondo** 3 metros a parcelas residenciales.
- **Retranqueos laterales** 3 metros a parcelas residenciales.
- **Frente de fachada** No se establece.
- **Fondo máximo** No se establece
- **Condiciones de Aparcamiento** 1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

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

- **Altura máxima** Con carácter general 14,80 metros.
- Pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esta justificado por las características específicas del equipamiento a ubicar.
- **Número de plantas** Con carácter general 4 plantas más ático.
- Pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esta justificado por las características específicas del equipamiento a ubicar.

(OE) **Usos mayoritarios**

- D. Uso Dotacional de equipamiento de uso público

(OD) **Usos compatibles**

- TC. Comercial En planta baja vinculado al uso dotacional.
- TR. Recreativo En planta baja vinculado al uso dotacional.
- TO. Oficinas En todas sus categorías.
- DC. Garaje En todas sus categorías.
- DEDU. Educativo En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Cultural En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Deportivo En todas sus categorías.
- DAI. Administrativo En todas sus categorías.
- DSA. Sanitario En todas sus categorías.
- DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.

(OD) **Tipología de la edificación**

- EMA. Manzana abierta.
- EAE. Edificación Aislada Exenta.
- EAA. Edificación Aislada Adosada.
- ETE. Específica

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional público.
- Las condiciones estéticas serán las generales.
- Se permite cubierta plana.
- Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

2.Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Privado serán:

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Superficie construida** En parcelas existentes 2,00 m2/m2.
- En nuevas parcelas la que establezca el planeamiento de desarrollo.

(OD) **Condiciones de Parcela**

- **Parcela mínima** 1.000 m2.

- **Ocupación máxima** No se establece
- **Retranqueo alineación** No se establece.
- **Retranqueo fondo** 3 metros a parcelas residenciales.
- **Retranqueos laterales** 3 metros a parcelas residenciales.
- **Frente de fachada** No se establece.
- **Fondo máximo** No se establece
- **Condiciones de Aparcamiento** 1,00 plazas por cada 200 m2 terciarios dentro de la parcela.

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

- **Altura máxima** Con carácter general 14,80 metros.
- **Número de plantas** Con carácter general 4 plantas más ático.

(OE) **Usos mayoritarios**

- D. Uso Dotacional de equipamiento de uso privado

(OD) **Usos compatibles**

- TC. Comercial En planta baja vinculado al uso dotacional.
- TR. Recreativo En planta baja vinculado al uso dotacional.
- TO. Oficinas En todas sus categorías.
- DC. Garaje En todas sus categorías.
- DEDU. Educativo En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Cultural En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Deportivo En todas sus categorías.
- DAI. Administrativo En todas sus categorías.
- DSA. Sanitario En todas sus categorías.
- DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.

(OD) **Tipología de la edificación**

- EMA. Manzana abierta.
- EAE. Edificación Aislada Exenta.
- EAA. Edificación Aislada Adosada.
- ETE. Específica

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional privado en el POM o en el planeamiento de desarrollo.
- Las condiciones estéticas serán las generales.
- Se permite cubierta plana.
- Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

Art.231 (OE) Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

Definición: aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: No se establece.
- **Superficie construida** En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

(OD) Condiciones de Parcela

- **Parcela mínima** No se establece.
- **Ocupación máxima** No se establece.
- Se permiten las ocupaciones bajo rasante.
- **Retranqueo alineación** No se establece.
- **Retranqueo fondo** No se establece.
- **Retranqueos laterales** No se establece.
- **Frente de fachada** No se establece.
- **Fondo máximo** No se establece

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

- **Altura máxima** No se establece.
- **Número de plantas** No se establece.
- **Condiciones de Aparcamiento** No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- DC. Uso Dotacional de comunicaciones. Viario público

(OD) Usos compatibles

- Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcela
- DC. Garaje En todas sus categorías.
- DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.

(OD) Tipología de la edificación

- ETE. Específica

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria.
- Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.

- Se autorizan los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y que sirvan de apoyo al viario.
- Composición libre.
- Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un mobiliario urbano y señalización que deberá estar homologado por el Ayuntamiento de Toledo.

En materia de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización y en el anexo de Normas de Urbanización de estas Normas Urbanísticas. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Los viarios estructurantes, reflejados en la Memoria Justificativa y en el plano 3.2. y demás documentos del POM, se clasificarán en diferentes niveles:

- ***En el caso de los viarios estructurantes de nivel (A) serán vinculantes a nivel de ordenación detallada (OD) y por tanto se consideran estructurantes en su totalidad.***
- ***Los viarios estructurantes de nivel (B), serán estructurantes en su ordenación estructural (OE) y por tanto solamente vinculantes en los puntos que unen o conectan, pudiendo realizarse modificaciones de trazado para ajustar el proyecto de urbanización (PU) definitivo al mejor desarrollo de los mismos.***

El trazado de los viarios NO estructurantes de nivel (C), se considera recomendable en la ejecución definitiva del sector (S), siendo estos viarios complementarios a los del nivel A y B. Por ello dicho trazado no es estructurante, con lo que, en lo que a trazado se refiere, no será vinculante en la ordenación definitiva del planeamiento de desarrollo, pudiendo proponer éste alternativas sobre el mismo.

En materia de aparcamientos para las distintos usos se atenderá a lo fijado en el texto refundido del TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento. En particular para este uso de garaje aparcamiento se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares de paso espera o estancia de vehículos , asó como los depósitos de coches.
- Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m . Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m2 por coche. Se señalarán en los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura.

- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros el Ayuntamiento reservará, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Las dimensiones de las rampas de garaje deberán atenerse a lo especificado en el Código Técnico de Edificación (CTE).
- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.
- Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:
  - Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.
  - Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.
- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2.50	1.50
Automóvil	4.50	2.20
Automóvil para discapacitados	5.00	3.60
Vehículos industriales ligeros	5.70	2.50
Vehículos industriales pesados	9.00	3.00

- En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos de un 10% en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza.
- Las anchuras de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso serán:

Anchura de bandas de aparcamiento y de viales de acceso		
Tipos de banda	Banda de aparcamiento	Vial de acceso
	Mínima	Mínima
En línea	2.00	3.00
En ángulo	4.00	3.00
En batería	4.50	4.75

- Las bandas de plazas de estacionamiento situadas sobre las calzadas adosadas a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones.
- ***La anchura de los accesos y de las rampas deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.***

- Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga:
  - 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 10.000 m2 de edificación.
  - 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 500 m2 de superficie comercial.
- Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento dentro de las parcelas de los edificios según su uso se recogerán como mínimo los siguientes:
  - 1 plaza de automóvil cada 50 m2 de edificación terciaria comercial.
  - 1 plaza de automóvil cada 100 m2 de edificación terciaria de oficinas.
  - 1 plaza de automóvil cada habitación de edificación terciario hotelera.
  - 1 plaza de automóvil cada 200 m2 de edificación industrial.
  - 1 plaza de automóvil cada 100 m2 de edificación dotacional.

Art.232 (OE) Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)

Definición: aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Art.233 (OD) Clasificación.

Se clasifican las siguientes categorías:

1ª Áreas de juego (AJ): las que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

2ª Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

3ª Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

En materia de urbanización de las zonas verdes deberán cumplirse las determinaciones de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización. Habrá de tenerse en cuenta en las pendientes de los parques el cumplimiento del Código de accesibilidad.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: 0,05 m2/m2

- **Superficie construida** Se permiten edificaciones de equipamiento público o construcciones auxiliares que se ajustarán a las características físicas y funcionales del espacio libre o la zona verde.

(OD) **Condiciones de Parcela**

- **Parcela mínima** 1.000 m2.
- **Ocupación máxima** No se establece.
- **Se permiten las ocupaciones** bajo rasante.
- **Retranqueo alineación** No se establece.
- **Retranqueo fondo** No se establece.
- **Retranqueos laterales** 3 metros a parcelas residenciales.
- **Frente de fachada** No se establece.
- **Fondo máximo** No se establece
- **Condiciones de Aparcamiento** No se establece.

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

- **Altura máxima** No se establece.
- **Número de plantas** No se establece.

(OE) **Usos mayoritarios**

- DV. Uso Dotacional de zonas verdes

(OD) **Usos compatibles**

- TC. Comercial En planta baja vinculado al uso de zona verde.
- TR. Recreativo En planta baja vinculado al uso de zona verde.
- TO. Oficinas En todas sus categorías.
- DC. Garaje En todas sus categorías.
- DEDU. Educativo En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Cultural En todas sus categorías.
- D-CU-DE. Deportivo En todas sus categorías.
- DAI. Administrativo En todas sus categorías.
- DSA. Sanitario En todas sus categorías.
- DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.

(OD) **Tipología de la edificación**

- ETE. Específica

(OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**

- La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional de espacios libres y zonas verdes, así como en los sistemas generales de espacios libres.
- Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y que sirvan de apoyo a las zonas verdes y espacios libres.
- Composición libre.

- Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.
- Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un mobiliario urbano y señalización que deberá estar homologado por el Ayuntamiento de Toledo.

Art.234 (OE) Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI)

Definición:

Es aquel uso que compre4nde las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas , así como los organismos autónomos . también se incluirán en este apartado los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son Bomberos, policía, fuerzas de seguridad , protección civil u otros análogos.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.235 Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)

(OE) Definición:

Instalaciones relacionadas con el ciclo del Agua (depuradoras, depósitos de agua, etc), Instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad**: No se establece.
- **Superficie construida** En estas zonas se permite cualquier edificación, construcción o instalación de infraestructuras.

(OD) Condiciones de Parcela

- **Parcela mínima** No se establece.
- **Ocupación máxima** No se establece.
- Se permiten las ocupaciones bajo rasante.
- **Retranqueo alineación** No se establece.
- **Retranqueo fondo** No se establece.
- **Retranqueos laterales** No se establece.
- **Frente de fachada** No se establece.
- **Fondo máximo** No se establece
- **Aparcamientos** No se establece.

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

- **Altura máxima** No se establece.
- **Número de plantas** No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- DEIS. Uso Dotacional de Infraestructuras

(OD) Tipología de la edificación

- ETE. Específica

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructura.
- Tales zonas están destinadas a ubicar cualquier tipo de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los servicios previstos en el plan parcial o de los que pudieran existir en un futuro.
- Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, Movilidad y Tráfico del Ayuntamiento de Toledo.
- Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un mobiliario urbano y señalización que deberá estar homologado por el Ayuntamiento de Toledo.

Art.236 Uso Dotacional de Equipamientos Educativo (D-CU-DE)

(OE) Definición:

Aquel Uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada, (en este último caso , la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico). Corresponde a Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.237 **(OD) Clasificación**.

Se clasifican las siguientes categorías de acuerdo a la legislación sectorial vigente. Se diferenciarán en este caso entre las categorías que sean públicas y las que sea privadas.

Art.238 Uso Dotacional de Equipamientos Cultural (D-CU-DE)

(OE) Definición:

Corresponde al uso y a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

Art.239 **(OD) Clasificación**.

Se clasifican las siguientes categorías:

1ª Centros de estudio especiales de carácter oficial, museos o bibliotecas.

2ª Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudio con carácter privado (colegios y academias de más de cincuenta alumnos).

3ª Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de cincuenta alumnos)

Art.240 **(OD) Accesos**

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la Red Arterial reflejadas en el plano 3.2. de ordenación de este POM. Se exceptúan aquellas dotaciones que en el momento de aprobación del POM ya tuvieran accesos a este tipo de vías.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.241 **(OD) Condiciones**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las oficinas, que le fueren de aplicación.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando esté unida al local de planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Art.242 Uso Dotacional de Equipamientos Deportivo (D-CU-DE)

(OE) Definición: Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.243 **(OD) Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.
2ª Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.
3ª Deportes en general, de 500 a 10.000 espectadores.
4ª Deportes hasta 500 espectadores.
5ª Deportes sin espectadores.

Art.244 **(OD) Accesos**

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.245 **(OD) Condiciones**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Art.246 Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA)

(OE) Definición:

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Art.247 **(OD) Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.

2ª Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3ª Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre 20 y 100 camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.

4ª Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.

5ª Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

6ª Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art.248 **(OD) Accesos**

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Art.249 (**OD) Condiciones de los locales**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficies inferior a 250 metros cuadrados.

Art.250 Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OE) Definición:

Edificaciones destinadas exclusivamente a satisfacer la demanda relacionada con grupos sociales específicos (infancia, juventud, 3ª edad, minusválidos, drogadictos, etc) o funciones de exigencia local.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

6.NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES

6.1. Condiciones generales

Art.251 (OD) Definiciones: se tendrán en cuenta, en adelante, los siguientes términos como los significados que definen los conceptos básicos de edificación necesarios para la aplicación de estas ordenanzas:

Art.252 (OE) **Solar:** Es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

i. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

   No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

iii. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

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

Como excepción, propia de un tipo de urbanización específico de Toledo, será preciso contar con encintado de aceras en itinerarios compartidos o mixtos (peatonales y rodados) en las zonas de la Ordenanza 1 A y de Los Cigarrales.

Art.253 (OD) **Alineaciones oficiales**: Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan de Ordenación Municipal de Toledo, las fijadas en los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable y las definidas como tales en los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación en suelo urbano no Consolidado.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores

Alineaciones exteriores: son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.

Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior

Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este POM se refleja la Alineación Exterior. Se denomina finca fuera de alineación: aquella en la que la alineación del plan o planeamiento de desarrollo corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida: es aquella en que la alineación oficial es exterior a la de la finca.

Distancia Mínima: se entiende por tal la dimensión más pequeña de separación que deberán guardar entre sí dos elementos que se definan en el correspondiente artículo. Normalmente se refiere a la distancia entre el edificio a edificar respecto de otro elemento constructivo o de cerramiento.

Art.254 (OD) **Parcela edificable:** Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales

Art.255 (OD) **Retranqueo:** Es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Podrá también fijarse para los demás linderos de la parcela.

Art.256 (OD) **Rasantes oficiales:** son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos del Plan de Ordenación Municipal y en los planes de desarrollo correspondientes a los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo completan.

Art.257 (OD) **Línea de edificación**: Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Art.258 (OD) **Altura de edificación**: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art.259 (OD) **Altura de pisos**: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art.260 (OD) **Altura libre de pisos**: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Art.261 (OD) **Superficie ocupada**: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y cuerpos volados cerrados. La superficie ocupada bajo rasante se atendrá sólo a los cálculos y consumos de edificabilidad incluidos en el articulo siguiente con esta denominación.

Art.262 (OD) **Construcciones en espacios libres**: En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos.

Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previa la aprobación del correspondiente proyecto municipal o previa la concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Art.263 (OE) **Superficie edificada por planta**: Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la UA o del Sector respectivamente, en m2/m2.

Art.264 (OE) **Edificabilidad**: Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad. En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso si computarán edificabilidad.

Art.265 (OE) **Superficie total edificada sobre rasante**: Es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

La superficie total edificada bajo rasante corresponden con las construcciones subterráneas.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

Art.266 (OD) **Espacios libres**: Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Art.267 (OD) **Patio de manzana**: Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Art.268 (OD) **Patio de parcela**: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable

Art.269 (OD) **Patio Inglés**:

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Art.270 (OD) **Pieza habitable**:

Se entiende por pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y tendederos.

Art.271 (OD) **Planta Baja**:

Es la planta inferior del edifico cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Art.272 (OD) **Sótano y semisótano**:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación.

Art.273 (OD) **Usos permitidos**:

Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan de Ordenación Municipal, estas normas Urbanísticas y que concuerdan con las previsiones de los correspondientes Planeamientos de desarrollo, Planes Parciales, Especiales y de Reforma Interior, etc.

Art.274 (OD) **Usos prohibidos**:

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan de Ordenación Municipal, estas Normas Urbanísticas o en los Planeamientos de desarrollo, Planes Parciales, Especiales y de Reforma Interior, etc.

Art.275 (OD) **Edificio exclusivo**:

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Art.276 (OD) **Edificios e instalaciones fuera de ordenación**: Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes

o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como aquellas solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

La aprobación de los Planes o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Art.277 (OE) **Código Técnico de la Edificación (CTE)**:

Con carácter general los edificios deberán tener en cuenta lo relacionado en el código técnico de la edificación de acuerdo al RD 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el citado código.

6.2. Condiciones de parcela

Art.278 (OD) **Patios de manzana**:

En aquellas manzanas de edificación cerrada, que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores, habrán de señalarse previa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El fondo de la parcela edificable será inferior a 20 m con los necesarios patios interiores de ventilación de las estancias interiores.
b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo interior igual a la altura máxima que, de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada la alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a 15 metros, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcelas establecen estas normas urbanísticas.

En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo, o el que resulte de aplicar las condiciones del artículo del POM que regula las condiciones de exterioridad de las viviendas.

En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Ordenanzas.

Las condiciones específicas en el recinto del Casco Histórico se deberán atener a los recogido en la Ordenanza 1 A.

Art.279 (OD) **Patios de parcela:**

Se clasifican en dos grandes tipos: los patios cerrados y los patios abiertos.

Art.280 (OD) **Patios cerrados**

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sea como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, que siempre será en cualquier caso superior a tres metros.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

En el caso de contar con viviendas interiores se deberá aplicar el artículo del POM que regula condiciones de exterioridad de las viviendas.

Art.281 (OD) **Patios abiertos**:

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana y a espacios libres tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan cinco plantas podrá reducirse este ancho a seis metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y fondo no superior a tres veces su ancho.

En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

Art.282 (OD) **Patios mancomunados**

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes determinaciones:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio 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.

b) 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 a tres metros de la altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder de dos metros de la rasante del patio más alto.

Art.283 (OD) **Cubiertas en patios de parcela**:

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. En caso de cubrición de patio , se deberá garantizar la ventilación natural del mismo.

Art.284 (OD) **Acceso a los patios**:

Todos los patios deberán tener acceso tanto en los de manzana como en los patios de parcela, desde el nivel de suelo más próximo.

6.3. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento: parámetros de edificación

Art.285 (OE) Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad, higiénicas y servicios mínimos a las que han de someterse.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en cada ordenanza.

Art.286 (OE) **Edificabilidad**:

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante.

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de "superficie total edificada" del presente capítulo de estas Normas Urbanísticas.

La edificabilidad bruta de Plan Parcial o del correspondiente instrumento de desarrollo en suelo urbano se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o, en su caso de cada Unidad de Actuación.

Para el establecimiento de la cota de la planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) En caso de que la parcela estuviera edificada, la citada cota será la de la planta baja existentes.
b) Se podrá ajustar en la primera crujía en +-0.6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.
c) Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.
d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.
e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a al a calle de +-1.5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en

ese punto o en un tramo de 5m, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 meros.

f) De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso (si bien en este caso deberá garantizarse el acceso al edificio mediante un itinerario accesible desde la vía pública en alguno de los puntos del perímetro).

En el barrio de Santa Bárbara, con objeto de resolver los fuertes desniveles entre parcelas, se podrá autorizar la medida reflejada en el párrafo anterior hasta 1,90 metros. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

Art.287 (OE) **Alturas útiles**:

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación.

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

Por número de plantas

Por distancia vertical máxima

En estos dos últimos casos cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos.

La altura total de la planta baja se limita a los 4.00 metros.

Para el resto de la altura del edificio deberá sujetarse a la fórmula 4+3 (n-1) metros, medidos todo a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso residencial mayoritario. En edificios terciarios o dotacionales la medición se podrá ampliar hasta 4+3.60 (n-1) metros.

En este sentido se recomienda que las alturas netas máximas de las plantas de vivienda u oficina sean de 2,50 metros y de 3,20 metros en locales de planta baja.

Art.288 (OE) **Alturas señaladas en los planos correspondientes del presente Plan de Ordenación Municipal**:

Cuando en los planos de ordenación detallada del presente Plan de Ordenación Municipal venga determinada la altura máxima, normalmente en número de plantas, ésta es la que debe cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes planos.

En el caso que el área esté sometida a nuevo planeamiento de desarrollo, al que se remite la ordenación detallada será éste el que fije la altura definitiva en la nueva ordenación, si ésta fuese distinta a la actual por aplicación de unos nuevos parámetros urbanísticos.

La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota de la topografía original del terreno.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al 6% la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros.
Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Art.289 (OD) **Alturas en patios de parcela**:

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

Art.290 (OD) **Construcciones permitidas por encima de la altura**:

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:
Maquinaria de ascensores.
Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
Cuartos de instalaciones.

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

Todas aquellas deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto de la cubierta y estarán inscritas, caso de cubrirse con tejado, dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m sobre la permitida.

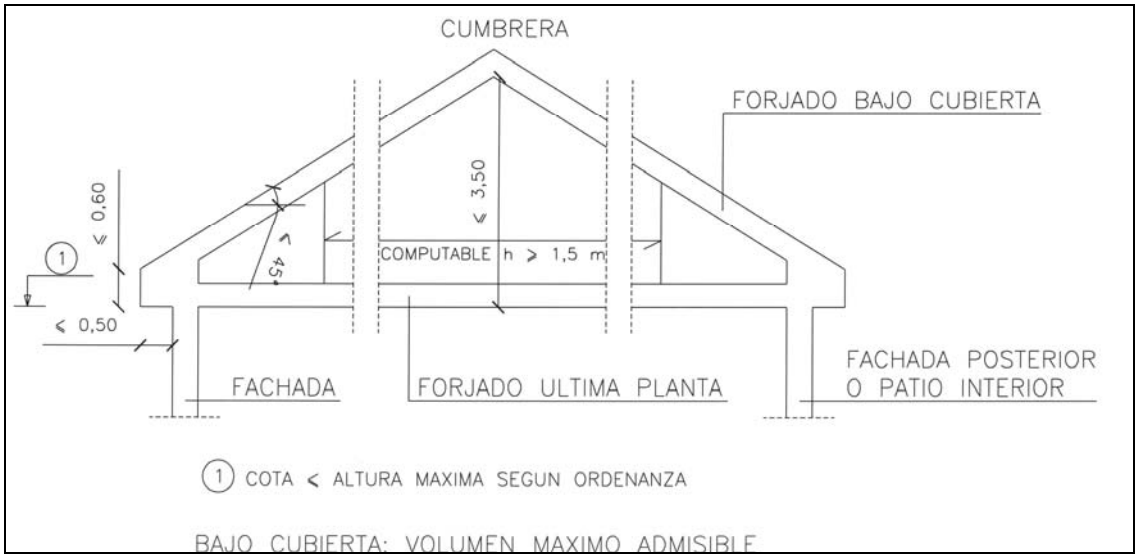
Se permitirá en el conjunto de los edificaciones del término municipal la instalación en cubiertas de paneles solares, salvando las particularidades del conjunto monumental.

En el caso de edificaciones de varias crujías en paralelo se formarán sendos faldones desde cada fachada formando una cumbrera común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de 3,50 m de altura en su punto más elevado. Dicha distancia se medirá desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.

No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

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

Las ordenanzas de cada zona establecerán cuando se autoriza la construcción de áticos o bajo cubiertas por encima de la altura y siempre de acuerdo con el entorno.
Los paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos al del resto de las fachadas.
La superficie construida de los espacios bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida a partir de una altura de 1,50 m libre.



6.4. Condiciones de volumen e higiene: habitabilidad

Art.291 (OD) **Sótanos y semisótanos**:

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tengan condiciones de exterioridad, y en su caso, computen de acuerdo a la ordenanza de aplicación.

La altura libre no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar sótanos que no cumplan las limitaciones en el mismo previstas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad, por acuerdo expreso al respecto.

Los sótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal que no cumplieran tales condiciones quedan dentro de la ordenación.

Art.292 (OD) **Entreplantas**:

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas, computando su superficie como aprovechamiento pero no como planta. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada, y en ningún caso debe manifestarse en la fachada de la edificación.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrollan.

Las entreplantas deberán tener puntos de parada del ascensor con objeto de garantizar la accesibilidad a las mismas.

Art.293 (OD) **Chimeneas de ventilación**:

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

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0.70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con una altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0.10 metros.

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

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

Art.294 (OD) **Condiciones de los locales**:

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

Art.295 (OD) **Portales**:

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal del ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1.30 metros de luz hasta el ascensor. La presente norma no será de aplicación en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, ateniéndose a lo que disponga en este caso la normativa y determinaciones del la Ordenanza 1 A.

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

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

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

Art.296 (OD) **Escaleras**:

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0.50 metros y el ancho mínimo de 1 metro.

En edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial. Deberán contar con un lucernario de superficie mínima dos tercios de la superficie de las escales y un ojo central de más de 25 cm.

Deberá en este caso atenerse a lo especificado por el RD. 2177/1996 NBE-CPI-96. "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Deberá tenerse en cuenta el apartado 2.3.2. del anexo 2 del código de accesibilidad para las escaleras de uso público.

Art.297 (OD) **Protecciones**:

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Art.298 (OD) **Aislamiento**:

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego acústico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2.429/79 de 6 de julio sobre "Condiciones térmicas en los edificios" y 1909/81 de 24 de julio y modificada por RD 2115/82 de 12 de agosto y por Orden 29/9/1988.

Art.299 (OD) **Agua**:

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 425 litros por habitante y día. En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa que se ha establecido en el POM.

Art.300 (OD) **Energía eléctrica**:

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Art.301 (OD) **Red de desagües**:

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señalen la documentación de los planes parciales e instrumentos de desarrollo de planeamiento que habrán de atenerse a los especificado en el capítulo de la Memoria de "infraestructuras de saneamiento y depuración" así como en los planos del mismo nombre de información y propuesta del POM.

Art.302 (OD) **Tratamientos de basuras y cuartos de contadores**:

Se exigirá la necesaria reserva para cuartos de basuras, de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones en todas las edificaciones plurifamiliares y terciarias. Quedan eximidos de esta obligación las viviendas unifamiliares y los edificios del casco históricos, quedando estos últimos sometidos a las particularidades de aplicación que se derivan de la Ordenanza 1 A.

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

Art.303 (OD) **Aparatos elevadores**:

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con lo dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, salvo en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico .

El número de elevadores será al menos de uno por cada treinta viviendas o fracción.

Los ascensores en los edificios tipificados como de uso público deben cumplir con las dimensiones mínimas de cabina establecidas en la normativa de accesibilidad para que sean considerados accesibles. Los ascensores que se dispongan en edificios de viviendas que no tengan que tener ascensor en aplicación de la normativa municipal, deben cumplir con el tamaño mínimo de cabina y el resto de las determinaciones de ascensor practicable.

Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistentes, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1, en los siguientes casos:

a) Cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad.

b) Cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal.

c) Se deberá aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, con el fin de que el Ayuntamiento valore su adecuación a las condiciones de movilidad de la calle.

d) Las dimensiones máximas serán las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.

e) La obtención del uso del suelo se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Art.304 (OD) **Calefacción, acondicionamientos de aire y ventilación, agua, gas, teléfono y antenas de T.V.**

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

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

de telecomunicaciones. Se exceptúan de esta exigencia tanto las viviendas unifamiliares como las existentes en el Casco Histórico.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 y R.D. 424/2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a instalaciones en fachada
En instalaciones interiores de telecomunicaciones se cumplirá lo establecido en la ley 10/2005 y en el Real Decreto 1/1998 sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el RD 401/2003

Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse preferentemente en patios interiores, fachadas traseras. En caso de imposibilidad de instalación en los casos anteriores, cuando la instalación se realice en fachada principal deberá hacerse de manera que su visión desde la calle sea lo más oculta posible o en su defecto mediante rejilla de cubrición que deberá ser común a todo el edificio, previo acuerdo de junta de comunidad de propietarios, sin que desentone con el color y materiales de fachada.

Las instalaciones de antenas de televisión y parabólicas deberán ser colectivas y situarse en la azotea en edificios de nueva construcción y en rehabilitaciones. Se procurará en edificios no incluidos en los dos supuestos anteriores la progresiva sustitución de antenas parabólicas individuales por colectivas en cubierta, no autorizándose nuevas instalaciones en fachada.

Las chimeneas de calderas individuales sólo podrán instalarse en tendederos y cocinas de acuerdo a la normativa vigente no autorizándose la salida del tubo de ventilación en fachada más de diez centímetros del plano de fachada.

Art.305 (OD) **Servicios de cartería**:

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art.306 (OD) **Señalización de fincas**:

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

6.5. Condiciones estéticas y dimensiones de elementos constructivos

Condiciones generales de estética:

Art.307 (OD) Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviera situado.

Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable , minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno.

Art.308 (OD) Condiciones de ámbitos especiales:

Las edificaciones que se integren en el Casco Histórico, Covachuelas y Cigarrales, deberán ajustarse a las condiciones específicas existentes en dichos ámbitos.

Por tal motivo las condiciones expresadas en los artículos de este capítulo deberán completarse con las particulares de dichas zonas.

Art.309 (OD) En las zonas de vivienda unifamiliar los espacios no edificados visibles desde la vía pública deberán destinarse a jardín

Art.310 (OD) **Áticos, sobre áticos y buhardillas**:

Las ordenanzas particulares podrán autorizar cubiertas planas.

No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en los ámbitos definidos en las distintas ordenanzas particulares.

Se autorizarán trasteros o almacenes en el espacio bajo cubierta que deberán ser independientes de las viviendas a las que se vinculan, aspecto que se deberá recoger en el proyecto de construcción para su inscripción registral. La ventilación en este caso deberá ser forzada a través de conductos verticales.

En los aprovechamientos bajo cubierta autorizados para usos residenciales se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más del octavo de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

Art.311 (OD) **Fachadas y cubiertas**:

En el tratamiento de fachadas y cubiertas se exigirá un respecto absoluto en las tipologías locales.

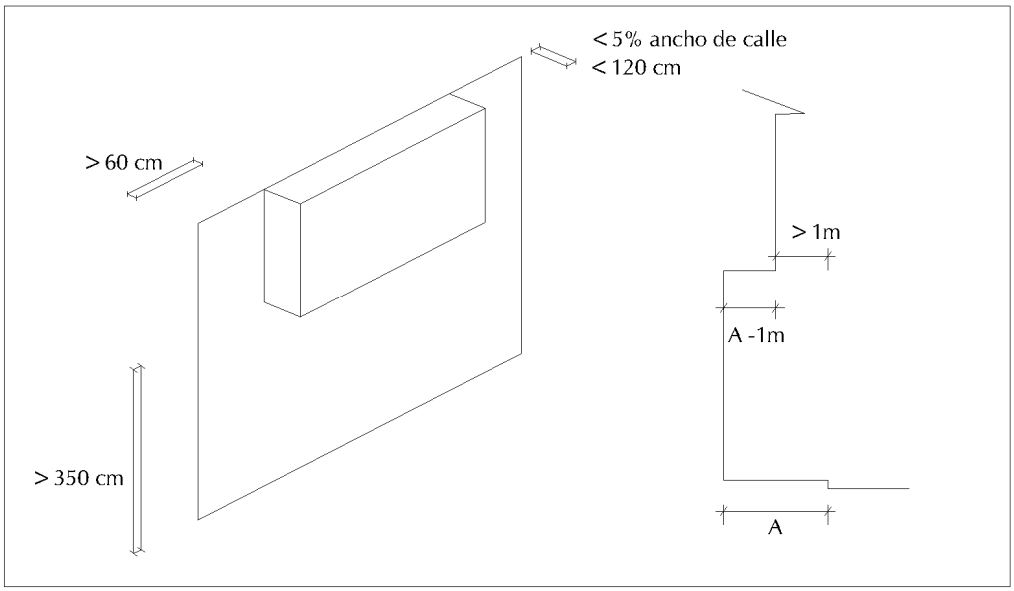
Se prohíbe de forma específica:

a) Las imitaciones y materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimientos de colores discordantes, etc)
b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente de las tipologías existentes salvo en el caso de edificaciones de tipología específica de carácter singular.
c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas de edificios no industriales.
En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.
d) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.
e) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

Art.312 (OD) **Cuerpos volados miradores y balcones**.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de 60 cm en los extremos, y sobresalir con una altura mínima de 3.50 metros sobre el nivel de la acera en el punto más desfavorable. Se exceptúan de ello el ámbito incluido en la Ordenanza 1 A, que se estudiará en cada caso particular.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5% de la anchura de la calle, con un máximo de 120 cm , debiendo tener una zona libre mínima de 1 m entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado.



La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable, en el recinto del Casco Histórico , se estará a lo que disponga la Ordenanza 1 A.

Salvo que la Ordenanza particular de la zona no disponga otra normativa, o en el Plan Parcial correspondiente se establezcan otras disposiciones distintas, los balcones, cornisas y aleros, se atendrán a las siguientes normas:

a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0.50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.
b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de fachada.

Art.313 (OD) **Terrazas, lavaderos y tendederos**.

Será obligatorio la colocación de terrazas para el lavado de ropa o tendederos en la viviendas. En este deberán cubrirse con materiales permanentes, que impidan totalmente la visión desde la vía pública.

Se exceptúa esta obligación en las viviendas unifamiliares y en las zonas del Casco Histórico.

Art.314 (OD) **Fachadas**.

Los cerramientos de fachada de todas las construcciones deberán armonizar con el entorno; en general será de mampostería, sillería, hormigón o ladrillo; podrán autorizarse fachadas con aplacado de granito, caliza o cerámica en edificios de nueva construcción. Los muros podrán tratarse total o parcialmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

En el ámbito de la Ordenanza 1 A y en el Plan Especial de Los Cigarrales se atenderá a lo indicado en el "Plan de Color" redactado específicamente para este entorno.

En los edificios terciarios o de equipamientos se permitirá ,además de los anteriores, el uso de los materiales diferentes, que de acuerdo a las características técnicas y constructivas sean adecuados para su destino, se procurará una adecuada inserción de estos materiales por color y acabados en el entorno urbano circundante.

En los edificios destinados a uso industrial y situados en zonas calificadas exclusivamente para este uso, se admite la utilización de materiales diferentes, siempre que se justifiquen sus cualidades y se informe favorablemente por los técnicos Municipales.

Art.315 (OD) **Medianerías**:

Las medianerías se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas, en cuanto a la calidad y textura de los materiales empleados.

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

No podrán concederse licencia de construcción para la edificación que no trate adecuadamente las medianerías que en cualquier momento puedan quedar al descubierto.

Art.316 (OD) **Movimiento de tierras**:

En las zonas de vivienda unifamiliar y dentro de cada parcela, sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales los taludes deberán tratarse de manera que no queden al descubierto zonas erosionables.

En las zonas de retranqueo obras que supongan movimientos de tierras, salvo acuerdo entre los propietarios colindantes o en proyecto de construcción común. Se permiten en estas zonas la colocación de piscinas cuando no alteren las rasantes naturales existentes.

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

Art.317 (OD) **Depósitos**:

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

Art.318 (OD) **Marquesinas**:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera meno un metro, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

Quedan prohibidas las marquesinas en el conjunto monumental y en todos los edificios catalogados.

Art.319 (OD) **Rótulos, carteles, anuncios y otros elementos auxiliares:**

1.Generalidades:

1.1.Mantenimiento de la composición arquitectónica.

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

b) En los edificios catalogados, y en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, Covachuelas, Circo Romano, y Tavera, y en los ámbitos de los BIC, no se podrán colocar instalaciones y conducciones en las fachadas, instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas. En el resto de la ciudad se permite la colocación de conducciones de gas y aparatos de aire acondicionado siempre que se respeten las condiciones de diseño que se citan a continuación.

c) La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio con la finalidad de minimizar el impacto visual, aprovechando en todo momento la propia morfología del edificio.

   Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral deberán prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

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

e) La colocación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, en los edificios, como por ejemplo instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, quedará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser objeto de licencia municipal.

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

   Esta norma supone, en particular, la previsión de la ubicación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo preinstalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc. y la situación de los usos de actividades informativas.

1.2.Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios

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

b) Los elementos arquitectónicos de soporte-paramentos, ornamentos, encuadres, cornisas, balcones, terrazas, barandas, etc.- deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitos, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

   En el caso de que sobre la fachada ya existieran conductos o instalaciones, como por ejemplo cables de suministro de servicios (teléfono, alumbrado, gas, etc.) que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, estos elementos deberán ser eliminados con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

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

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

1.3. Publicidad y tendidos aéreos

a) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. (art. 19.3 LPHE)

b) Quedan prohibidas las redes aéreas de servicios urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro.

2.Rótulos de establecimientos

2.1.Ubicación

Se permitirá la instalación de un único rótulo identificador en la planta baja de las fachadas que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.

Se prohíben los rótulos en plantas superiores y cubierta, salvo en la caso de edificios de uso terciario o dotacional.

2.2.Disposición y ocupación

La carpintería del local es el soporte normal en el que han de integrarse los rótulos regulados por esta normativa. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del 25%

de la superficie del hueco, no tendrán un ancho superior a 60cm. y deberán quedar a una distancia no inferior a 50cm. del hueco de portal de viviendas.

2.3.Composición

La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar. Al instalar los rótulos no se deberá desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, y se deberán tener en cuenta también los rótulos y demás elementos ya existentes.

2.4.Situación

El rótulo deberá estar situado detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y deberá estar adosado al plano original de la carpintería de la planta baja. En caso de que estos elementos no existan, el rótulo deberá colocarse 25cm., como mínimo, por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25cm. del plano de la fachada, se podrá admitir el rótulo adosado a dicha carpintería, que siempre deberá estar detrás del plano de la fachada.

Quedan prohibidos los rótulos en los dinteles de los huecos.

2.5.Materiales

En los edificios catalogados, y en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, Covachuelas, Circo Romano, y Tavera, Unidades consolidadas y en los ámbitos de los BIC el rótulo deberá estar formado por letras, signos o líneas, recortados, fijados uno a uno. Estas letras deberán ser de material noble, como piedra, metal o vidrio, quedando prohibido la utilización de materiales plásticos, reflectantes o no rígidos.

En el resto de la ciudad se permite el empleo de otros materiales siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

2.6.Iluminación

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

La iluminación se regulará a lo especificado en estas normas.

2.7.Rótulos bandera

En los edificios catalogados, y en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, Covachuelas, Circo Romano, y Tavera, y en los ámbitos de los BIC, únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera homologados cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y para las actividades de hotel, aparcamiento, cajeros automáticos y farmacias, y siempre según las condiciones de diseño que se establecen.

En el resto de la ciudad se permite el empleo de otros materiales siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

2.8.Características de los rótulos bandera

Se permitirá un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las siguientes condiciones:

- Que como máximo sobresalga 60 centímetros.
- Que la superficie máxima del rótulo no sea superior a 0,40 metros cuadrados.
- Que no aparecerá ningún tipo de publicidad.

2.9.Placas de identificación

Sólo se admitirán placas de identificación ubicadas en los elementos de carpintería del hueco arquitectónico de acceso en planta baja. Las placas de identificación deberán estar fabricadas en un único material: metal, vidrio, madera o piedra. No se aceptarán repeticiones de mensajes. Queda prohibida la ubicación de placas identificativas y directorios en las jambas de los huecos de planta baja.

2.10.Funcionalidad

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

3.Carteles de negocios inmobiliarios y obras de construcción

3.1.Dimensiones y ubicación

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta situada en los edificios se podrá realizar mediante un único cartel de una dimensión de 100 centímetros por 75 centímetros. El rótulo se deberá situar en los huecos arquitectónicos del local en cuestión.

Los soportes publicitarios y de información en obras no podrán sobresalir del plano de la valla o andamiaje autorizados en la licencia y se regirán por las especificaciones de la ficha técnica correspondiente.

3.2.Características y publicidad

En el mensaje sólo podrá constar la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio.. Se limita el espacio para publicidad a un 25% de la superficie del anuncio. Se atenderá para su diseño, tamaño, sujeción, colores y tipografía al modelo homologado desarrollado en el anexo.

3.3.Carteles de obra

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

Los proyectos técnicos incluirán dentro del capítulo correspondiente partida presupuestaria destinada al cartel objeto de este capítulo.

3.4.Validez de la autorización

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

4.Anuncios publicitarios

4.1.Ubicación

Esta prohibida cualquier tipo de publicidad fuera de los espacios que a este uso destine el Ayuntamiento o permita estas normas. Los actos de publicidad en carteles o rótulos deberán solicitar la perceptiva licencia municipal.

4.2.Ocupación en rótulos

No se permitirá ningún tipo de publicidad en ningún rótulo ni cartel fuera del porcentaje máximo de ocupación del 25%, especificado en el capítulo anterior.

5.Banderines y toldos

5.1.Materiales, forma y color

En los edificios catalogados, y en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, Covachuelas, Circo Romano, y Tavera, Unidades consolidadas y en los ámbitos de los BIC, se admitirá la instalación de banderines, toldos y filtros solares enrollables de lona o fibra de vidrio de color Ral 9001. (Blanco-Crema) Estarán compuestos por un único plano y sin faldón.

En el resto de la ciudad se permite el empleo de otros colores y materiales siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

5.2.Ubicación

Los toldos se deberán colocar en los huecos arquitectónicos y, en ningún caso, deberán ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.

Queda prohibida la instalación de toldos en las plantas altas de las edificaciones, salvo caso excepcional.

5.3.Mecanismos y altura mínima

Las barras tensoras y demás elementos de la instalación, construidos en madera, acero inoxidable o aluminio en su color, se deberán situar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2.25 metros, sin que ningún punto del toldo o banderín, se sitúe a menos de 2 metros.

5.4.Accionamientos

Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán en plantas bajas bien el denominado brazos invisibles, bien el guiado por cables, manuales o motorizados. En plantas altas se permite el uso del sistema de brazos proyectantes limitándose el ancho máximo a 1,20 metros.

5.5.Vuelos

El saliente o vuelo de los toldos, en planta baja, desde el plano de la fachada deberá será inferior a 4 metros en plazas.

El saliente o vuelo de los banderines será menor a 60 centímetros y su dimensión máxima en altura será de 120 centímetros.

Se podrán modificar estas dimensiones para proyectos de carácter singular y previamente a la presentación del proyecto técnico correspondiente.

5.6.Identificadores

En uno de los toldos o banderines podrá figurar el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, ocupando como máximo un 25% de la superficie del toldo.

5.7.Publicidad

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

6.Iluminaciones

6.1.Definición

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

6.2.Características

No se permitirá ningún rótulo luminoso. La iluminación siempre será externa o interna y proyectada sobre el cartel. Las luminarias deberán estar contenidas en la carpintería y nunca podrán estar colocadas en la parte maciza de la fachada.

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

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

6.3.Niveles

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

6.4.Efectos lumínicos

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

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

6.5.Iluminación global de edificios

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios, salvo en el caso de inmuebles catalogados, BIC o monumentos, para cuya iluminación será necesario aprobar el correspondiente proyecto, redactado por técnico competente en materia de paisaje urbano, y se otorgue autorización paisajística en la correspondiente licencia.

7.Maquinaria e instalaciones

7.1.Ubicación

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

7.2.Instalaciones de aire acondicionado

En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación integral, se deberá prever la preinstalación de aire acondicionado y cualquier maquinaria

necesaria para el uso del inmueble, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos, de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones deberán situarse en terrazas o emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, sin que resulten perceptibles desde la vía pública y en las condiciones establecidas en estas normas.

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

a) La solución será la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
b) El aparato de salida al exterior deberá integrarse en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a su diseño, material y color mediante rejas, celosías o similares.

   En ningún caso se autoriza la perforación de la fachada para colocar estos aparatos o conductos, ni para adosarlos.
c) Las rejas de ventilación deberán cumplir, en cuanto a la ubicación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En cualquier caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá rebasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos de planta baja.

7.3.Placas solares

En los edificios catalogados, y en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, Covachuelas, Circo Romano, y Tavera, Unidades consolidadas y en los ámbitos de los BIC, se admitirá la exención de las placas solares.

En el resto de la ciudad se deberá cumplir con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

En la zona de los Cigarrales, Monte Sión, La Sisla y San Bernardo se deberán ubicar en los espacios libres del terreno.

7.4.Locales en planta baja

El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja deberá atenerse a los criterios expuestos en el artículo anterior, limitándose la altura de la maquinaria y sistemas de ventilación a una altura mínima de 2,40 metros sobre le nivel de calle.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas para este tipo de instalaciones en el artículo 22 de la Ordenanza Reguladora de la Contaminación Ambiental. (B.O.P. núm. 71 de 28/03/1988)

7.5.Alarmas

Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería, nunca en la fachada.

7.6.Publicidad

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

7.7.Instalación de antenas

La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior quedarán sujetas a estas normas. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otro tipo que la tecnología actual o futura haga posible.

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

Se considera antiestética, la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos.

8.Servicios de acometida

8.1.Definición

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

8.2.Apertura de zanjas

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

8.3.Ubicación

La ubicación de los servicios de acometida se realizará preferentemente centralizados sobre nicho mural en el que se ubiquen de forma conjunta los servicios urbanos de abastecimiento, electricidad, gas y telefonía.

8.4.Características

Los servicios quedarán ocultos y accesibles desde el exterior, de acuerdo a las especificaciones técnicas del anexo gráfico correspondiente.

9.Servicios postales y máquinas de venta automática

9.1.Definición

Se entiende por máquinas de venta automática las instalaciones que ponen a disposición del consumidor un producto o servicio con el fin de que éste lo adquiera accionando cualquier tipo de mecanismo.

9.2.Ubicación

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

9.3.Composición

Dichos elementos deberán armonizar con la solución del cerramiento en el cual se ubica.

9.4.Identificación

Se admitirá la incorporación de elementos de identificación e información en las máquinas de venta automática.

9.5.Publicidad

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

10.Jardineras, expositores o similares

10.1.Expositores

Queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

10.2.Jardineras y plantas ornamentales

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

10.3.Mantenimiento

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

11.Marquesinas

11.1.Ubicación

No se permitirá la construcción de marquesinas de ningún tipo excepto en salas de cine, teatros y edificios públicos de uso cultural.

11.2 Dimensiones

En ningún caso invadirán los entrepaños de la fachada. El máximo saliente no sobrepasará 1/12 del ancho de la calle correspondiente y en ningún caso la dimensión

de 80 cm. La altura en el punto más bajo será superior a 3 m. y el grosor máximo no sobrepasará los 25cm.

Art.320 (OD) **Cerramientos de solares y elementos auxiliares de obra**:

1. Definición

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

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

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes finalizado el derribo de la finca.

Quedarán regulados todos aquellos elementos generados por dicha actividad: carteles, vallas, andamios, contenedores, etc.

2. Vallas, cerramientos y andamios

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

Se permitirá la construcción de vallas y la colocación de andamios de acuerdo con las condiciones que se relacionan seguidamente:

3. Cerramientos de obra:

a) Los cerramientos de obra deberán ser homogéneos en toda su extensión, con una altura máxima de 2,5 m. En calles en pendiente se permitirá la existencia de escalonamientos hasta una altura máxima de 2,5 m.

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

c) Los cerramientos de obra de fábrica deberán tener un acabado enfoscado fratasado de mortero de cal o cemento blanco y arena de miga.

d) Los cerramientos de obra prefabricados deberán contar con un tratamiento antigrafitos y anticarteles, que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada a toda la superficie del plano exterior de la valla separada del paramento.

e) Los andamios estarán provistos de un cerramiento en toda su superficie con malla de polietileno de gramaje 65 g/m2 en color arena.

4. Los andamios

a) Únicamente están permitidos como andamio aquellos homologados para tal uso.

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

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

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

e) Queda prohibido que los apoyos de los andamios se empotren en el pavimento de la vía pública.

5. Identificación y publicidad

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

b) La identificación de la empresa promotora, de la empresa constructora y de los facultativos, el número de licencia municipal y las fechas de inicio y finalización de la obra deberán aparecer, a título informativo, en el mismo rótulo, el cuál deberá ajustarse a modelo oficial a determinar.

c) Queda prohibida la publicidad en vallas y protecciones de obra.

La publicidad de cualquier tipo en las lonas o paramentos de protección de los edificios sólo podrá ser autorizada como uso excepcional.

6.6. Condiciones específicas para la captación de energía solar para usos térmicos.

Art.321 (OD) **Objeto**

El objeto de estas condiciones es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Toledo que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

Quedan excluidas de la aplicación de esta ordenanza los ámbitos afectados por las Ordenanzas 1 A, Centro Histórico y Covachuelas 1 B.

Art.322 (OD) **Edificaciones y construcciones afectadas**

Las determinaciones de estas condiciones son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

- Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.
- Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

Las determinaciones de estas condiciones serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Art.323 (OD) **Usos afectados.**

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Residencial, tanto en régimen libre como de vivienda de protección.
- Terciario Hotelero
- Terciario Comercial
- Dotacional Educativo, Sanitario y Deportivo
- Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

Art.324 (OD) **Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza.**

1. Todas las construcciones y usos a los que, según el Art. 2 es aplicable estas condiciones, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

2. En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que,

según el RITE, la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

3. El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

Art.325 (OD) **Tecnología de aplicación.**

1. La aplicación de estas condiciones se realizarán en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

2. Las licencias reguladas en estas condiciones quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Art.326 (OD) **Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable**.

1. Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

- Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.
- Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.
- Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.
- Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

2. Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios – RITE – aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio.

3. Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de plicación

Art.327 (OD) **Protección del paisaje**.

1. A las instalaciones de energía solar reguladas en estas condiciones les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Art.328 (OD) **Empresas instaladoras**.

1. Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Art.329 (OD) **Obligaciones de comprobación y mantenimiento.**

1. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

2. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

Art.330 (OD) **Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución.**

El Ayuntamiento podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de estas condiciones en otras Entidades públicas territoriales u organismos públicos.

6.7.Tipologías de edificación

Art.331 (OD) **Tipologías:**

Se establecen las siguientes tipologías de edificación en el marco del actual Plan de Ordenación Municipal:

Edificación alineada a vial (EAV):

Edificación en manzana cerrada (EMC)

Edificación en manzana abierta (EMA)

Edificación aislada (EA):

Edificación aislada exenta (EAE).

Edificación aislada adosada (EAA).

Edificación en tipología específica (ETE):

(OE) 6.7.1. Edificación en Manzana Cerrada (EMC)

Art.332 Su edificabilidad, la altura y las distancias, tanto a los linderos, a los viales se definen de acuerdo con las establecidas en el correspondiente plano de alineaciones y de ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal.

Se corresponde a las áreas del casco histórico y de los antiguos ensanches y a las edificaciones con patio de parcela.

(OE) 6.7.2. Edificación en Manzana Abierta (EMA)

Art.333 Se corresponde con los siguientes tipos:

- edificaciones de bloques aislados, sin patios cerrados
- edificaciones de bloques aislados-pareados, sin patios cerrados
- edificaciones de bloques en H
- y edificaciones de bloques aislados con patios cerrrados

Los usos permitidos se establecerán en la Ordenanza correspondiente de cada zona.

Condiciones estéticas: el cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 0.50 m de Altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos el 80% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

(OE) 6.7.3. Edificación Aislada (EA)

Art.334 Edificación aislada exenta (EAE): se entiende por tal la edificación que se sitúa totalmente separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

Art.335 Edificación aislada adosada (EAA): se entiende por tal la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

(OE) Edificación Aislada en Viviendas Unifamiliares (EA-VU): exenta o adosada

Art.336 Se establecen nueve grados en razón a sus condiciones de volumen y posibilidades de edificación. La definición de estos grados es la que se recoge en el capítulo de normas generales reguladoras de usos del suelo, en el apartado del uso residencial unifamiliar, de estas Normas Urbanísticas.

Podrán ser aislada exenta en los grados 1º, 2º e indistintamente aislada o adosada en los restantes grados 3º, 4º, 5º ,6º, 7º, 8º y 9º de acuerdo a la definición de cada uno de los grados recogidos en el capítulo de normas particulares de usos de estas Normas urbanísticas. En los casos en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

(OE) Edificación Aislada en Naves Industriales (EA-NI) exenta o adosada

Art.337 Los edificios de usos exclusivamente industrial y cuyo diseño responde esencialmente a la explotación a la que se destina:

La edificabilidad se computará en m2/m2

La ordenanza particular de cada zona marcará las condiciones de volumen, ocupación, distancias, parcela mínima y condiciones estéticas.

Podrán ser tanto aislada exenta o adosada según sean en parcela o en naves que comparten los muros medianeros.

(OE) 6.7.4. Edificación Tipológica Específica (ETE)

Art.338 Se incluyen en esta categoría las edificaciones con carácter específico. En cada caso se establecerán los usos de acuerdo con las ordenanzas de cada una de las zonas.

Se incluyen en este apartado los restantes usos terciarios y dotacionales.

Cualquier actuación de conservación, ampliación o restauración deberán adecuarse a los criterios dictados por el Ayuntamiento de Toledo y la legislación sectorial, de acuerdo al destino y el grado de protección de cada uno de los edificios.

7. NORMAS DE SISTEMAS GENERALES Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

7.1. Sistemas generales

Criterios básicos de los sistemas generales:

Art.339 (TRLOTAU) Se señalan los Sistemas Generales del POM de Toledo de acuerdo al art. 24.1.E) el POM :

"Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine. Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan".

Art.340 Los viarios estructurantes se clasificarán en dos niveles:

- En el caso de los viarios estructurantes de nivel (A) serán vinculantes a nivel de ordenación detallada (OD) y por tanto se consideran estructurantes en su totalidad.
- Los viarios estructurantes de nivel (B), serán estructurantes en su ordenación estructural (OE) y por tanto solamente vinculantes en los puntos que unen o conectan, pudiendo realizarse modificaciones de trazado para ajustar el proyecto de urbanización (PU) definitivo al mejor desarrollo de los mismos.

El trazado de los viarios NO estructurantes de nivel (C), se considera recomendable en la ejecución definitiva del sector (S), siendo estos viarios complementarios a los del nivel A y B. Por ello dicho trazado no es estructurante, con lo que, en lo que a trazado se refiere, no será vinculante en la ordenación definitiva del planeamiento de desarrollo, pudiendo proponer éste alternativas sobre el mismo.

Art.341 (OE) Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Los sistemas generales son los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

Art.342 (OE) Comprende el sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones, de Espacios Libres y de Equipamientos Comunitarios.

Art.343 (OE) Los sistemas generales cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados. Los sistemas generales serán en todos los casos de titularidad y uso públicos.

Art.344 (OE) En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, en el suelo urbanizable.

Art.345 (OE) **Obtención de los sistemas generales:** El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en sectores o adscritos a los mismos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Art.346 (OE) La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos interiores o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del POM.

Art.347 (OE) Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Art.348 (OE) En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada. Cuando existen sistemas generales estructurantes dentro de un sector, sin ejecutar y que son necesarios para la conexión de otros sectores a desarrollar, deberá resolverse mediante la ejecución, de común acuerdo, como sistema general adscrito al segundo sector que se va a desarrollar con cargo económico al primero. En caso de imposibilidad de ejecución de esta manera se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.

Art.349 (OE) Se consideran infracciones muy graves las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales

7.2. Bienes de dominio público

Art.350 (OE) Condición de bienes de dominio público:

1. Los Sistemas generales, entendiendo como tal la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.
2. Los bienes de dominio público natural pertenecientes al suelo rústico por haber sido adscritos a esta categoría por el Plan de Ordenación Municipal
3. Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
4. Estos bienes de dominio público se regirán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos

Art.351 (OE) Tratamiento de los Bienes de dominio público.

No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada en la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos del planeamiento independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente

Art.352 (OE) Los bienes de dominio público en las Unidades de Actuación:

1. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.
2. Las vías locales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.
3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

8.NORMAS DE URBANIZACIÓN

8.1. Disposiciones generales en proyectos de urbanización

8.1.1. Generalidades

Art.353 (TRLOTAU) Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

A la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollan los proyectos de infraestructuras , se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de Diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HEI (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir ls legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT 79), También se llevara a cabo la implementación de un procedimiento de calificación energética (CALENER), pretendiendo hacer de esta forma efectiva, la transposición de la directiva 2009/91/CE.

Art.354 (OE) En ningún caso los proyectos de urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de edificación.

Art.355 (OE) Los proyectos de urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de planeamiento que llevan a la práctica en los casos en que determina el TRLOTAU.

Art.356 (OE) El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan o Documento que lleva a la práctica. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación del planeamiento.

Art.357 (OD) Condiciones de Calidad: Deberán incorporarse las normas técnicas de calidad de materiales y la definición de los contenidos mínimos de calidad para el trazado y dimensiones de los elementos en los proyectos de urbanización.

En las infraestructuras de los proyectos de urbanización se procurara reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, evitando interceptar la red natural de drenaje y efectuando , cuando fuera necesario las correspondientes obras de restitución.

En las obras de urbanización se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas de la normativa vigente y en particular el cumplimiento de la normativa técnica PG3.

Con carácter general los ensayos mínimos a realizar en las obras de urbanización serán del 1% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Para la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización deberán realizarse, con cargo al urbanizador, las pruebas de recepción necesarias para su correcta recepción en estado de correcto funcionamiento y limpieza.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 y R.D. 424/2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras de registro, Tramos interurbanos, Líneas aéreas e instalaciones en fachada. Se garantizará el acceso de los operadores de redes a la ocupación del dominio público de acuerdo a lo establecido en las legislaciones sectoriales vigentes y las normativas específicas dictadas por las administraciones públicas.

8.1.2. Contenidos mínimos

Ámbito del proyecto

Art.358 (OD) El proyecto de urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicio para un sector o unidad de actuación, en cumplimiento de las previsiones de un Plan y en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora.

Art.359 (OD) El proyecto de urbanización deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Pavimentación de calzadas, movimientos de tierras, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería en el sistema de espacios libres y vías públicas.
- Control de calidad.
- Recogida de basuras.
- Mobiliario urbano y señalización.

Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior o sector o unidad de actuación de los servicios que constituyan objeto de proyecto. Deberán además de resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, también acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que se justifiquen adecuadamente.

Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Art.360 (OD) Deberán también preverse también en el Proyecto de urbanización reservas suficientes para los espacios de servicios, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto a los 5 años siguientes a la aprobación del proyecto.

Las previsiones sobre servicios de teléfonos y de gas podrán limitarse a la infraestructura que afecte e la red viaria y a espacios libres de usos público.

Art.361 (OD) Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

El desarrollo de las previsiones del proyecto de urbanización, en relación a cada uno de los servicios, a que se refiere este capítulo, se llevará a efecto en la forma y condiciones previstas en las secciones de estas normas urbanísticas.

En el ámbito de la Ordenanza 1 A deberá atenerse a la "concertación entre Instaladores" para evitar actuaciones descoordinadas.

Supresión de barreras arquitectónicas

Art.362 (OD) Los proyectos de urbanización adoptarán las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

Art.363 (OD) El proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para todos los equipamientos de nivel ciudad y todos los de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

Art.364 (OD) La pendiente longitudinal en los itinerarios peatonales no superará el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 12 % de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima

Art.365 (OD) En itinerarios mixtos peatonales y rodados, la pendiente longitudinal no supera el 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 % de pendiente máxima

Art.366 (OD) En rampas accesibles la pendiente longitudinal será del 6%. No obstante, lo anterior, en los itinerarios donde la longitud de la rampa pudiera obstaculizar el paso de peatones o donde las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se podrán establecer las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 % de pendiente máxima
- Se admite una pendiente transversal máxima de un 2%.

Los vados tendrán una anchura de al menos 4 metros de longitud. Se deberán prever los vados necesarios para los minusválidos de acuerdo a la normativa vigente.

Art.367 (OD) los elementos mínimos de mobiliario urbano y señalización serán los siguientes:

- La densidad mínima de bancos será de uno cada treinta metros en calles y en los parques cada cincuenta metros en itinerarios peatonales definidos.
- Las papeleras se colocarán una por cada banco o en sus proximidad a menos de cinco metro de éste. También se colocarán en farolas, en viales o en parques, adosadas al báculo o en su defecto en su proximidad con su propio soporte.
- Se deberán colocar, a cargo de la actuación urbanizadora, las señales de circulación y la nomenclatura.
- Se deberán costear, a cargo de la actuación urbanizadora, la regulación de la circulación en los lugares donde sea preciso o exigido por el Ayuntamiento de Toledo .
- En el Casco Histórico se adecuarán las anteriores determinaciones al carácter particular y monumental del entorno de urbanización de acuerdo a la Ordenanza 1 A.

8.1.3.Documentación

Art.368 (OE) Los Proyectos de Urbanización se integrarán en los documentos señalados en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento urbanístico correspondiente, ajustados a la distribución y especificaciones a que se refiere este Capítulo y a las reglas sobre Normalización de elementos constructivos que dicte el Ayuntamiento de Toledo.

(OD) La documentación a que se refiere el párrafo anterior, se desglosará en los documentos previstos en estas Normas Urbanísticas para cada uno de los proyectos específicos de cada servicio, cuya implantación se prevea en el proyecto.

(OD) Dichos proyectos específicos irán precedidos de una memoria resumen con el contenido y distribución a que se refiere el artículo siguiente.

Art.369 (OD) La memoria resumen del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Especificación del plan o norma que constituye base del proyecto de la zona o sector afectado, con los planos oficiales correspondientes.
- Enumeración de los servicios cuya implantación se prevea y justificación, en su caso, de su exclusión en los supuestos a que se refiere el segundo artículo de contenidos mínimos del proyecto de urbanización, de este capítulo de las normas urbanísticas.
- Orden de realización de las obras en función del plan de etapas previsto en el plan o norma, en el que, en su caso, se establezcan en el propio proyecto.
- Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación. También se acreditará en este caso el cumplimiento de las condiciones de adaptación del Proyecto de Urbanización se adapta respecto a las previsiones contenidas en el Plan que desarrolla.
- Plazo de ejecución de las obras
- En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del proyecto tenga carácter particular, deberá contener la memoria los datos suficientes para el cumplimiento de los requisitos que marca el Reglamento de Planeamiento.
- Justificación de conformidad cuando la instalación de los servicios esté condicionada a su autorización previa de las entidades u organismos distintos de los competentes a la aprobación del proyecto.
- Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos, y expresiones de la suma resultante.
- Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto, para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el plan o norma que sirva de base al proyecto.
- Indice general de documentación que integra.

Art.370 (TRLOTAU) Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Art.371 (OE) Se contemplará respecto a la revisión de precios de los proyectos de urbanización las determinaciones recogidas en el TRLOTAU para los Programas de Actuación Urbanizadora PAU

8.1.4. Proyecto de explanación y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Ámbito del proyecto

Art.372 (OD) **Memoria**:

Se describirá el proyecto contemplando, como mínimo, los siguientes conceptos:

a) Tipos de suelo y orografía.
b) Trazado de la red viaria y conexiones con el exterior.
c) Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos, señalándose las secciones transversales.
   Estas se deberán clasificar y se referirán a los tipos de vías reflejadas en el anexo de la Memoria del POM denominado: "Anexo de viario. Secciones Tipo"
d) Calidad de firmes y pavimentos de calzadas y aceras.
e) Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra

Anejos de la Memoria:

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características del proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Estudio de tráfico y aparcamientos públicos, de acuerdo con las generaciones internas y su relación con el exterior.
b) Cálculo de firmes y pavimentos basados en ensayos del suelo , habiéndose determinado como mínimo:
   -Proctor mormal o modificado
   -límite de Atterberg
   -Indice de CBR

En un plano escala 1:1.000 se señalarán los puntos de toma de muestras efectuadas, en número no inferior a una por cada cuatro hectáreas.

Las vías se calcularán para tráfico medio o pesado con carga mínima por eje de 10Tm. Y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones NAMM (normalización de elementos de urbanización)

Se justificará la conveniencia o no de la implantación de drenaje en el terreno y en el firme.

c) Trazado de vías

Se calcularán las alineaciones de los ejes de todas las vías, mediante la definición en planta de vértices de alineaciones rectas, acuerdos horizontales e intersecciones de vías.

En el alzado se definirán los perfiles longitudinales, señalándose pendientes y rampas que oscilarán entre el 0.8% y 8 %, acuerdos y cotas rojas de rasantes. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6%

Todos los datos y resultados de cálculos deberán poder materializarse sobre el terreno para poder llevar a cabo la ejecución, con le replanteo previsto.

d) Obras de fábrica.

Se ofrecerán cuantos cálculos sean necesarios para la definición y construcción de las obras de fábrica proyectada, dándose las características resistentes y constructivas.

Art.373 (OD) **Planos**

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1 plano de estado actual de los terrenos

Será el plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel de 1 metro y cumplirá con los siguientes requisitos: contendrá los límites del sector o ámbito objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

Hoja nº 2 planta general del sistema viario

Se señalizarán los siguientes conceptos:

a) Dimensiones e calzadas y aceras.
b) Aparcamientos públicos.
c) Isletas de encauzamiento de tráfico.

Hoja nº 3 plano clave de replanteo

Se harán constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria. Se definirán por coordenadas, referidas a los puntos base, los siguientes puntos:

a) Vértices de alineaciones
b) Intersecciones
c) Puntos de acuerdo entre alineaciones rectas y curvas ; cuantos puntos se consideren esenciales al replanteo vendrán indicados por los ángulos y distancias de las alineaciones que formen el eje de toda la red viaria.

Hoja nº 4 plano de movimiento de tierras

En el se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimiento de tierras en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

Hoja nº 5 plano de perfiles longitudinales de vías

Se definirán a escala horizontal 1/1.000 y vertical 1/100, reflejándose:

-Pendientes y rampas de las vías.

-Acuerdos verticales.

-Alineaciones horizontales.

-Distancias parciales y origen de los perfiles.

-Cotas del terreno, de la rasante y rojos.

-Situación de las obras de fábrica.

Hoja nº 6 plano de perfiles transversales de viario

Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente. Se indicarán:

-Superficies de desmonte.

-Distancias entre perfiles.

-Cotas rojas.

Hoja nº 7 plano de secciones transversales tipo

Se indicarán las secciones tipo con expresión de los conceptos siguientes:

-Anchos de calzada y de acera.

-Cunetas.

-Situación de drenaje.

-Tipo de firmes de calzada y aceras, con expresión de espesores.

-Situación de canalizaciones de servicios.

Hoja nº 8 plano de detalles

Contendrá las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

Hoja nº 9 plano de obras de fábrica

Comprenderá la representación gráfica de esta clase de obras (muros, atarjeas, puentes, etc), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.

Hoja nº 10 plano de señalización

En este plano se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

Art.374 (OD) **Presupuesto**

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras. Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados y operaciones similares.
b) Pavimentación y firmes. Todos los pavimentos y firmes previstos en calzadas y aceras.
c) Obras de fábrica. Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogas.
d) Obras accesorias. Cuantas obras adicionales, de conexión, etc. No específicas de los artículos anteriores, así como demoliciones saneamientos provisionales, obras auxiliares u otras de tipo similar.
e) Señalizaciones. Señales verticales de tráfico, rótulos, señales de pintura, semáforos y otros convenientes, según los casos.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se reflejarán debidamente ordenados y numerados todos los precios de las unidades y elementos que figuren en el capítulo 1º de Mediciones. En el cuadro nº1 se expresarán los precios en letra y en cifras.

En el cuadro nº2 se descompondrán los precios en los conceptos que intervengan en su formación tales como mano de obra, fabricación, materiales, transporte y demás que hayan de incluirse.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se descompondrán en los mismos artículos expresados en el capítulo de mediciones, a cuyas partidas se aplicarán los precios de los cuadros de precios, obteniéndose las cantidades por artículos y reflejándose un resumen por artículos para obtener el presupuesto de ejecución material.

Podrá añadirse, si se estima conveniente, un artículo de partidas alzadas dependientes de obras no medibles por imprevisibles pendientes de medición a su ejecución. Se especificarán los porcentajes de aplicación por los conceptos de gastos generales, administración, impuestos, tasas y demás gastos derivados de la contratación, así como imprevistos y beneficios industriales, que aplicados a la cifra de ejecución material arrojará la de ejecución por contrata.

Art.375 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Art.376 (OD) Memoria

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

Situación actual de abastecimiento y solución adoptada.

a) Disposiciones constructivas elegidas.
b) Tipos y calidades de materiales.
c) Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
d) Sistemas de depuración bacteriológica.
e) Tipo de red de distribución elegida.

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características del proyecto, de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se planteará y justificarán los siguientes puntos:

a) Abastecimiento. Procedencia y calidad de las aguas de abastecimiento así como caudal previsto, según las necesidades vigentes.
    - Cálculos de instalaciones de impulsión necesarias en caso de pozo de captación o de elevaciones por necesidades topográficas.
    - Capacidad del depósito regulado del abastecimiento para un volumen de un día de consumo para el total de la urbanización.
    - Cuantos cálculos resistentes y mecánicos de las estructuras y de las instalaciones que se proyecten.
    - Presiones y caudales en el punto de toma a la urbanización, en el caso de abastecimiento exterior.
b) Distribución interior. Diámetro de la tubería por tramo, caudales circulantes, cotas piezométricas, y de rasante en los nudos de la red, y cuantos cálculos de carácter hidráulico o mecánico sean necesarios para justificar las dimensiones de todos los elementos que incluyan la red de distribución.

Art.377 (OD) Planos

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1 plano general de la red

Se utiliza el plano topográfico a escala 1.1000 con curvas de nivel de 1m. en 1m. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetros de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

El plano contendrá los límites del sector o ámbito, calles parcelas, o bloques de viviendas y curvas de nivel definitivas.

Hoja nº 2 planos de detalles

Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc, y cuantos detalles de obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

Las escalas serán lo suficientemente amplias para estudiar con claridad los detalles expuestos.

Hoja nº 3 plano de conducción de abastecimiento

En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el sector o ámbito se incluirá un plano en el que se pueda seguir la traza de la conducción desde el punto de abastecimiento hasta el de toma del sector o ámbito, y donde se reflejarán los datos de tipo hidráulico, así como las obras de fábrica necesarias en todo el recorrido

Hoja nº 4 obras especiales

Contendrá la representación de las obras tales como depósitos de agua, grupos subpresores, partidores de carga, y cuantas obras queden incluidas en el proyecto.

Art.378 (OD) Presupuesto

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes.

a) Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, explanaciones, emplazamiento, vaciados, perfilados, levantamiento y reposición de pavimentos, así como unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.
b) Conducciones. Tubería de servicio, redes correspondientes a distribución y riego y demás conducciones.

c) Instalaciones. Instalación de válvulas, compuertas, ventosas y cuantos elementos mecánicos y accesorias se instalen en las redes.
d) Obras de fábrica. Obras correspondientes a arquetas de registro, anclajes, cruces de calzada u otras análogas.
e) Obras accesorias. Las obras adicionales de conexión, no especificadas en los artículos anteriores, así como las demoliciones, saneamientos provisionales u obras auxiliares.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Figurarán en este capítulo los precios de todas las unidades y elementos incluidos en el Capítulo 1º de Mediciones. Se hará el cuadro nº1 y cuadro nº2 como se ha especificado en el correspondiente capítulo de presupuesto del subapartado anterior de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Del mismo modo se atendrá a lo especificado en el correspondiente capítulo de presupuesto del subapartado anterior de estas Normas Urbanísticas

Art.379 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales

Art.380 (OD) Memoria

Se describirá el proyecto con referencia como mínimo a los conceptos siguientes:

a) Situación actual del saneamiento y solución adoptada.
b) Disposiciones constructivas elegidas
c) Materiales y unidades de obra proyectados.
d) Tipo de red de alcantarillado separativa para aguas residuales y pluviales.
e) Depuración de aguas residuales.
f) Cámaras de tormentas
g) Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Red de alcantarillado

Parámetros necesarios para el cálculo de aguas pluviales a partir de las cuencas y áreas vertientes en la zona, con indicación de las soluciones adoptadas para su encauzamiento y recogida, con caudales de circulantes por tramos, diámetros de tubería por tramo, velocidades de circulación máximas y mínimas y pendientes de los tubulares.

Con carácter general los sumideros se situarán cada 35 m disminuyendo esta distancia en calles en pendiente y en calles cuya anchura permita la colocación de mediana. En este último caso será obligado la colocación en los bordes de la mediana y en los bordes exteriores junto al aparcamiento en las calles de coexistencia las pendientes de desagüe y los sumideros se podrán colocar en el eje de la vía con las pendientes hacia el eje.

Caudales de agua negra y cálculo completo de la red separativa de alcantarillado de negras, con caudales de circulantes por tramos, diámetros de tubería por tramo, velocidades de circulación máximas y mínimas y pendientes de los tubulares

Secciones hidráulicas adoptadas, capacidad y velocidad a sección llena del conducto adoptado así como velocidad y calado para el cálculo del tramo.

Cuantos cálculos hidráulicos y mecánicos sean necesarios para justificar todos los elementos que se implanten en ambas redes separativas.

b) Depuración

Cálculos justificativos de la estación depuradora de aguas residuales con definición de cada uno de sus elementos tanto en obras de fábrica como en instalación.

Condiciones técnicas del tratamiento y prescripciones que deberán cumplir las aguas residuales y vertidos a caudales públicos. Se deberá establecer la obligatoriedad de ejecutar redes separativas en las nuevas urbanizaciones.

Art.381 (OD) Planos

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1 planta general de la red de alcantarillado

En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos.

Figurarán los límites de sector o ámbito, calles y curvas de nivel definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguarse a uno de ellos, conservando entre si la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano topográfico a escala de 1/1.000 con curvas de nivel de 1 m. En 1 m.

Hoja nº 2 plano de perfiles longitudinales

En él se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

Hoja nº 3 plano de detalle

Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc

Hoja nº 4 plano de desagüe de la red

En el caso de desagüe por emisario, exterior a la zona urbanizada, se detallará planta y perfil longitudinal, con definición de secciones y topográfico de la zona ocupada.

Hoja nº 5 estación depuradora

Contendrá una representación gráfica de todos los elementos interesantes de la estación depuradora con indicación de sus obras de fábrica e instalaciones con detalle y escala suficientes para su ejecución y especificación de su exacto emplazamiento.

Hoja nº 6 Obras accesorias

Comprenderá la representación gráfica de todas las obras que sean precisas como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y obras similares.

Art.382 (OD) Pliego de condiciones

Se compondrá de los especificados en el apartado de Pliego de condiciones del final de este capítulo.

Art.383 (OD) Presupuesto

Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimento así como cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.

b) Conducciones. Todas las canalizaciones tanto tubulares como secciones especiales, conexiones y reposiciones.
c) Obras de fábrica. Obras correspondientes a pozos de registro, cámaras de descarga, absorbederos y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones tubulares, etc.
d) Depuración y vertido de aguas. Se recogerán todas las unidades necesarias para la depuración de las aguas residuales, incluidas en la solución de estación depuradora, así como las precisas para realizar el vertido de las aguas desde la estación depuradora hasta el punto de vertido en cauce público o red general.
e) Obras accesorias. Se incluirán obras de defensa, servidumbres, expropiaciones y cuantas obras accesorias sean necesarias para llevar a cabo el vertido previsto.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas

Art.384 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica

Art.385 (OD) Memoria

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

a) Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica del sector o ámbito.
b) Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.
c) Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución, distribución, de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Cálculos de la red de Alta Tensión

Cálculo de demanda de potencia global y por sectores con el fin de situar los centros de transformación, cálculo de las líneas, tanto eléctricos como mecánicos, determinando

intensidades admisibles en los conductores, caídas de tensión y pérdidas de potencia. Será obligatorio el enterramiento de todas las líneas eléctricas que crucen los diversos sectores a cargo de las obras de urbanización dentro del área de reparto correspondiente.

b) Cálculos de los centros de transformación

Con carácter general los centros de transformación serán enterrados, salvo criterio expreso en contra de la compañías suministradora.

Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil, cálculo de potencia de corto circuito, embarrado de alta y baja tensión y seccionadores e interruptores de alta tensión. Características de las protecciones, así como conexión entre transformadores y cuadro de baja tensión.

c) Red de baja tensión

Cálculos eléctricos de las líneas, caídas de potencia y de tensión de conductos, resumen de demandas en cables alimentadores y cálculo de las demandas en los centros de transformación.

Art.386 (OD) Planos

Hoja nº 1 planta general de la red de alta tensión

Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de los cables proyectados. Se utilizará el plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel de 1 m. en 1m. En el que figurarán calles, límites de sector o ámbito y principales puntos de consumo.

Hoja nº 2 planta general de la red de baja tensión

Se representará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como, la situación de todos los puntos de acometida existentes.

Se utilizará el plano a escala 1/1.000 conteniendo el viario y límite del sector o ámbito.

Hoja nº 3 Detalles de la red de alta tensión

Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.
Se completará con cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red de alta tensión.

Hoja nº 4 Detalles de la red de baja tensión

Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la hoja nº 3 de la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

Hoja nº 5 Detalles de los Centros de transformación

Con carácter general los centros de transformación serán enterrados, salvo criterio expreso en contra de la compañías suministradora que podrá autorizar en casos concretos centros de transformación en superficie .Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones, construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.
Se incluirá la solución de impermeabilización de cubiertas, muros y soleras, así como desagües y drenajes. Se definirán las carpinterías y cerrajerías previstas en los cerramientos.
Se recogerán en esquema para unificar las características de aparatos transformadores y embarrados, soluciones de protección y otros datos análogos.

Hoja nº 6 Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica

Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios cerramientos con el fin de localizar exactamente su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

Art.387 (OD) Pliego de condiciones

En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Art.388 (OD) Presupuesto

El presupuesto se compondrá de los siguientes capítulos.:

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras. Desmontes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados, reposición de pavimentos, y cuantas unidades de entibación y agotamiento sean precisas para la instalación de las redes tanto en alta como en baja tensión.
b) Conductores. Conductos de cable y de protección, conexiones, y reposiciones, así como todos los elementos eléctricos de las redes como armarios de acometida y anclaje.
c) Transformación y derivación. Los elementos de la obra civil de los centros de transformación y derivación, elementos de la instalación eléctrica, embarrados y protecciones.
d) Obras de fábrica. Se incluirán las obras correspondientes a arquetas, cimentaciones y cuantas obras sean precisas para protección de las canalizaciones.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas

Art.389 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.8. Proyecto de alumbrado público

Art.390 (OD) Memoria

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo a los conceptos siguientes:

a) Solución de alumbrado adoptada aérea o subterránea.
b) Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
c) Niveles de alumbrado adoptados.
d) Explotación y conservación de las obras.

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Cálculos fotoeléctricos.
   - Curvas isolux simples iniciales, a partir de las fotogramétricas, a no ser que se disponga de las curvas isolux de un laboratorio oficial.
   - Justificación de los factores de conservación, de posición de lámparas y de reactancia no patrón.
   - Separaciones entre puntos de luz.
   - Factores de uniformidad.

b) Cálculos de los circuitos
   - Cálculo de las potencias instaladas en el alumbrado público por circuitos y centros de mando.
   - Cálculo de intensidades nominales de los centros de mando
   - Cálculo de las secciones de cable de cada circuito.

c) Explotación y conservación del alumbrado público
   - Estudio de la explotación y conservación de la instalación, manteniendo los niveles técnicos previstos, en el que se demostrará la economía de la misma, justificando debidamente los coeficientes de conservación considerados en los cálculos.
   - Calidades y componentes de los distintos elementos de alumbrado público proyectado.

Art.391 (OD) Planos. El documento correspondiente a los planos contendrá la siguiente secuencia:

Hoja nº 1 planta general de la red de alumbrado público

Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se grafiarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirá el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido en su caso. Se indicará para cada cable el número y sección de los conductos y longitud de los tramos entre los puntos de luz. En el plano quedarán reflejados los centros de mando con su situación exacta. En el plano se desarrollará a escala 1/1.000 sobre el topográfico con curvas de un metro en un metro, en el que quede reflejado todo el viario y los límites del polígono.

Hoja nº 2 Detalles de la red de alumbrado

Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación con respecto al bordillo.

Se detallarán las placas de conexión de la base con los báculos, indicando dimensiones y conexiones de cables, los tipos de luminaria empleados y los elementos que las constituyen, los armarios de los centros de mando con su cimentación y la disposición de los aparatos en su interior.

Hoja nº 3 Obras especiales

Se indicarán las obras de fábrica tales como arquetas, cruces de calzada u otras canalizaciones, protecciones, etc, que sean precisos.

Art.392 (OD) Presupuesto

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimentos, emplazamiento, unidades de entibación y agotamiento.
b) Conductores. Cables, conexiones, protecciones, reposiciones y todos los elementos eléctricos previstos para la red y centros de mando de alumbrado público.
c) Puntos de luz. Se recogerán los distintos tipos de luz previstos, incluyéndose instalación y cimentación en su caso.
d) Obras accesorias. Se recogerán cuantas obras de canalizaciones, protección de conductos, cruces de calzadas, servidumbres, etc, a establecer para la red de alumbrado público.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Art.393 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.9. Proyecto de parques, jardines y sistemas de espacios libres

Art.394 (OD) Memoria

Se describirá el proyecto contemplado, como, mínimo los siguientes conceptos:

a) Definición de obras de jardinería de la urbanización.

b) Instalaciones y servicios incluidos en los parques y jardines.

c) Elementos complementarios como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, casetas para personal de conservación, evacuatorios, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento de los parques y jardines.

d) Sistemas de conservación y explotación de jardines y parques establecidos.

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto, de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Movimientos de tierras

- Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines.

b) Estudios del terreno y conservación de especies y abonados

- Análisis de tierras y del agua para el riego, estudiándose el abonado tanto orgánico como químico
- Elección de especies arbóreas, como arbustivas, subarbustivas, vivaces, anuales e incluso mezcla de tipos de especies empleadas.

c) Cálculos justificativos

- Justificación de todas las instalaciones y servicios que se incluyen tales como sistema de riego, alumbrado público, drenajes saneamientos, etc. Cálculos resistentes y mecánicos de cuantas instalaciones sea preciso justificar en las construcciones proyectadas.

d) Conservación de las Obras

- Estudio de la conservación de la jardinería, y de sus instalaciones incluyendo elementos vivos, pavimentos y demás servicios, así como limpieza y guardería correspondiente.

e) Dimensiones y cuantía mínimas:

1ª Áreas de juego (AJ): las que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro.

2ª Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro.

3ª Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro.

La densidad mínima de árboles de porte medio o grande a plantar será de 300 árboles por cada 10.000 m2 en áreas de juego y 200 árboles por cada 10.000 m2 jardines y 100 árboles por cada 10.000 m2 en parques. Cuando los árboles sean de porte pequeño o porte columnar se deberá multiplicar estas cifras por un coeficiente dos (2).

Arboles	Porte medio y grande Nºárboles/10.000 m2	Porte pequeño Nºárboles/10.000 m2
Areas de juego	300	600
Jardines	200	400
Parques	100	200

Para el caso de arbustos estas cuantías mínimas deben multiplicarse por tres:

Arbustos	ejemplares Nºarbustos/10.000 m2
Areas de juego	900
Jardines	600
Parques	300

Todas las zonas verdes deberán contra con red de riego y con alumbrado público:

- La altura mínima de báculos será de 4 m y la máxima recomendada de 12 m pudiendo establecerse justificadamente en el proyecto alturas mayores en elementos singulares.
- La densidad mínima de báculos será la siguiente:

Báculos de iluminación	Báculos de 4 m Nº/10.000 m2	Báculos de 8 m Nº/10.000 m2
Areas de juego	300	200
Jardines	200	100
Parques	100	75

- La densidad mínima juegos infantiles según el tipo de zona verde será la siguiente:

	Juegos infantiles Nº/ m2
Areas de juego	Mínimo 1 juego y otro más si sobrepasa los 750 m2
Jardines	Mínimo 2 juegos

	3 juegos si sobrepasa los 10.000 m2 de superficie
Parques	1juego cada 5.000 m2 si Superficie< 20.000 m2 1juego cada 10.000 si S>20.000 m2

- Será obligatorio colocar alcorques y árboles en aceras en todos los viales de sistemas generales recogidos en el plano 2.2.e. del POM. Además será obligatorio su implantación en las medianas de calles de más de 35 m de anchura que tengan separación física entre calzadas. También será obligatorio en aquellas calles con bulevar transitable de más de 42 m de anchura, en este último caso además de las aceras arboladas llevarán doble línea de arbolado en el bulevar, con alcorque si éste es transitable o sin alcorques si no es transitable.
- También será obligatorio la colocación de alcorques para árboles de porte bajo en aquellas calles locales con aceras de más de tres de anchura. Los árboles de porte medio y alto se colocarán en aceras a partir de cinco metros de ancho.
- El mantenimiento deberá realizarse con riego a baja presión, con especial atención en los meses de verano y en los ejemplares recién plantados. Las operaciones de mantenimiento de grandes ejemplares se llevarán a cabo, después del transplante, por un periodo mínimo de dos años y de tres en especies de recuperación lenta. Se mantendrá periódicamente el nivel de sustrato del hoyo de plantación si es necesario con aportación de arena . se eliminarán manualmente con escarda manual las malas hierbas. Durante la primera época tras el transplante el abonado del alcorque se hará con abonos de liberación lenta, si los análisis lo aconsejan, ya que no es recomendable hacer aportaciones de abono tras el transplante.
- El mantenimiento de las zonas verdes en nuevos sectores y unidades de actuación deberá correr a cargo del urbanizador de acuerdo a lo especificado en el artículo 135 y 136 del TRLOTAU.
- Se deberá con carácter general mantener las zonas verdes con agua reciclada procedente de las depuradoras del municipio. Se podrá mantener, previo permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo el mantenimiento del parque fluvial con agua procedente del Tajo.
- En los diseños de áreas verdes se procurará utilizar especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.

- Se emplearan cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost proveniente del lodo desecado de planta depuradora o materiales inertes como gravilla o lavas volcánicas.
- Se tendrá especial cuidado en la selección de las especies primándose las especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico; el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.

Art.395 (OD) Planos. Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1 Estado actual del terreno.

Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua de la urbanización. Figurarán los límites del ámbito o sector, calles, zonas urbanas y curvas de nivel definitivas de 1 m. en 1m. la escala será de 1/1.000. Se señalará la zona destinada a parques y jardines con delimitación precisa sobre el plano.

Hoja nº 2 Planta general de paseos y construcciones

Se reflejarán los paseos y construcciones tanto ornamentales como funcionales tales como casetas para guarderías de personal de conservación, juegos infantiles, etc., de forma que se puedan replanear perfectamente sobre el terreno.

Hoja nº 3 Perfiles longitudinales

Se reflejarán los perfiles longitudinales de los paseos, así como aquellas instalaciones como saneamiento y drenajes.

Hoja nº 4 Planta del estado definitivo del terreno

Se reflejarán en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicios de los parques y jardines.

Hoja nº 5 Planta de las redes de servicio

Se reflejarán las redes de riego, de saneamiento y drenajes, alumbrado, etc con indicación de los tipos y características de las instalaciones.

Hoja nº 6 Plano de plantaciones

Se reflejarán sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

Hoja nº 7 Detalles de construcciones

En este plano se reflejarán los detalles de cuantas construcciones hayan sido previstas en el proyecto con los detalles de los elementos constructivos de cada una, con definición suficiente para su medición y ejecución.

Hoja nº 8 Detalles de los servicios

En este plano se reflejarán los detalles correspondientes a todos los servicios incluidos, tales como drenajes, distribución de agua para riego, asientos, alumbrado, etc.

Art.396 (OD) Pliego de condiciones

En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Art.397 (OD) Presupuesto, Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones

Todas las unidades y elementos de proyecto quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras. Explanación de terreno y apertura de hoyos para zanjas para plantas, etc
b) Pavimentaciones. Se incluirán todas las obras correspondientes a preparación del terreno para paseos y calles, así como las pavimentaciones que se hayan previsto.
c) Construcciones. Se incluyen en este artículo todas las construcciones a realizar ya sena de tipo función u ornamental tales como fuentes, parterres, obras de fábrica, casetas de guardería y demás servicios.
d) Red de riego. Se incluirán todos los elementos constitutivos de la red de riego, así como los entronques y acometidas necesarios.
e) Red de alumbrado. Se recogerán en este artículo los componentes de la red de alumbrado.
f) Drenajes y saneamiento. Se reflejarán todas las obras necesarias de drenaje, encauzamiento de aguas, tanto de riego como de lluvia, etc.
g) Plantaciones. Se incluirán todas las especies que comprenda la jardinería tanto de tipo arbustivo como ornamental
h) Obras complementarias. Este artículo abarca todas las obras complementarias de jardinería tales como bancos, papeleras, juegos infantiles y fuentes de beber, etc

i) Conservación. Se incluirán debidamente desglosadas todas las unidades que vayan a constituir partidas de conservación de la jardinería y demás elementos previstos en el proyecto.

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas

Art.398 (OD) Estudios de seguridad que procedan

8.1.10. Proyecto de galerías de servicios

Art.399 (OD) Memoria

Se podrán realizar las galerías de servicio en nuevas urbanizaciones en las que el agente urbanizador quiera compatibilizar al menos dos o más servicios urbanos y exista conformidad del Ayuntamiento de Toledo y acuerdo previo expreso por parte de las compañías de servicios implicadas.

Se describirá en el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

a) Trazado y accesos previstos.
b) Estructura urbana existente o prevista.
c) Redes de servicio que puedan ser susceptibles de ser incluidas, juntas o separadas, en distintos tipos de galerías de servicio:
   - Telefonía
   - Electricidad
   - Gas
   - Abastecimiento
   - Pluviales
   - Saneamiento
   - Basuras

Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto tanto de orden técnico como económico.

Cálculos justificativos

Justificación de la solución adoptada, reflejándose los cálculos mecánicos y resistentes que justifiquen las dimensiones y trazado de galerías.

Art.400 (OD) Planos en este documento se incluirá la siguiente secuencia de planos:

Hoja nº 1 planta general

En el plano de escala 1/1.000 que incluya todo el viario y los límites del ámbito o sector se reflejará el trazado de las galerías, señalándose cruces en planta y profundidad con otras canalizaciones y servicios.

Hoja nº 2 Perfil longitudinal

Se indicarán cotas de rasante de la calzada de la calle, solera de la galería, referida a la representativa del nivel del plano de replanteo.

Contendrá pendientes de los diversos planos, secciones adoptadas , localización de bajadas de material y personal, así como cuantos datos sean precisos sobre localizaciones y servicios que puedan quedar afectados por la construcción de la galería.

Hoja nº 3 Secciones tipo de la Galería

Se darán las secciones y detalles constructivos de cada una de las secciones tipo de galería que se proyecten.

Hoja nº 4 Accesos a la Galería

Se indicarán los detalles necesarios para representar adecuadamente la bajada de materiales, de personal, acometidas de redes y servicios, etc.

Hoja nº 5 Desagües del drenaje de la Galería

Se darán sobre los perfiles transversales de las vías la localización de las galerías de servicios, del colector de alcantarillado en el cual desagüen las primeras, así como l conexión entre ambos.

Art.401 (OD) Pliego de condiciones

En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Art.402 (OD) Presupuesto en este capítulo se incluirán los siguientes artículos:

Capítulo 1º Mediciones

a) Movimiento de tierras. Comprenderá todas las unidades correspondientes a levantamiento y reposición de pavimentos, apertura y relleno de zanjas y cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.

b) Obras de fábrica. Se recogerán todas las unidades de fábrica de los diversos materiales, encofrados, enfoscados, enlucidos, etc

c) Instalaciones. Se incluirán todas las unidades de instalaciones eléctricas mecánicas y accesorias para el servicios de las galerías

Capítulo 2º Cuadro de precios

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto General

Se atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Art.403 (OD) **Estudios de seguridad** que procedan

Art.404 (OD) **Proyectos complementarios**:

Deberán incluirse también en los proyectos la previsión o sistemas de recogida de basuras, de instalación del mobiliario urbano, la señalización y el control de calidad de la urbanización.

8.1.11. Pliego de condiciones

Art.405 (OD) Los proyectos de urbanización, contendrán los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

1. Disposiciones generales
   - 1.1. Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato
   - 1.2. Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor, el contratista o empresa urbanizadora.
   - 1.3. Obligaciones sociales, laborales y económicas.
2. Ejecución de la obra.
   - 2.1. Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
   - 2.2. Equipo y maquinaria.
   - 2.3. Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.
   - 2.4. Materiales.
   - 2.5. Obras defectuosas o mal ejecutadas.
3. Abono de la obra ejecutada.
   - 3.1. Medición y valoración.
   - 3.2. Abono de obras.
   - 3.3. Abonos a cuenta.

4. Modificación del contrato.
   4.1. Modificaciones en la obra.
   4.2. Suspensiones de las obras.
5. Resolución del contrato.
6. Conclusión del contrato
   6.1. Recepción provisional y procedimiento de recepción.
   6.2. Medición general y liquidación.
   6.3. Recepción definitiva.

8.1.12. Compromisos y garantías

Art.406 (OD) Cuando la iniciación del expediente para la tramitación de un Proyecto de Urbanización se produzca a instancia de un particular, el proyecto se contemplará con los siguientes documentos de acuerdo con lo señalado en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras
b) Planos de información y de situación en relación al conjunto urbano
c) Planos de proyecto y de detalle
d) Mediciones
e) Cuadro de precios descompuestos
f) Presupuesto
g) Pliego de condiciones y estudios de seguridad que procedan

Art.407 (OD) Cuando los Proyectos de urbanización formen parte de un PAU los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la correspondiente proposición jurídica económica.

8.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE PAVIMENTACIÓN

Art.408 (OD) **Calzada**.

Estará constituida por un firme flexible compuesto de al menos las siguientes capas:

-Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince centímetros.

-Base de grava cemento de un espesor mínimo de quince centímetros.

Capa de rodadora de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco centímetros.

Estará limitada por bordillos o muros de cerramiento, cuando vaya a ser continuada, por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se rematará con un bordillo rasante. Será obligatorio la colocación de bordillos en los alcorques y en los cambios entre las aceras y las zonas verdes, a excepción del Casco Histórico.

Las densidades a obtener en la compactación será la especificada en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico medio.

Art.409 (OD) **Aceras.**

Estará constituida la menos por:

- Base de hormigón, con dosificación por m3 no inferior a 200 kg de cemento de espesor mínimo de diez centímetros.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada "vibrazo" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m^3 no inferiores a 400 y 600 kg de cemento.

Estará delimitada por bordillos, siendo:

- Elevado para la separación de calzada.
- Rasante para la separación de zonas ajardinadas.

Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de la parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla ya está construida.

En las áreas peatonales y áreas de aparcamiento distintas de la calzada normal se tenderá a usar pavimentos permeables al agua.

Art.410 (OD) **Bordillos.**

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kg/cm2 cortado en piezas no inferior a 29 cm de longitud en aceras, delimitación de alcorques y zonas verdes.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m3 no inferior a 200 kg de cemento, de espesor mínimo no inferior a 10 cm. se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m^3 no inferiores a 400 y 600 kg de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

Art.411 (OD) **Cruces.**

Los cruces de servicios bajo pavimento. Se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y tapa de hormigón.

Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en este será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios par dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

8.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua

8.3.1. Normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua. Disposiciones generales y definiciones

Art.412 (OD) Estas Normas Técnicas tienen como objeto el establecimiento de las prescripciones sobre materiales y ejecución de redes de Abastecimiento que vengan a unificar los criterios de proyecto y construcción, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización permitan optimizar la prestación del servicio, facilitando así, además la labor de proyectistas, Constructores, Directores de Obras, Administraciones y Promotores.

Art.413 (OD) La totalidad de las redes construidas en el Término Municipal de Toledo y que pasarán o pudieran pasar algún día a ser propiedad o ser gestionadas por el Excmo. Ayto. de Toledo han de sujetarse a los requisitos consignados en este texto reglamentario. Asimismo las redes ejecutadas por el propio Servicio Municipal de Abastecimiento y Alcantarillado habrán de cumplir los mismos condicionantes. El Excmo. Ayuntamiento de Toledo será el encargado de comprobar y exigir el cumplimiento de los términos de estas Normas Técnicas, función que podrá desarrollar a través de la Entidad Gestora del Servicio de Abastecimiento.

8.3.1.1.Disposiciones generales

Art.414 (OD) **Objeto**.

Estas Normas Técnicas tienen por objeto definir:

- Los materiales que componen las Redes de Abastecimiento y que se encuentran aceptados por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- La ejecución de los diferentes tipos de acometidas a las redes de abastecimiento.
- Instrucciones de montaje y pruebas a realizar.

En ella no se incluyen los criterios de cálculo ni de proyecto que deberán ser desarrollados por el proyectista.

Art.415 (OD) **Ambito de competencia**.

Estas Normas Técnicas son aplicables a:

a) Las redes existentes en la Ciudad de Toledo.

b) Los proyectos elaborados y redactados por el Servicio Municipal de abastecimiento.

c) A las nuevas redes que se puedan ejecutar.

Art.416 (OD) **Requisitos**.

El promotor, ya sea público o privado, deberá remitir el proyecto de obra (en lo referido a la red de distribución de agua potable) al Excmo. Ayuntamiento de Toledo previamente a la solicitud de licencia de obra.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo, antes de proceder a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes podrá solicitar un informe de la Entidad Gestora del servicio sobre si los citados proyectos recogen las prescripciones técnicas fijadas en estas Normas Técnicas.

Art.417 (OD) **Incumplimiento**.

El incumplimiento del deber de solicitud de informe previo o de presentación de los proyectos así como la violación por estos o durante la ejecución de las obras de lo establecido en estas Normas Técnicas, dará lugar a la negativa del Excmo. Ayuntamiento de Toledo a la recepción del conjunto de la instalación y a la no contratación del servicio de abastecimiento.

Art.418 (OD) **Materiales y marcas**.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo, con la colaboración de la Entidad Gestora del Servicio, tras someter los materiales a las correspondientes pruebas, ensayos y aprobación del proceso de fabricación y suministro, fijará cuales de ellos son aceptados para su instalación en las Redes de Abastecimiento a ejecutar en su ámbito de actuación y el tipo de marcas equivalentes a utilizar.

Art.419 (OD) **Resolución de cuestiones técnicas no previstas en esta normativa**.

La resolución de cuestiones técnicas no previstas en el presente documento, así como la interpretación de éste, será facultad del Servicio de Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Art.420 (OD) **Carácter complementario de esta normativa**.

La presente normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a un abastecimiento de agua potable, entre otras las siguientes:

- Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Orden 09-12-75 del Mº Industria; B.O.E. 13-01-76).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tubería de Abastecimiento de Agua (Orden 28-07-74 del Mº Obras Públicas, B.O.E. 02-10-74).
- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (M.O.P.U. 1.977).
- Orden de 28 de Diciembre de 1988 por el que se regulan los contadores de agua fría.
- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

8.3.1.2.Definiciones

Art.421 (OD) **Definiciones**.

Según se establece en las Normas Tecnológicas para edificación. Normas de instalaciones de fontanería (NTE 1976)

Red de distribución.

La red de distribución será el conjunto de tuberías y todos sus elementos de maniobra y control, que instalados dentro del ámbito territorial de la Entidad Suministradora, y en terrenos de carácter público o privado, previa constitución de la oportuna servidumbre, conducen agua potable a presión, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

Arteria.

La arteria será aquella tubería, y sus elementos, de la red de distribución que enlazan diferentes sectores de la zona abastecida, sin que en ella puedan realizarse acometidas.

Conducciones viarias.

Se clasifican como conducciones viarias las tuberías de la red de distribución que discurren a lo largo de una vía pública o privada, previa constitución de la oportuna servidumbre, y de las que se derivarán, en su caso, las acometidas para los suministros, bocas de riego, y tomas contra incendios.

Acometida.

Comprende el conjunto de tuberías y otros elementos que unen las conducciones viarias con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

Instalaciones interiores de suministro de agua.

Se entenderá por instalación interior de suministro de agua el conjunto de tuberías y sus elementos de control, maniobra y seguridad, posteriores a la llave de registro en el sentido de la circulación normal del flujo de agua y siempre a partir de la fachada del inmueble.

Art.422 (OD) **Definición de los elementos de la red de Distribución**.

Tuberia.

Se entenderá por tubería la sucesión de tubos convenientemente unidos, con la intercalación de todos aquellos elementos que permitan una económica y fácil explotación del sistema, formando un conjunto convenientemente aislado del exterior, que conserve las cualidades esenciales del agua para el suministro público, impidiendo su pérdida y contaminación.

Tubo.

Se da el nombre de tubo al elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

Junta.

Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

Piezas especiales.

Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

a) Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.
b) Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.
c) Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

Válvulas.

Elemento que intercalado en una tubería se utiliza para modificar las condiciones de suministro. Podemos considerar los distintos tipos de válvula:

a) De corte. Es aquella válvula que puede interrumpir el suministro temporalmente.
b) Reductora. Es aquella válvula que regulando el caudal en función de la demanda, mantiene una presión determinada en la red.
c) De retención. Es aquella válvula que permite la circulación del agua en un solo sentido.

Ventosa.

Elemento que instalado en la red permite la admisión o expulsión del aire.

Desagüe.

Elemento de la red que situado en un punto bajo permite el vaciado de un sector de la misma.

Boca de riego.

Elemento conectado a la red que se utiliza como toma de agua de uso exclusivo de riegos en jardines o calles.

Hidrante

Elemento que se utiliza en la red para toma de agua de uso exclusivo contra incendio.

Art.423 (OD) **Otras Definiciones**.

Presión estática (pe). En un punto de la red es la suma de la presión producida por una columna de agua de altura igual a la diferencia de cota entre el origen del suministro y el punto considerado, y la presión en dicho origen de suministro.

Presión de servicio (ps). Es la existente en cada momento y punto de la red durante el régimen normal de funcionamiento.

Presión máxima de trabajo (pt). Es la suma de la máxima presión de servicio y las sobrepresiones.

Presión normalizada (pn). Es la presión con arreglo a la cual se clasifican y timbran los tubos, accesorios, piezas especiales y elementos de la red.

Presión de rotura (pr). Es la presión hidráulica interior que produce una tracción circunferencial en el tubo igual a la carga nominal de rotura a tracción □r del material de que está fabricado.

Su valor será Pr= 2e/D. □r

siendo "D" el diámetro interior del tubo y "e" el espesor de la pared del mismo, expresados en la misma unidad.

Dotación. Es el consumo de cálculo considerado para atender las necesidades de suministro de agua.

Art.424 (OD) **Sistema de Unidades**.

Se considerará el sistema de unidades de medida SI (Sistema Internacional) de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1317/1989, de 20 de Octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.

- Longitud: metro (m)
- Masa: Kilogramo (kg)
- Tiempo: segundo (s)
- Fuerza: Newton (N)

Unidad derivada

	Presión	Pascal (Pa)= N/m2
	Relaciones con otras unidades usuales	
-	Kilogramo-fuerza (kgf)	1 Kgf = 9,80665 N
-	Megapascal (MPa)	1 MPa = 1 N/mm2
-	Atmósfera (atm)	1 atm = 1.01325 x 10^5 Pa
-	Bar (bar)	1 bar = 10^5 Pa
-	Metro de columna de agua (m.c.a.)	1 mca = 9,80665 x 10^3 Pa
-	kgf/cm2	1 kgf/cm2 = 9,80665 x 10^5 Pa

8.3.2. - Redes abastecimiento de agua.

8.3.2.1. Criterios generales

Art.425 (OD) **Situación de las redes**.

Las redes de abastecimiento de agua deberán situarse bajo acera, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, serán las fijadas en el articulo de separación entre redes de agua y los restantes servicios.

Art.426 (OD) **Ejecución de las redes y conexiones con las redes generales**.

En nuevas urbanizaciones, las redes podrá ejecutarlas, previa comunicación, cualquier empresa, cumpliendo lo exigido en estas normas. La Entidad Suministradora en estos casos, ejercerá una función de vigilancia.

Deberán completarse todos los ramales de la red existente de forma que ninguno pueda quedar en final de red, sino que queden conectados a la red proyectada del Sector o ámbito o unidad correspondientes, cerrándose mallas y circuitos.

La determinación del punto de conexión a la red general corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, así como su ejecución. Está función podrá ser realizada a través de las Entidad Gestora del Servicio.

Art.427 (OD) **Previsión de servicio a terceros y a futuro**.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo podrá exigir en todo caso que en los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc. que contemplen la renovación o implantación de redes de abastecimiento o alcantarillado, o bien la restitución de las mismas como servicio afectado, se tengan en cuenta los servicios de previsión de servicio a terceros a través de dichas redes, o de previsión de desarrollo a futuro.

En este caso el Excmo. Ayuntamiento de Toledo será quién fije los criterios de dicha previsión.

8.3.2.2. Diseño de la red

Art.428 (OD) **Tipo de red de distribución**.

Al objeto de procurar un mejor reparto de la presión, garantizar el servicio y para evitar finales de tuberías en los que pueden producirse problemas de contaminación, las redes de distribución serán del tipo mallada.

Unicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, será permitido instalar una red en forma de árbol. En estos casos, cada ramal comenzará siempre con una válvula de corte y terminará con una brida ciega donde se instalará una boca de riego como sistema de purga siempre que en su recorrido no existan puntos marcadamente bajos, en cuyo caso se instalará en ellos.

Las redes y sus ramales se diseñarán obligatoriamente siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables de acceso libre permanente, siendo los tramos los más rectos posible.

En los viales de más de 15 m de ancho se instalarán dos tuberías bajo ambas aceras. En los viales más estrechos se instalará una tubería preferentemente bajo la acera en la que se prevea la existencia de mayor número de acometidas.

Asimismo se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada 6 metros.

Art.429 (OD) **Polígonos de la red**.

La red de distribución se dividirá en polígonos y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos.

- No constará de más de dos mallas o de 1000 m de tubería.
- No abastecerá a más de 750 habitantes.
- La extensión superficial que encierre no superará las 2,5 ha.

Las válvulas de corte que definen los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones, y en los puntos bajos relativos de cada uno de ellos se instalarán desagües acometidos a la red del alcantarillado siempre que exista. Se instalarán válvulas de corte en todos los ramales que partan de un nudo o cambio de dirección.

Se instalarán mecanismos de purga automática de aire en tuberías de diámetro igual o superior a 350 mm y purgadores en el resto.

Art.430 (OD) **Cruces de Tuberías**.

En los cruces de tuberías se realizarán siempre mediante piezas en T de modo que forme el tramo recto la tubería de mayor diámetro. Siempre y cuando sea a juicio de la Entidad Gestora justificable técnicamente podrá llevarse a cabo instalaciones alternativas.

Los diámetros de los accesorios en T, siempre que existan comercialmente, se corresponderán con los de las tuberías que unen, de forma que no sea necesario intercalar reducciones.

Art.431 (OD) **Separación entre las redes de agua y los restantes servicios.**

Es aconsejable que las tuberías de abastecimiento de agua potable discurran siempre a inferior cota de las canalizaciones de gas y superior a las del alcantarillado.

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán las siguientes:

Servicio	Separación en planta	Separación en alzado
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	30 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	30 cm	30 cm

Como norma general, bajo calzadas con tráfico rodado la profundidad mínima, medida desde la generatriz superior del tubo a la rasante de la vía será de 1,00 m. En aceras y lugares sin tráfico podrá reducirse este recubrimiento hasta 0,60 m.

Art.432 (OD) **Desagües de la red**.

Todos los sectores en que pueda dividirse la red, mediante válvulas de seccionamiento, deberán disponer de una descarga en el punto más bajo.

Se proyectarán como una derivación y su diámetro será de D80 mm de forma que se garantice el vaciado de la totalidad del sector a desaguar.

Se conectarán a un pozo de la red de pluviales (si existe) o bien a cauces naturales, y en último extremo un pozo de la red de alcantarillado, vertiendo necesariamente a cota elevada y garantizando en cualquier caso la imposibilidad de retorno, mediante arqueta sifónica y válvula de retención.

Art.433 (OD) **Diámetro mínimo de las tuberías**.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm. La tubería que abastezca a instalaciones que requieran una especial protección contra incendios serán como mínimo de D150.

En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será de el especificado en Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Orden 09-12-75 del Mº Industria; B.O.E. 13-01-76)

Art.434 (OD) **Materiales a emplear en red**.

Tubería.

Toda tubería de nueva implantación, debido a nuevas obras de promociones públicas o privadas ha de ser de fundición dúctil, así como la sustitución o renovación de las existentes por el Servicio Municipal y deberán cumplir, junto con sus accesorios, las especificaciones de la norma UNE-EN-545 (tubos, accesorios y piezas especiales de fundición dúctil y sus uniones para canalizaciones de agua).

Con carácter general y, salvo especificación en contra, se adoptará un espesor de pared correspondiente a la clase K-9 y cuando la unión entre tubos, piezas o accesorios se realice mediante bridas, éstas serán PN16.

Los tubos llevarán un revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado de conformidad con la norma ISO 4179.

La unión entre tubos y accesorios se efectuará por

- junta flexible
- junta mecánica
- compresión brida-brida, con su correspondiente junta de estanqueidad.

En cualquier caso los modelos o fabricantes deberán estar autorizados por la Entidad Gestora.

Valvulería

- **Válvulas de compuerta**

Definición

Son elemento de la red en los que, con la apertura o cierre de la válvula, mediante el movimiento lineal del obturador que resulta perpendicular a la dirección del fluido, se permite o impide el paso del mismo por la conducción.

Materiales

Sus características principales serán las siguientes:

- Presión nominal PN16 ó PN25.

- Los enlaces a la conducción se realizarán mediante bridas PN16.
- El cierre de la válvula se realizará mediante giro del eje en sentido contrario al de las agujas del reloj.
- La longitud de montaje corresponderá a la serie básica 14, según norma UNE EN 558-1:1195 (equivalente a la serie F4 - DIN 3202-1).
- La cabeza o corona del husillo donde se aplica el elemento de maniobra formará una sola pieza con el resto del husillo. Se rebajará y mecanizará de forma que la parte superior resulte de sección cuadrada para recibir el capuchón / cuadradillo de accionamiento.

Los materiales de los diversos elementos principales de la válvula serán los que se indican a continuación:

- Cuerpo / Tapa: Fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Obturador: Fundición dúctil, mínimo GGG-50, recubierta de elastómero EPDM.
- Eje o husillo: Acero inoxidable, 13 % Cr.
- La tuerca que acopla el obturador al eje será de bronce o latón especial.

Las válvulas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Todas las válvulas llevarán grabado en el cuerpo, además de la marca y modelo del fabricante, la presión nominal, PN, y el diámetro nominal, DN.

Además de lo anterior, de forma legible e indeleble, deberán llevar indicado el sentido de giro para el cierre.

Los fabricantes y modelos que se instalen deberán estar autorizados por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

- **Válvulas de mariposa**

Definición

Son elementos de las conducciones en los que, en la apertura o cierre de la válvula, el obturador gira en torno a un eje en ángulo recto a la dirección del fluido y, cuando la válvula está abierta, el fluido pasa alrededor del obturador.

Materiales

Deberán cumplir las especificaciones de la norma UNE EN 593.

En general, su instalación quedará reservada a redes de DN >= 300 mm y sus características principales serán las siguientes:

- Presión nominal PN >16.
- Los diseños admitidos para el cuerpo de la válvula serán los siguientes:

a) Cuerpo con bridas planas autorresistentes en ambos extremos, PN 16 para DN < 1600 mm y PN 25 para DN >= 1600 mm.

b) Cuerpo con sección "U" para insertar a las bridas de la conducción, con disposición de taladros PN 16 para DN < 1600 mm y PN 25 para DN >= 1600 mm.

- Serán de eje céntrico.
- El cierre se producirá con giro a la derecha, en el sentido de las agujas del reloj, mediante el contacto entre la superficie del obturador y la del anillo de elastómero, tipo EPDM, que recubrirá interiormente al cuerpo y doblará sobre las caras de las bridas, conformando la junta de estanqueidad de la conducción.
- La longitud de montaje será conforme a las series básicas 13 /20, según Norma UNE EN 558-1:1995.

Los materiales de los diversos elementos principales de la válvula serán los que se indican a continuación:

- Cuerpo : Fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Obturador: Acero inoxidable, mínimo AISI 316.
- Eje: Acero inoxidable, mínimo AISI 420. Los casquillos o cojinetes sobre los que gira el eje serán de bronce, mínimo C-7350, o de PTFE (teflón).
- Anillo de estanqueidad: elastómero EPDM.

Las válvulas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Todas las válvulas llevarán grabado en el cuerpo, además de la marca y modelo del fabricante, la presión nominal PN y el diámetro nominal DN.

Además de lo anterior, de forma legible e indeleble, deberán llevar indicado el sentido de giro para el cierre.

La garantía exigida contra cualquier defecto de fabricación y funcionamiento se fija en diez (10) años durante los cuales correrán a cargo del fabricante, además de los gastos de sustitución de la válvula, las indemnizaciones por los daños que se pudieran provocar como consecuencia de defectos de fabricación en la misma.

Los fabricantes y modelos que se instalen deberán estar autorizados por la Entidad Suministradora.

- **Dispositivos de accionamiento de las válvulas**

Definición

Son los elementos exteriores que, aplicados al eje de la válvula, trasmiten a éste, bien directamente o a través de un mecanismo de desmultiplicación / reducción, los esfuerzos necesarios para vencer la resistencia de la válvula al efectuar la maniobra de la misma. Podrán ser de tipo manual o motorizado.

Materiales

a) Accionamiento manual

En las válvulas de compuerta, cuyo rango de utilización se limita en la Entidad Suministradora a Ø < 300 mm, su maniobra se podrá realizar ejerciendo directamente, de forma manual, el par necesario sobre el eje de la misma por medio del dispositivo a emplear que será un capuchón / cuadradillo de accionamiento.

En las válvulas de mariposa, empleadas en Entidad Gestora para Ø >= 300 mm., para vencer la resistencia de las mismas resultará necesario emplear un desmultiplicador / reductor con el fin de aumentar la fuerza aplicada en el volante de accionamiento empleado y alcanzar un par de salida superior al par resistente de la válvula.

Las condiciones de funcionamiento exigidas a este mecanismo reductor de velocidad son las siguientes:

- Dispondrá de topes ajustables en las posiciones "todo abierto" y "todo cerrado" y de topes autobloqueantes de forma que el obturador pueda ajustarse en cualquier posición, que estarán inmovilizados de forma segura.
- Tendrá incorporado un indicador de posición que indique el grado de apertura de la válvula.
- Todo el mecanismo estará alojado en una carcasa de fundición con su interior engrasado de forma tal que pueda garantizarse su funcionamiento después de un largo periodo de inactividad.
- El conjunto resultará estanco al chorro y al polvo fino y, con carácter general, se exigirá un grado de protección contra los efectos de una inmersión accidental equivalente a IP 67.
- En aquellos casos en que se prevean altos grados de humedad permanente, se instalarán reductores con su mecanismo en baño de aceite o con un grado de protección de IP 68 y, en caso de temerse inundaciones en el recinto donde se aloje el reductor, se deberán instalar prolongadores del cuello de la válvula.

b) Accionamiento motorizado

Opcionalmente, cuando la fuerza de accionamiento no puede ejercerse manualmente y/o se desee maniobrar la válvula a distancia mediante control remoto, se utilizarán accionamientos motorizados o actuadores los cuales podrán ser, según cual sea la energía motriz que utilicen para su actuación, neumáticos (de pistón y de membrana y resorte) o eléctricos.

Además de la fuerza de energía disponible en cada caso, lo que en ocasiones impondrá el tipo de actuador a utilizar, su elección se determinará teniendo en cuenta las necesidades fundamentales y considerando también las funciones que se van a requerir del mismo.

Todos los actuadores deberán disponer de elementos limitadores de fin de carrera y de seguridad de maniobra tipo limitador de par. Asimismo, deberán contar con un indicador de posición que permita, al menos localmente, conocer la posición de la válvula.

Para su utilización en caso necesario, el accionamiento motorizado deberá complementarse en todos los casos con un mecanismo de accionamiento manual con mando de volante el cual, para los actuadores neumáticos, podrá ser utilizado como limitador de fin de carrera el obturador en cualquier dirección del recorrido. Este actuador manual podrá estar integrado en el accionamiento motorizado, como sucede con los eléctricos, o bien ser independiente del mismo, como es el caso de los neumáticos.

El cambio de la operación motorizada a manual de la válvula deberá realizarse mediante una palanca de desembrague que se pueda inmovilizar y que desenganche el motor y engranajes asociados, debiendo resultar imposible que ocurran al mismo tiempo ambas operaciones, por lo que el volante de accionamiento manual no podrá girar cuando la maniobra se realice por motor.

El conjunto del actuador deberá resultar estanco al chorro y al polvo fino y, con carácter general, se exigirá un grado de protección contra los efectos de una inmersión accidental equivalente a IP 67.

En aquellos casos en que se prevean altos grados de humedad permanente, se aumentará el grado de protección a IP 68 y, en el caso de temerse inundaciones en el recinto donde se aloje el actuador, se deberán instalar prolongadores del cuello de la válvula.

VENTOSAS

Definición

Son los elementos básicos para realizar el control de la presencia de aire en las conducciones, asegurando de forma automática las operaciones relativas a la expulsión y entrada de éste.

Materiales

Sus características principales serán las siguientes:

- Presión de trabajo de ≥16 atmósferas.
- Cuerpo y tapa de fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Bridas PN16 con disposición de taladros PN16.

Las ventosas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Se utilizarán ventosas trifuncionales, dependiendo su dimensión y diseños de las características de la conducción en que se instalen.

DESAGÜES

Materiales

Responderán al modelo implantado en sus redes por la Entidad Gestora, consistiendo en una derivación controlada mediante válvula de seccionamiento (de compuerta o de mariposa, según su diámetro).

Ejecución de las obras

El vaciado de la conducción se realizará mediante una acometida conectada, a través de un pozo de descompresión, a la red de alcantarillado o al exterior, siendo preceptivo garantizar en ambos casos la imposibilidad de retorno del caudal vertido. La derivación se situará en la generatriz inferior de la tubería a desaguar.

Art.435 (OD) **Velocidad del agua en las tuberías**.

Se procurará que la velocidad máxima del agua en las tuberías de diámetro inferior o igual a 300 mm., no supere, en m/seg, el valor obtenido de la fórmula:

$$v = \sqrt{2,1(Ø + 0,2)} - 0,6$$

donde el diámetro Ø se expresa en dm.

8.3.3. Acometidas

8.3.3.1. Definiciones y características.

Art.436 (OD) **Definiciones**.

Se entiende por acometida el tramo de tubería que enlaza la red general de distribución con el tubo de alimentación del inmueble a través de la llave de registro.

El citado tramo tendrá que ser totalmente rectilíneo en su trazado en planta y quedará definido por una perpendicular trazada desde el eje del recinto de medición definitivo sobre la línea de separación entre las zonas de dominio público (vial) y de dominio privado (parcelas o edificios).

El suministro de agua a un inmueble o solar se realizará exclusivamente con una sola acometida que alimentará al contador o todos los contadores que fuera preciso instalar, conectados en la correspondiente batería.

Art.437 (OD) **Aspectos Generales**.

La longitud máxima de las acometidas será de catorce metros.

Consideramos como normativa general para el establecimiento de la acometida de un edificio y la ejecución de sus instalaciones interiores:

- **Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua,** del Ministerio de Industria (B.O.E. 13-01-76).
- **Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua** del Excmo. Ayto. de Toledo (B.O.P. 5 de Febrero 1.998)

así como otras disposiciones posteriores que puedan modificarlas o ampliarlas.

Art.438 (OD) **Definición y características técnicas de los elementos de la acometida**.

Las acometidas serán de dos tipos en función del diámetro requerido:

- Hasta 2" se realizarán en cobre recubierto de protección aislante (califugado).
- Superior a 2" se utilizará fundición dúctil.

Acometidas hasta 2"

Los elementos que conforman este tipo de acometidas son los siguientes:

- Cabezal de ajuste: fabricado en fundición dúctil GGG-50 y recubierto con resina epoxi igual o superior a 1500 micras de espesor, con junta de cierre EPDM según normas UNE 535H-89; ISO 4633-83, DIN-2690.
- Banda de acero inoxidable AISI304, tornillos, tuercas, arandelas (M-14) de acero inoxidable según DIN 17006.
- Llave de toma normalizada de escuadra de fundición dúctil y cierre elástico con las siguientes características:

- Cuerpo: fundición dúctil GGG-50
- Revestimiento: resina epoxi.
- Disco moldeado de NBR-DUO vulcanizado GK-MS60 o similar.

Sobre esta llave de paso se dispondrá un tubo de PVC con el eje coincidente con el husillo de accionamiento de la misma y cuya longitud será tal que permita la colocación de un trampillón tronco cónico de fundición antivandalismo en rasante con la acera. El diámetro del tubo será como mínimo de 110 mm.

- Ramal de acometida: es el tramo de conducción que enlaza la llave de toma con la llave de registro del punto a abastecer.
- Los enlaces de unión del tubo de cobre serán de bronce.
- Llave de paso: quedará instalada antes del contador y será función del diámetro de la acometida.
- Contador: deberá estar homologado y verificado por la Delegación de Industria.
- Red interior: es la instalación existente en el inmueble a partir de la llave de usuario. Sus características cumplirán lo ordenado en la Normas Básicas para Instalaciones

Interiores de Suministro de Agua, expidiéndose el correspondiente Boletín de Instalador Autorizado para cada suministro.

Dentro de los elementos que componen la red interior de distribución, será necesaria la existencia de una válvula de retención o dispositivo antiretorno. Estará instalada entre el aparato medidor y la primera derivación de dicha red interior. Se debe instalar en el tubo de acometida y antes de la batería de contadores un filtro y un reductor de presión para la mejor comunicación de las instalaciones.

Como norma general, los taladros en la tubería se realizarán mediante coronas circulares de carburo de tugsteno o similar, que serán función del diámetro de acometida a ejecutar.

En las mismas condiciones se instalará el grifo de comprobación.

Acometidas superiores a 2" pulgadas

Se realizan completamente en fundición, partiendo de una T instalada en la conducción general. En esta T se dispondrá una llave de corte, generalmente de compuertas cuyas características se descubren más adelante.

Al final del ramal de acometida y dentro del armario del contador se dispondrá el correspondiente filtro separado como mínimo de 3 X diámetro del contador. El contador se colocará posteriormente junto con la reductora de presión y una válvula antiretorno.

Art.439 (OD) **Acometidas especiales.**

Las acometidas para redes de incendio se dimensionarán teniendo en cuenta la NBE-CPI-96.

Las instalaciones contra incendios serán absolutamente independientes de las destinadas a cualquier otro fin, y de ellas no podrá efectuarse derivación alguna para otro uso.

Queda igualmente prohibido tomar agua de cualquier elemento de estas instalaciones, salvo en el caso de incendio, sin la expresa autorización de la Entidad Gestora.

Todas las instalaciones contra incendios de servicio particular dispondrán del contador correspondiente.

Cuando la normativa especifica de incendios exija una presión en la instalación interior del abonado que no sea la que la Entidad Gestora garantiza, será responsabilidad del abonado establecer y conservar los dispositivos sobre elevación, que le permitan dar cumplimiento a la normativa antes citada.

La conexión a la red pública de distribución de un suministro contra incendios, requerirá la formalización previa del contrato de suministro correspondiente entre la Entidad Gestora y el abonado.

Dichos contratos tendrán la misma tramitación y carácter que los de suministro ordinario y estarán, por tanto, sujetos a las mismas prescripciones reglamentarias que aquellos.

En el trazado de las redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios. La distancia máxima entre hidrantes será de 200 metros.

Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios público no sea mayor de 200 m.

Los hidrantes responderán al modelo bajo rasante implantado por le Servicio Municipal en sus redes y tendrán las siguientes características:

- Presión de trabajo 16 atm.
- Diámetro de la toma 100 mm con racord de salida tipo Barcelona.
- La conexión a la red se efectuará mediante brida PN16 y DN100 mm con la que se enlaza una válvula de compuerta.

Boca de riego:

Toda boca de riego, deberá montarse sobre una acometida de 1-1/2" a la tubería. Dicha toma deberá contar con todos los elementos de una acometida normal excepto contador.

Se situarán en todas las esquinas finales de tubería y cada 100 m. en los restantes casos. Siempre en lugares de fácil acceso.

El cuerpo de la boca de riego será de fundición GGG-50 y su mecanismo de bronce, tendrá una salida de DN-45 con racord.

Los materiales irán recubiertos, tanto interior como exteriormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Los fabricantes y modelos serán autorizados por el Servicio Municipal.

8.3.3.2. Normativa de instalación

Art.440 (OD) **Competencia**.

Queda bajo la competencia de los técnicos del Servicio Municipal de Aguas la determinación de:

- Punto de conexión.
- Trazado del ramal de la acometida.
- Ubicación del contador único y/o batería de contadores

Toda instalación de acometidas, en las redes existentes a la entrada en vigor de estas normas, será realizada por personal perteneciente al Servicio Municipal de Aguas (art. 30 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua en Toledo (B.O.P. 5 Febrero 1.998)

En urbanizaciones de nuevo desarrollo podrán ser ejecutadas por terceros, previa comunicación y bajo la supervisión del Servicio Municipal.

Art.441 **Instalación de acometida.**

La instalación del ramal de la acometida se hará siempre en línea recta desde el punto más cercano de la red general hasta el lugar previsto para la ubicación del contador.

Generalmente este trazado coincidirá con la perpendicular a la fachada del inmueble.

La profundidad media en las zonas de calzada será de 50 cm y 30 cm en las zonas peatonales.

Art.442 (OD) **Instalación de contador**.

El contador irá ubicado en la fachada del inmueble o local a suministrar, preferentemente en uno de los lados de la puerta de acceso. No se permitirá la instalación en el mismo lugar por donde se prevean las entradas de líneas eléctricas o conductos similares.

1) Contador único.

Se ubicará el contador en un armario prefabricado homologado, situado en la fachada del inmueble o en el cerramiento si éste existiera, con acceso directo en todos los casos desde la vía pública. El armario deberá tener un aislamiento antiheladas.

Para contadores de calibres superiores a 40 mm se determinarán las medidas del cajetín o arqueta, en función de las características de su emplazamiento y de los accesorios a colocar.

Los contadores deberán quedar entre 0,5 y 0,80 m sobre la rasante de vía pública. En caso de armarios hechos a medida , el cierre deberá ser en cuadradillo o triángulo normalizado.

2) Batería de contadores.

Se llama batería de contadores divisionarios a la agrupación de dos o más contadores, conectados a un mismo tubo común en circuito cerrado.

Para suministros de múltiples viviendas o locales se instalará una batería de contadores.

Las baterías deberán ser homologadas por Industria.

Las baterías de contadores se instalarán en habitáculos que cumplan, como mínimo, las siguientes condiciones:

- Existencia de desagüe.
- Existencia de luz.
- Existencia de un respiradero.
- Que las dimensiones en función de las medidas de la batería, sean tales que permitan el acceso sin impedimentos y de forma cómoda a todos los contadores.

Cuando el número de usuarios a suministrar por una sola batería sea muy elevado, se podrán instalar dos o más, bien por zonas o bien por escaleras, de acuerdo con las características constructivas del inmueble.

La batería de contadores deberá estar instalada en un cuarto específico al efecto.

Art.443 (OD) **Recepción de nuevas redes de abastecimiento**.

Antes de ser puestas en servicio las canalizaciones deberán ser sometidas a un lavado y a un tratamiento de depuración bacteriológica adecuado. A estos efectos, la red tendrá las llaves y desagües necesarios no solo para la explotación, sino para facilitar estas operaciones.

A las obras se exigirán las siguientes pruebas: Prueba de presión interior y la prueba de estanqueidad.

A medida que avance el montaje de la tubería y antes de que se hayan realizado ningún tipo de acometidas, se procederá a pruebas parciales de presión interna por tramos de longitud fijada por la Entidad Gestora.

Antes de empezar la prueba deben estar colocados en su posición definitiva todos los accesorios de la conducción. La zanja debe estar parcialmente rellena, dejando las juntas descubiertas.

Se empezará por llenar lentamente de agua el tramo objeto de la prueba, dejando abiertos todos los elementos que puedan dar salida al aire, los cuales se irán cerrando después y sucesivamente de abajo hacia arriba una vez se haya comprobado que no existe aire en la conducción. A ser posible se dará entrada al agua por la parte baja, con lo cual se facilita la expulsión del aire por la parte alta. Si esto no fuera posible, el llenado se hará aún más lentamente para evitar que quede aire en al tubería. En el punto más alto se colocará un grifo de purga para expulsión del aire y para comprobar que todo el interior del tramo objeto de la prueba se encuentra comunicado en la forma debida.

La bomba para la presión hidráulica podrá ser manual o mecánica, pero en este último caso deberá estar provista de llaves de descarga o elementos apropiados para poder regular el aumento de presión. Se colocará en el punto más bajo de la tubería que se va a ensayar y estará provista de dos manómetros, de los cuales uno de ellos será proporcionado por la Entidad Gestora o previamente comprobado por la misma.

Los puntos extremos del tramo que se quiere probar se cerrarán convenientemente con piezas especiales que se apuntalarán para evitar deslizamientos de las mismas o fugas de agua, y que deben ser fácilmente desmontables para poder continuar el montaje de la tubería. Se comprobará cuidadosamente que las llaves intermedias en el tramo en prueba, de existir, se encuentren bien abiertas. Los cambios de dirección, piezas especiales, etc. Deberán estar anclados y sus fábricas con la resistencia debida.

La presión de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba una con cuatro veces la presión máxima de trabajo en el punto de más presión definido en el punto 1.4.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden 28-07-74 del Mº Obras Públicas, B.O.E. 02-10-74). La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo por centímetro cuadrado por minuto.

Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior raíz cuadrada de p quintos, siendo p la presión de prueba de la zanja en kilogramos por centímetro cuadrado. Cuando el descenso del manómetro sea superior, se corregirán los defectos observados repasando las juntas que pierdan agua, cambiando si es preciso algún tubo, de forma que al final se consiga que el descenso de presión no sobrepase la magnitud indicada.

Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior, deberá realizarse la de estanqueidad.

La presión de prueba de estanqueidad será la máxima estática que exista en el tramo de la tubería objeto de la prueba.

La perdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de estanqueidad después de haber llenado la tubería de agua y haberse expulsado el aire.

La duración de la prueba de estanqueidad será de dos horas, y la perdida en este tiempo será inferior al valor dado la fórmula:

$$V = K\,L\,D$$

en la cual:

V = pérdida en la prueba en litros

L = longitud del tramo objeto de la prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = 0,30

De todas formas, cualesquiera que sean las pérdidas fijadas, si estas son sobrepasadas, el constructor, a sus expensas, repasará todas las juntas y tubos defectuosos; asimismo

viene obligado a reparar cualquier pérdida de agua apreciable, aún cuando el total sea inferior al admisible.

Durante la realización de las pruebas se encontrarán presentes un representante de la Entidad Gestora y un representante del constructor. Por ello, el constructor avisará a la Entidad Gestora, por escrito con tres días como mínimo de adelanto de la realización de las pruebas indicando el lugar, la fecha y la hora a las que tendrán lugar. Los resultados de las pruebas se recogerán en un certificado, según modelo establecido por la Entidad Gestora, que irán firmados por el Director de Obra y el Instalador Autorizado y visados por el Representante de la Entidad Gestora. Aún así, la Entidad Gestora tendrá la potestad de llevar a cabo las mismas pruebas durante los seis meses posteriores a la recepción de las instalaciones, considerando como periodo de garantía, siendo por cargo del constructor todas aquellas reparaciones que hubiese que realizar.

8.3.3. Normas municipales para el ahorro de agua

El agua es el principal elemento, en tonelaje, que interviene en el metabolismo de las ciudades. Toledo necesita actualmente algo más de 10 millones de toneladas anuales de agua para su funcionamiento, volumen que puede triplicarse en los próximos 15 años si se alcanzan los desarrollos previstos en el POM. Teniendo en cuenta que en Toledo, al igual que en gran parte del territorio español, el agua es un bien escaso que se renueva anualmente mediante las aportaciones, más o menos constantes, del ciclo hidrológico y que los consumos se han incrementado de forma continua en los últimos años, se ve claramente la necesidad de frenar este crecimiento continuo de la demanda mediante medidas que faciliten el ahorro de agua.

Por lo cual se ha considerado necesario seleccionar las medidas que puedan ser incorporadas a la normativa urbanística del POM de Toledo. Son medidas para desarrollar principalmente en edificios y viviendas donde se produce la mayor parte del consumo de agua de la ciudad. Se trata de medidas sencillas en cuanto a su utilización y de un bajo impacto económico.

Estas medidas estructuradas en forma de artículos son las siguientes:

Art.444 (OD) Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:

a) Contadores individuales de agua para cada vivienda o local
b) En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local

Art.445 (OD) Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las Normas Técnicas de Redes de Alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Art.446 (OD) En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

a) Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm^2) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)
b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis litros (6 l.) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
c) Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm^2) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min.).
d) En la zonas comunes de viviendas y urbanización se realizará el tratamiento, almacenamiento y recanalización del agua de lluvia para su reutilización en viviendas y usos comunes.

Art.447 (OD) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1 l.)

Art.448 (OD) El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:

Programadores de riego

Aspersores de corto alcance en zonas de pradera

Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles

Detectores de humedad en el suelo

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica

Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego

Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad

Art.449 (OD) Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a 1 hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Art.450 (OD) Los equipamientos deportivos públicos o privados que utilicen agua de riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la red de abastecimiento. Estas aguas podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego

Art.451 (OD) En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

8.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado

8.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones.

8.4.1.1.Disposiciones generales

Art.452 (OD) Estas Normas Técnicas tienen como objeto el establecimiento de las prescripciones sobre materiales y ejecución de redes de Alcantarillado que vengan a unificar los criterios de proyecto y construcción, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización permitan optimizar la prestación del servicio, facilitando así, además la labor de proyectistas, Constructores, Directores de Obras, Administraciones y Promotores.

La totalidad de las redes construidas en el Término Municipal de Toledo y que pasarán o pudieran pasar algún día a ser propiedad o ser gestionadas por el Excmo. Ayto. de Toledo han de sujetarse a los requisitos consignados en este texto reglamentario. Asimismo las redes ejecutadas por el propio Servicio Municipal de Abastecimiento y Alcantarillado habrán de cumplir los mismos condicionantes. El Excmo. Ayuntamiento de Toledo será el encargado de comprobar y exigir el cumplimiento de los términos de estas Normas Técnicas, función que podrá desarrollar a través de la Entidad Gestora del Servicio de Abastecimiento.

Art.453 (OD) **Objeto**.

Estas Normas Técnicas tienen por objeto definir:

- Los materiales que componen las Redes de Alcantarillado y que son aceptados por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- La ejecución de los diferentes tipos de acometidas a las redes de Alcantarillado.
- Instrucciones de montaje y pruebas a realizar.

En ella no se incluyen los criterios de cálculo ni de proyecto que deberán ser desarrollados por el proyectista.

Art.454 (OD) **Ambito de competencia**.

Estas Normas Técnicas son aplicables a:

a) Las redes existentes en la Ciudad de Toledo.

b) Los proyectos elaborados y redactados por el Servicio Municipal de abastecimiento.

c) A las nuevas redes que se puedan ejecutar.

Art.455 (OD) **Requisitos**.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo, antes de proceder a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes podrá solicitar un informe de la Entidad Gestora del servicio sobre si los citados proyectos recogen las prescripciones técnicas fijadas en estas Normas Técnicas.

Art.456 (OD) **Incumplimiento**.

El incumplimiento del deber de solicitud de informe previo o de presentación de los proyectos así como la violación por estos o durante la ejecución de las obras de lo establecido en estas Normas Técnicas, dará lugar a la negativa del Excmo. Ayuntamiento de Toledo a la recepción del conjunto de la instalación y a su contratación del servicio de abastecimiento.

Art.457 (OD) **Resolución de cuestiones técnicas no previstas en esta normativa**.

La resolución de cuestiones técnicas no previstas en el presente documento, así como la interpretación de éste, será facultad del Servicio de Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Art.458 (OD) **Carácter complementario de esta normativa**.

La presente normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a un abastecimiento de agua potable, entre otras las siguientes:

- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (M.O.P.U. 1.977).
- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Norma Tecnológica Española sobre Alcantarillado (NTE-ISA).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de poblaciones (MOPU).
- Norma UNE-EN 1401-1 Sistemas de canalización en materiales plásticos para saneamiento enterrado sin presión.
- Pr EN 13476 Tuberias estructuradas de materiales termoplástico para aplicaciones de saneamiento sin presión.

8.4.2.1.Definiciones

Art.459 (OD) **Red de alcantarillado**.

La red de Alcantarillado será el conjunto de tuberías y todos sus elementos de maniobra y control, que instalados dentro del ámbito territorial de la Entidad Suministradora, y en terrenos de carácter público o privado, previa constitución de la oportuna servidumbre, conducen agua residual o pluvial, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

Art.460 (OD) **Acometida.**

Comprende el conjunto de tuberías, arquetas, pozos y otros elementos que tienen por finalidad conectar las instalaciones internas de Alcantarillado del abonado en la Red General.

A estos efectos, la delimitación de propiedad se determinará con el plano de la fachada del inmueble o límite de propiedad privada.

Art.461 (OD) **Pozo o arqueta de acometida.**

Será un pozo o arqueta situado en vía pública, junto al límite exterior de la finca o inmueble, siendo el elemento diferenciador entre la Entidad Gestora y el Abonado a efecto de conservación y delimitación de responsabilidad.

Art.462 (OD) **Tubo de acometida**.

Es el tramo de conducto que une el pozo o arqueta de la acometida con el elemento de entronque o unión a la red de alcantarillado.

Art.463 (OD) **Entronque o unión.**

Es el conjunto, bien de piezas especiales, bien de obras de conexión que sirven para enlazar el tubo de la acometida con la red de alcantarillado.

Art.464 (OD) **Tubería.**

Se entenderá por tubería la sucesión de tubos convenientemente unidos, con la intercalación de todos aquellos elementos que permitan una económica y fácil explotación del sistema, formando un conjunto convenientemente aislado del exterior, impidiendo la pérdida de agua y contaminación del terreno.

Art.465 (OD) **Tubo.**

Se da el nombre de tubo al elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

Art.466 (OD) **Junta.**

Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

Art.467 (OD) **Piezas especiales.**

Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

a) Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.
b) Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.

c) Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

Art.468 (OD) **Sistema de Unidades**.

Se considerará el sistema de unidades de medida SI (Sistema Internacional) de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1317/1989, de 20 de Octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.

- Longitud: metro (m)
- Masa: Kilogramo (kg)
- Tiempo: segundo (s)
- Fuerza: Newton (N)

Unidad derivada Presión Pascal (Pa)= N/m2

Relaciones con otras unidades usuales

- Kilogramo-fuerza (kgf) 1 Kgf = 9,80665 N
- Megapascal (MPa) 1 MPa = 1 N/mm2
- Atmósfera (atm) 1 atm = 1.01325 x 10^5 Pa
- Bar (bar) 1 bar = 10^5 Pa
- Metro de columna de agua (m.c.a.) 1 mca = 9,80665 x 10^3 Pa
- kgf/cm2 1 kgf/cm2 = 9,80665 x 10^5 Pa

8.4.2. Redes de alcantarillado de agua.

8.4.2.1.Criterios generales

Art.469 (OD) **Situación de las redes**.

Las redes de alcantarillado de agua deberán situarse en la calzada, preferiblemente en el centro, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, serán las fijadas en el articulo 13.

Art.470 (OD) **Ejecución de las redes y conexiones con las redes generales.**

En nuevas urbanizaciones las redes podrá ejecutarlas, previa comunicación, cualquier empresa, cumpliendo lo exigido en estas normas. La Entidad Suministradora en estos casos, ejercerá una función de vigilancia.

La determinación del punto de conexión a la red general corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Toledo. Está función podrá ser realizada a través de las Entidad Gestora del Servicio.

Art.471 (OD) **Previsión de servicio a terceros y a futuro**.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo podrá exigir en todo caso que en los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc. que contemplen la renovación o implantación de redes de alcantarillado, o bien la restitución de las mismas como servicio afectado, se tengan en cuenta los criterios de previsión de servicio a terceros a través de dichas redes, o de previsión de desarrollo a futuro.

En este caso el Excmo. Ayuntamiento de Toledo será quién fije los criterios de dicha previsión.

8.4.2.2.Diseño de la red.

Art.472 (OD) **Tipo de red de Alcantarillado**.

Al objeto de facilitar la recuperación de las aguas residuales, las redes tendrán carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones.

Las nuevas redes serán de tipo separativo, salvo indicación expresa del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

En general, salvo circunstancias especiales, las aguas residuales circularán por gravedad, evitando bombeos.

Se deberá asegurar la estanqueidad de todas las conducciones, acometidas o pozos.

Las uniones entre tubos serán mediante junta elástica.

Cada 50 metros, cambio de pendiente o giro en planta se dispondrán de pozos de registro.

Art.473 (OD) **Separación entre las redes de agua y los restantes servicios**.

Las separaciones mínimas entre las conducciones de agua residual y los conductos de los demás servicios serán las siguientes:

Servicio	Separación en planta	Separación en alzado
Abastecimiento	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	30 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	30 cm	30 cm

El alcantarillado deberá discurrir siempre a inferior cota que el resto de los servicios.

Art.474 (OD) **Diámetro mínimo de las conducciones**.

El diámetro mínimo establecido en las conducciones de Alcantarillado es DN 300.

En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será 160 en PVC, color teja.

Art.475 (OD) **Materiales a emplear en red.**

Los materiales a emplear serán únicamente:

- Tubería PVC corrugado (profundidades > 2 m) o liso enchufe campana y junta de goma. (Norma UNE-EN 1401-1)
- Tubería de hormigón en masa centrifugada homologado UNE 127010, mínimo serie C.
- El proyecto deberá justificar en cada caso, en función de las pendientes, tipo de vertido y cargas mecánicas, y el tipo de tubería elegido y la resistencia mecánica de la misma.

En el caso que las conducciones sean de diámetro superior a 150 cm., los pozos se ejecutarán prefabricados y habrá de asegurarse la estanqueidad de todos los puntos.

Los pozos de registro serán excéntricos y tendrán un diámetro mínimo de 1,20 m. en su base, con una solera de 20 cm. de hormigón. Las tapas a instalar tendrán las siguientes características:

- Diámetro mínimo 600 mm. interior.
- Clase D400 con resistencia mínima de 40 Tn EN-124.
- Articulación mediante charnela para evitar el levantamiento de la misma con el paso de vehículos.
- Acerrrojamiento elástico de fundición dúctil soldado a la tapa.
- Junta de polietileno para evitar el contacto metal-metal.
- Revestimiento pintura bituminosa negra.
- Superficie de la tapa con relieve antideslizante de 4mm de altura.

La base de todos los pozos y las juntas entre piezas del mismo deberán ser selladas con pintura especial homologada.

8.4.3. Acometidas.

8.4.3.1.Definiciones y características

Art.476 (OD) **Definiciones.**

Se entiende por acometida, el conjunto de tuberías, arquetas o pozos y otros elementos que tienen por finalidad conectar las instalaciones interiores de alcantarillado del abonado con la red general.

Consta de los siguientes elementos:

- Pozo o arqueta de acometida: será un pozo o arqueta situado en vía pública, junto al límite exterior de la finca o inmueble.
- Tubo de acometida: es el tramo de conducto que enlaza el pozo o arqueta de acometida con el elemento de unión o entronque a la red de alcantarillado.

- Entronque o unión a la red de alcantarillado: es el conjunto, bien de piezas especiales, bien de otras clases de conexión que sirven para enlazar el tubo de la acometida con la red de alcantarillado.

Una acometida de alcantarillado debe constar siempre de tubo de acometida y, cuando menos uno de los dos extremos registrables en vía pública (en el arranque o bien en el entronque o unión a la red de alcantarillado).Como norma general cada edificio o finca tendrá su acometida independiente.

Art.477 (OD) **Aspectos Generales.**

La longitud máxima de las acometidas será de quince metros, para distancias superiores se deberá hacer la ampliación de red correspondiente.

Las acometidas tendrán el trazado en planta recto, no admitiéndose ni codos ni curvas.

El trazado en alzado deberá ser siempre descendiente hacia la red de alcantarillado y con una pendiente mínima del dos por ciento (2%). Estas pendientes deberán se uniformes.

No estará permitida la instalación de codos en el trazado en alzado, exceptuando el codo de entronque a la red.

La acometida no podrá desaguar de forma directa volúmenes edificados bajo rasante de calle. Estas instalaciones requerirán un bombeo interior propiedad del abonado.

Los ángulos de entronque al colector general serán siempre inferiores a 60 grados según la dirección de la corriente.

8.4.3.2.Normativa de instalación

Art.478 (OD) **Competencia.**

Queda bajo la competencia de los técnicos del Servicio Municipal de Aguas y la Entidad Gestora la determinación de:

- Punto de conexión.
- Trazado del ramal de la acometida.

Toda instalación de acometidas, en las redes existentes a la entrada en vigor de estas normas, será realizada por personal perteneciente al Servicio Municipal de Aguas (art. 30 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua en Toledo (B.O.P. 5 Febrero 1.998)

En urbanizaciones de nuevo desarrollo podrán ser ejecutadas por terceros, previa comunicación y bajo la supervisión del Servicio Municipal.

Art.479 (OD) **Instalación de acometida.**

La instalación del ramal de la acometida se hará siempre en línea recta desde el punto más cercano de la red general hasta el lugar previsto para la ubicación del contador.

Generalmente este trazado coincidirá con la perpendicular a la fachada del inmueble.

La profundidad media en las zonas de calzada será de 50 cm y 30 cm en las zonas peatonales.

Art.480 (OD) **Recepción de nuevas redes de abastecimiento**.

La tubería se deberá probar a esta gravedad en al menos un 20% de la longitud total.

Por otra parte será imprescindible la revisión mediante cámara de televisión por circuito cerrado del 100% total de la obra. En esta revisión se comprobará el estado de limpieza de la red y el estado general de las juntas entre tubos, conexión de acometidas y conexión del colector en los pozos.

Art.481 (OE) Deberá tenerse en cuenta para el diseño de la red separativa las siguientes directivas, legislaciones y normas con sus determinaciones:

a) La **Directiva 91/271/CEE** del Consejo, de 21 de mayo de 1991 y en particular la referencia al sistema de colectores se realiza en el Anexo I titulado requisitos de las aguas residuales urbanas, en su apartado "A" sobre sistemas colectores:

Los sistemas colectores deberán tener en cuenta los requisitos para el tratamiento de aguas residuales. El diseño, construcción y mantenimiento de los sistemas colectores deberán realizarse con los mejores conocimientos técnicos que no redunden en costes excesivos, en especial por lo que respecta:

- al volumen y características de las aguas residuales urbanas
- a la prevención de escapes
- a la restricción de la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas de tormenta

La transposición de esta Directiva en España se realiza mediante **el Real Decreto – Ley 11/1995, de 28 de diciembre,** por el que se establecen las **normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.** Este Real Decreto – Ley se desarrolla con posterioridad mediante el Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, en el cual se recogen, en su artículo 2, las condiciones técnicas de los sistemas colectores en términos similares a los establecidos en la Directiva de la Unión Europea.

b) La **Ley 12/2002, de 27 de junio, de Castilla La Mancha** que regula el ciclo integral del agua. En dicha Ley, en su capítulo II, se establecen las normas básicas de saneamiento y depuración de aguas residuales y en ellas se indica que las entidades que presten los servicios de saneamiento y depuración deberán tener entre sus objetivos la *potenciación del establecimiento de redes separativas*. Esta legislación autonómica es una referencia más clara sobre la conveniencia de establecer redes separativas para la recogida de aguas pluviales en los sistemas de saneamiento, que las recogidas en la legislación estatal o de la Unión Europea.

c) Las **normas del Plan Hidrológico del Tajo**, en ellas en su artículo 28, sobre objetivos y criterios básicos de saneamiento y depuración de aguas residuales, apartado 2 se indica: Con relación al saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

a) *Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico*

b) *En el supuesto de plantearse una agregación entre vertidos, el titular del vertido integrado deberá presentar al Organismo de Cuenca, acompañando a la solicitud de autorización, un estudio específico que permita a éste la valoración de los efectos que, en términos de caudal circulante, producirá sobre los cauces dicha agregación*

c) *En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.*

d) *Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora), limitarán la salida de sólidos.*

8.5. Normas específicas de iluminación exterior

8.5.1. Ordenanza municipal para el alumbrado exterior.

Art.482 (OE) **Objeto**

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, tanto públicas como privadas, situadas en el término municipal de Toledo, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones.

Art.483 (OD) **Finalidades**

La presente Ordenanza tiene las siguientes finalidades:

a) Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.

b) Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.
c) Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.
d) Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus molestias y perjuicios.
e) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes.

Art.484 (OD) **Ámbito de Aplicación**

La presente Ordenanza será de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

a) A los efectos de esta Ordenanza se considera alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado para su utilización nocturna, realizado con instalaciones estables o esporádicas. De acuerdo con esta definición, el alumbrado exterior comprenderá los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado:
    - Alumbrado vial y alumbrados específicos.
    - Alumbrado de túneles y pasos inferiores.
    - Alumbrado de aparcamientos al aire libre.
    - Alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores.
    - Alumbrado de áreas de trabajo exteriores.
    - Alumbrado de carteles y anuncios luminosos.
b) Están excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:
    - líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
    - Cualquier otra instalación que la legislación y, en su caso, planificación estatal o autonómica establezcan como excepción a los sistemas de alumbrado.
    - cualquier instalación de alumbrado que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

Art.485 (OD) **Diseño de las Instalaciones**

Para el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior se seguirán las recomendaciones de la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) relativas a los parámetros luminotécnicos.

Art.486 (OD) **Zonificación**

1. Para la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las zonas en el término municipal en función del siguiente criterio de clasificación:

Clasificación de la Zona	Descripción
E1	Areas con Entornos Oscuros: Parques Nacionales y áreas de notable belleza natural (donde las carreteras están sin iluminar)
E2	Areas de Bajo Brillo: generalmente fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales (donde las carreteras están iluminadas).
E3	Areas de Brillo Medio: normalmente residenciales urbanas. (donde las carreteras están iluminadas según las normas para calzadas con mucho tráfico).
E4	Areas de Brillo Alto: genéricamente áreas urbanas que incluyen zonas residenciales y para usos comerciales con una elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

Art.487 (OD) **Limitaciones del Flujo Hemisférico Superior**

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}%, se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación, las luminarias a implantar en cada zona en que se ha clasificado el término municipal deberán ser tales, que el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}% no supere los límites establecidos en la tabla siguiente:

Valores Límite del Flujo Hemisférico Superior Instalado

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHS_{inst} (%)
E 1	0 %
E 2	≤ 5 %
E 3	≤ 15 %
E 4	≤ 25%

Art.488 (OD) **Características Fotométricas de los Pavimentos**

Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneas respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda utilizar pavimentos

cuyas características y propiedades reflectantes resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público.

En consecuencia, siempre que resulte factible, en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda implantar pavimentos con un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible y con un factor especular S1 que sea bajo.

Art.489 (OD) **Protección del Medio Ambiente**

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

1. Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
2. Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos en la presente Ordenanza para cada tipo de alumbrado. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.
3. La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
4. Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (η) y del factor de utilización (K) establecidos en esta Ordenanza.
5. Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
6. Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
7. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz

preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Art.490 (OD) **Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior**

1. Las instalaciones de alumbrado vial dispondrán de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24.00 h de la noche en verano y de las 22.00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
2. En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
3. Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
5. Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento. A efectos de las instalaciones a las que resulte de aplicación esta Ordenanza, que requieran iluminación en horarios de apagado, han de presentar al Ayuntamiento una memoria que justifique su necesidad.

Art.491 (OD) **Alumbrado Vial y Alumbrados Específicos**

Las alturas recomendadas de los báculos del alumbrado público en función del tipo de vía se guiarán según la tabla siguiente:

Tipo de vía		Altura Mínima Recomendada (m)	Altura Máxima Recomendada (m)
Vías metropolitanas o urbanas.	En tramos	10	18
	En enlaces	12	30
Vías de distrito y arteriales.	En tramos	8	12
	En enlaces	10	18
Calles locales y distribuidoras.	En tramos	6	10
	En enlaces	6	12
Calles comerciales		6	12
Aparcamientos en superficie		4	16
Parques y jardines		4	12

Se podrán establecer modificaciones de manera justificada en la Memoria, de estas medidas en función de los proyectos específicos.

En el Casco Histórico se podrán modificar las anteriores alturas y tipos reduciéndolas para adecuarse a la Ordenanza 1 A. Se permitirá la colocación de palomillas en las fachadas y la reducción del nivel de iluminación con objeto de evitar deslumbramientos en fachadas.

Se limitará la iluminación de fachadas a los edificios monumentales e institucionales con objeto de reducir la contaminación lumínica.

Art.492 (OD) **Alumbrado de Túneles y Pasos inferiores**

El alumbrado de túneles y pasos inferiores:

1. Se ajustará a los niveles de iluminación regulados en los capítulos 6, 7, 8 y 9 y anexos III, IV y V de las "Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles" del Ministerio de Fomento de 1999.
2. Las luminarias, proyectores, lámparas y equipos auxiliares cumplirán lo determinado en el capítulo 10 de las "Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles" del Ministerio de Fomento de 1999.
2. Se prestará especial atención a la adecuación de los regímenes de iluminación a la hora natural, de forma que durante la noche no deberán permanecer en funcionamiento los regímenes de días soleados y/o nublados.

Art.493 (OD) **Alumbrado de Aparcamientos al Aire Libre**

El alumbrado de aparcamientos al aire libre cumplirá con los Requisitos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

1. Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en la normativa vigente.
2. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo especificado en la normativa vigente .
3. El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

Art.494 (OD) **Alumbrado de Fachadas de Edificios y Monumentos**

El alumbrado de fachadas de edificios y monumentos cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

1. Se ajustarán los niveles de iluminación establecidos en la normativa vigente.
2. El alumbrado se ejecutará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie

iluminada y con el apantallamiento preciso.

3. El horario del alumbrado de fachadas y monumentos podrá prolongarse desde las doce de la noche para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

Art.495 (OD) **Alumbrado de Instalaciones Deportivas y Recreativas exteriores**

El alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

1. Se recomienda no superar los niveles de iluminación y características establecidas para cada tipo de actividad deportiva, según la normativa específica vigente.
2. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo establecido en la normativa vigente. No obstante:
   - 2.1. El alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de luminaria y proyector siempre que se ilumine de arriba hacia abajo, impidiéndose la visión directa de las fuentes de luz y dotados, en su caso, de apantallamiento suficiente.
   - 2.2. Este alumbrado podrá efectuarse con cualquier tipo de lámpara, siempre que se seleccione la de mayor eficiencia (lm/w), para las necesidades cromáticas requeridas por la instalación.
3. El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.
4. El límite horario podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

Art.496 (OD) **Alumbrado de Áreas de Trabajo exteriores**

El alumbrado de áreas de trabajo exteriores comprende las instalaciones de alumbrado al aire libre de superficies industriales y cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

1. Se ajustarán los niveles de iluminación a lo especificado en la normativa vigente.
2. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo dispuesto en la normativa vigente.
3. El alumbrado se ejecutará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

Art.497 (OD) **Alumbrado de Seguridad**

Los alumbrados exteriores de edificios e industrias que formen parte de la propiedad particular de los mismos y que permanezcan encendidos toda la noche por razones de

seguridad, cumplirán con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos la normativa vigente.

Art.498 (OD) **Alumbrado de Carteles y Anuncios Luminosos**

El alumbrado de carteles y anuncios luminosos cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos la normativa vigente, especialmente:

1. Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en la normativa vigente.
2. El alumbrado de los carteles iluminados se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.
3. Este alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de lámpara de la mayor eficiencia energética posible.

Art.499 (OD) **Mantenimiento de las instalaciones**

1. Considerando que este tipo de instalaciones están implantadas a la intemperie, con el consiguiente riesgo que supone que parte de sus elementos sean fácilmente accesibles, y teniendo en cuenta la función que, en materia de seguridad, de las personas y bienes, dichas instalaciones desempeñan, deberá establecerse un correcto mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de las mismas, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo.

d) La programación del mantenimiento preventivo y su periodicidad se establecerá teniendo en cuenta la vida media y depreciación luminosa de las lámparas, ensuciamiento de las luminarias en función de su hermeticidad y grado de contaminación atmosférica, pintado de soportes, verificación y revisión de cuadros de alumbrado, etc. El mantenimiento preventivo, comprenderá la siguiente programación, con la periodicidad en las operaciones, que se señala:

<u>a) Lámparas.</u> Reposición en instalaciones con funcionamiento permanente de 24 h. (túneles, pasos inferiores) de 1 a 2 años. Reposición en instalaciones con funcionamiento nocturno de 2 a 4 años.

<u>b) Equipos Auxiliares.</u> Verificación de sistemas de regulación del nivel luminoso (reguladores en cabecera de línea y balastos de doble nivel) 1 vez cada 6 meses. Reposición masiva equipos auxiliares (balastos, arrancadores y condensadores) de 8 a 10 años.

<u>c) Luminarias.</u> Limpieza del sistema óptico y cierre (reflector, difusor)de 1 a 2 años. Control de las conexiones y de la oxidación con cada cambio de lámpara. Control de los sistemas mecánicos de fijación con cada cambio de lámpara

<u>d) Centros de Mando y Medida.</u> Control del sistema de encendido y apagado de la instalación 1 vez cada seis meses. Revisión del armario 1 vez al año. Verificación de las protecciones (interruptores y fusibles) 1 vez al año.

Comprobación de la puesta a tierra 1 vez al año.

e) Instalación eléctrica. Medida de la tensión de alimentación 1 vez cada seis meses.
Medida del factor de potencia 1 vez cada seis meses.
Revisión de las tomas de tierra 1 vez al año.
Verificación de la continuidad de la línea de enlace con tierra 1 vez al año.
Control del sistema global de puesta a tierra de la instalación 1 vez al año.
Comprobación del aislamiento de los conductores de 2 a 3 años.

f) Soportes. Control de la corrosión (interna y externa) 1 vez al año.
Control de las deformaciones (viento, choques) 1 vez al año.
Soportes de acero galvanizado (pintado primera vez) 15 años.
Soportes de acero galvanizado (pintado veces sucesivas) cada 7 años.
Soportes de acero pintado cada 5 años.
Cuando en el transcurso del tiempo coincidan la reposición de lámparas y la limpieza de luminarias, ambas operaciones se ejecutarán de forma simultanea. La reposición masiva de lámparas y la limpieza de luminarias se completará efectuando el control de las conexiones y verificando el funcionamiento del equipo auxiliar.

e) El mantenimiento correctivo comprenderá las operaciones necesarias para la detección y reparación de averías con rapidez y buena calidad, de forma que se mejore la seguridad de este tipo de instalaciones de alumbrado exterior, pudiendo implantarse sistemas de gestión centralizada.

Art.500 (OD) **Garantía del Cumplimiento de esta Ordenanza en Instalaciones Privadas**

1. Todas las instalaciones y aparatos de titularidad privada a los que, según el art. 3 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.
2. En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto o memoria técnica de diseño donde, para la solución luminotécnica adoptada, se justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia / iluminancia (L/E), asimismo se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η%, factor de utilización (K%) y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo, que se establecen en esta Ordenanza.
3. El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras, requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto o memoria técnica de diseño.

Art.501 (OD) **Garantía del Cumplimiento de esta Ordenanza en Instalaciones Públicas**

1. Los proyectos de alumbrado exterior en construcciones, instalaciones y viviendas financiados con fondos públicos o bajo control público, a excepción de los enumerados en el apartado 4 del artículo 3, se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención del resplandor luminoso nocturno que establece esta Ordenanza.
2. Se han de incluir en los pliegos de cláusulas administrativas de los contratos de obras, servicios y suministros los requerimientos que ha de cumplir necesariamente el alumbrado exterior para ajustarse a las determinaciones de la presente Ordenanza.
3. Los instrumentos de planeamiento y proyectos de obras en los que se incluyan determinaciones relativas a la red de alumbrado público se redactarán de tal modo que se garantice el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza.

Art.502 (OD) **Facultades de Inspección y Control**

1. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta Ordenanza, y, en especial, garantizará mediante los oportunos controles e inspecciones que:
   A. Los proyectos o memorias técnicas de diseño de nuevas instalaciones de alumbrado, así como los de remodelación o ampliación de las existentes cumplan con los criterios de reducción del resplandor luminoso nocturno, entre los que se encuentran medidas de ahorro energético, establecidos en esta Ordenanza.
   B. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajusten a las características y valores fijados en esta Ordenanza, por lo que exigirá que se acrediten dichos valores en el proyecto, mediante la presentación de un autocertificado del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.
   C. Los niveles de iluminación proporcionados por las instalaciones proyectadas cumplan los niveles exigidos en esta Ordenanza. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.
   D. Las nuevas instalaciones y todas las existentes que sean remodeladas lleven incorporado sistemas de regulación y control del encendido y apagado de las mismas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
   E. Comprobar que las instalaciones ejecutadas cumplan con lo exigido en esta Ordenanza.
2. Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento o cualquier actuación contraria a las determinaciones de la presente Ordenanza, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que

tengan lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

3. El Órgano Municipal Competente podrá acordar que la realización de inspecciones en las instalaciones para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza se lleve a cabo por Entidades colaboradoras debidamente autorizadas.
4. Los hechos constados en el acta de inspección levantada por el personal acreditado a tal efecto por el Ayuntamiento, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que puedan presentar los interesados.
5. Las entidades, personas físicas o jurídicas sometidas a inspección tendrán la obligación de facilitar al máximo el desarrollo de las actuaciones de inspección y control.

Art.503 (OD) **Suspensión de Obras y Actividades**

El Alcalde es competente para ordenar la revocación de las licencias y la suspensión de las obras de instalación que se realicen incumpliendo esta Ordenanza de acuerdo con la legislación urbanística.

Art.504 (OD) **Infracciones**

Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza constituyen infracciones a la misma que se clasifican en muy graves, graves y leves.

Son **infracciones leves** las acciones o las omisiones siguientes:

a) Superar en más de un 40% los niveles de iluminación de forma injustificada.
b) Incumplir en más de un 2% las limitaciones del flujo hemisférico superior instalado emitido por las luminarias.
c) Avería, no reparada en menos de 3 días, del sistema de encendido y apagado de la instalación de un cuadro de alumbrado, prolongando innecesariamente el período de funcionamiento de la misma.
d) Avería, no reparada en menos de 3 días, del sistema de regulación del nivel luminoso de un cuadro de alumbrado público que impida la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
e) Todas aquellas otras infracciones a la presente ordenanza no calificadas como graves o muy graves.

Son **infracciones graves** las acciones o las omisiones siguientes:

a) Superar en más de un 60% los niveles de iluminación de forma injustificada.
b) Eludir de manera reiterada, más de 3 veces durante el último año, el cumplimiento de los horarios de funcionamiento.
c) Incumplir en más de un 5% las limitaciones del flujo hemisférico superior instalado

emitido por las luminarias.

d) No adaptar el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos a lo establecido (fuentes de luz de los proyectores ocultas a la visión directa e instalación de paralúmenes).
e) Implantar un sistema de regulación del nivel luminoso inadecuado o mantenerlo averiado de manera repetida.
f) No adecuar las acciones de mantenimiento de las instalaciones a las operaciones preventivas con la periodicidad necesaria.
g) Apagado de una instalación de un cuadro de alumbrado público no reparada en menos de 3 días.
h) La reiteración en la comisión de infracciones leves.

Son **infracciones muy graves** las acciones o las omisiones siguientes:

a) Funcionamiento de la instalación de alumbrado exterior sin licencia o autorización municipal.
b) Superar en más de 100% los niveles de iluminación de forma injustificada.
c) Eludir de manera reiterada, más de 6 veces durante el último año, el cumplimiento de los horarios de funcionamiento.
d) Carecer injustificadamente de sistema de regulación del nivel luminoso o mantenerlo averiado prácticamente de manera continua.
e) Incumplir en más de 10% las limitaciones del flujo hemisférico superior instalado emitido por las luminarias.
f) Carecer injustificadamente la instalación de alumbrado exterior de mantenimiento, sin actuaciones o trabajos de conservación preventiva.
g) Presentar autocertificaciones o certificaciones engañosas o fraudulentas.
h) Realizar informes y/o emitir certificaciones que no se ajusten a la realidad.
i) La negativa de los titulares de las instalación a permitir el acceso a la inspección por los servicios técnicos municipales.
j) La manifiesta reiteración en la comisión de infracciones graves.

Art.505 (OD) **Sanciones**

Para la graduación de las respectivas sanciones se valorarán conjuntamente las siguientes circunstancias:

a) Naturaleza de la infracción
b) Grado de peligro para las personas o bienes
c) Nivel de intencionalidad
d) Reincidencia

e) Gravedad del daño causado

f) Beneficio económico obtenido de la infracción

g) Demás circunstancias concurrentes que se estime oportuno tener en cuenta.

Será considerado reincidente la persona física o jurídica que hubiese sido sancionado en los 12 meses precedentes, por el mismo concepto, una o más veces.

Art.506 (OD) **Cuantía de las Sanciones**

Las cuantías máximas de las multas por infracción de la presente Ordenanza serán las siguientes:

- Infracciones leves: multa hasta 150 euros.
- Infracciones graves: multa hasta 900 euros.
- Infracciones muy graves: multa hasta 1.800 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en casos de especial gravedad o trascendencia y en los supuestos contenidos en la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, de Seguridad Ciudadana y conforme a lo dispuesto en su artículo 29.1, el Alcalde podrá sancionar, previa audiencia de la Junta Local de Seguridad, con:

a) Suspensión de la actividad

b) Imposición de multa hasta 6.000 euros.

Cuando la normativa vigente no permita a los Alcaldes la imposición de la sanción adecuada a la infracción cometida, se elevará la oportuna y fundamentada propuesta de sanción a la autoridad competente.

En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños que se hubieran irrogado o, en su caso, la reposición de las instalaciones a su estado anterior. Todo ello previa evaluación efectuada por los servicios técnicos municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo de garantía de cumplimiento de esta Ordenanza en instalaciones públicas de la presente Ordenanza en relación a la inspección y control.

Art.507 (OD) **Medidas Cautelares**

En el supuesto que se detecte la existencia de una actuación contraria a las determinaciones de esta Ordenanza, el Ayuntamiento requerirá al interesado, con audiencia previa, para que la corrija en el plazo más breve que, en cada caso,

técnicamente sea posible de acuerdo con el informe de los servicios técnicos municipales.

En el caso de que el requerimiento sea desatendido, el Ayuntamiento acordará, por resolución motivada, y con audiencia previa del interesado, las medidas necesarias, como la ejecución subsidiaria, precintaje de la actividad, etc.

Las medidas cautelares establecidas en este artículo podrán adoptarse simultáneamente al acuerdo de incoación del procedimiento sancionador o en cualquier momento posterior de la tramitación.

Art.508 (OD) Los alumbrados exteriores existentes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pueden mantener invariables sus condiciones técnicas, en los términos que establece la disposición transitoria primera, pero han de ajustar el régimen de usos horarios al que se determina en el artículo 9 de esta Ordenanza, en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de la misma.

Art.509 (OD) El Ayuntamiento, por medio de ayudas que habilite para tal fin o informando de las ayudas que existan a nivel autonómico, estatal o europeo, colaborará con los interesados para garantizar la adaptación de los alumbrados exteriores de su término municipal a las prescripciones de la presente Ordenanza.

Art.510 (OD) Las instalaciones de alumbrado exterior existentes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se adaptarán progresivamente a las prescripciones de la misma en los elementos, apartados, tipos de materiales, etc. y plazos, a contar desde dicha entrada en vigor, que a continuación se detallan:

- Implantación sistema de regulación del nivel luminoso 5 años.
- Cumplimiento de los niveles de iluminación 5 años.
- Adaptación alumbrados de fachadas de edificios y monumentos (fuentes de luz de los proyectores ocultas a la visión directa e instalación de deflectores, pantallas y paralúmenes) 3 años.
- Acomodación de las acciones de mantenimiento de las instalaciones de alumbrado a las operaciones y periodicidad determinadas en la normativa y recomendaciones vigentes 3 años.
- Acondicionamiento de las luminarias para cumplir los valores establecidos para el rendimiento, factor de utilización y flujo hemisférico superior instalado. 7 años.

- Cualesquiera otras actuaciones e intervenciones que coadyuven a alcanzar los objetivos previstos en esta Ordenanza 5 años.

Art.511 (OD) Todas las instalaciones de alumbrado exterior que se ejecuten con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza del POM, cumplirán en su totalidad las disposiciones de la misma.

9.NORMAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

9.1. CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

9.1.1. Deber de conservación de los inmuebles.

Art.512 (OE) Con carácter general en esta materia deberá atenerse a lo especificado en el TRLOTAU y en las **ordenanza municipal** vigente específica en esta materia. Lo especificado a continuación tiene carácter complementario de la misma.

Art.513 (OD) Sin perjuicio de las facultades reconocidas a los arrendatarios en la ley de Arrendamientos Urbanos, los propietarios de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art.514 (OD) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las condiciones a que se alude en el artículo precedente.

Art.515 (OD) El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Art.516 (OD) Formulada la denuncia, los servicios correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.
b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados
c) Determinación de los plazos y comienzo de ejecución de la obras relacionadas y estimación del carácter urgente si existiese

Art.517 (OD) Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el alcalde, si lo considera ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Art.518 (OD) A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe si se estimara necesario, se elevará propuesta de resolución a la Junta de Gobierno Local a fin de que, si lo considerar oportuno, ordene al propietario el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su cargo por los Servicios Municipales o Empresa a que se adjudique la obra, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Art.519 (OD) La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndole saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art.520 (OD) Notificada a los interesados la resolución a que se hace referencia en los artículos anteriores, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con la formulación del presupuesto de las obras ordinarias.

Para el caso de urgencia o peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

Art.521 (OD) A la vista de este informe la Junta de Gobierno Local adoptará acuerdo, requiriendo al propietario a la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Al propio tiempo, y con carácter cautelar, se ordenará el pago del importe presupuestado de las obras a realizar, de conformidad con cuanto se dispone por la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común cuyo pago se efectuará en calidad de depósito, provisionalmente y a reserva de la liquidación definitiva.

Art.522 (OD) Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en los correspondientes apartados del TRLOTAU.

Art.523 (OD) Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia, ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliese lo ordenando en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Art.524 (OD) En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo indicado, sin perjuicio, de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

Art.525 (OD) La Junta de Gobierno Local también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles de la vía pública.

Art.526 Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento del valor inmueble y hasta donde este alcance, y con cargo a los fondos municipales cuando se rebasen estos límites para obtener mejoras de interés general.

Art.527 (OD) Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe de los servicios Municipales, en el coste:

a) Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.
b) Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el artículo anterior
c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas

Art.528 (OD) Emitido el informe a que se refiere el artículo predecente, se continuará el procedimiento según los trámites establecidos según el quinto articulo y siguientes de este apartado.

9.1.2.Ruina

Art.529 (OD) La declaración de ruina de un edificio o cuerpo de edificación corresponde a la Junta de Gobierno Local, salvo que existiese urgencia y peligro en cuyo caso corresponde a la Alcaldía Presidencia, de conformidad con lo establecido en los art 139,142 y 165 del TRLOTAU.

Art.530 (TRLOTAU) Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos de acuerdo al art. 139 del TRLOTAU:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Art.531 (OD) Los edificios y construcciones situados en el ámbito de la ORDENANZA 1 A (nueva denominación en el POM del ámbito y determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico PECHT), estarán sometidos al régimen previsto en el mismo, sin perjuicio de aplicación, cuando proceda de la presente normativa, pudiendo, en todo caso, acordarse la adopción de las medidas precautorias que en caso se estimasen necesarias, al objeto de evitar accidentes o daños a las personas o cosas.

Art.532 (OD) La iniciación del procedimiento de declaración de ruina, podrá efectuarse de oficio o a instacia de parte interesada.

Art.533 (OD) El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de expediente de declaración de ruina, bien de oficio, bien en virtud de denuncia de particulares o de los propios servicios municipales, y en todo caso previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes en que se justifique la necesidad de tal incoación.

Art.534 (OD) Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos a inmuebles, titularidad de los mismos y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de moradores cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de los derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

Art.535 (OD) En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.

Art.536 (OD) A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Art.537 (OD) A los efectos definidos en el caso de utilidad pública y necesidad de ocupación, deberá aportarse en su caso también el estudio comparativo entre el coste de reparación y el valor actual del edificio o cuerpo de edificación presuntamente ruinoso.

Asimismo se aportará valoración de los costes de demolición y de la nueva construcción.

Art.538 (OD) Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio o cuerpo de edificación, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño a las personas o cosas.

Art.539 (OD) Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio

permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación a los afectados, bien proceder a ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a ala habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

Art.540 (OD) La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio o cuerpo de edificación.

Art.541 (OD) Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes, se continuarán las actuaciones para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueron los promotores del expediente, y a los moradores para que en el plazo no inferior a diez días, ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Art.542 (OD) Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio
b) Descripción del sistema constructivo y estructural, con relación cuantitativa de sus elementos estructurales
c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
d) Valoración
e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio
f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio
g) Conclusión y propuesta

Art.543 (OD) Emitido el dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común

Art.544 (OD) La Comisión Permanente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble o cuerpo de edificación que posea independencia constructiva o autonomía estructural, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

Art.545 (OD) La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

Art.546 (OD) Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Art.547 (OD) Si se acordase la demolición del inmueble se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiera peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa, debiendo ajustarse a la legislación vigente en cuanto recursos y plazos.

Art.548 (OD) Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso- administrativo, previo el de reposición ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

Art.549 (OD) En los supuestos de urgencia y peligro por caso de necesidad de ocupación, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en la que será necesario el informe del técnico de los Servicios Municipales correspondientes.

Art.550 (OD) La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencias de los deberes de conservación que les corresponden.

10.NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

10.1. Disposiciones generales

Art.551 (OE) **Aplicación**

Las condiciones de protección del medio ambiente regulan, en el ámbito de las competencias municipales, la intervención administrativa sobre actividades y situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio.

La totalidad del ordenamiento obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, públicas o privadas, por lo que podrá exigirse su adecuación a la normativa cuando la misma resulte modificada.

Art.552 (OE) **Normativa aplicable**

Cuando exista normativa aplicable de superior rango se aplicará ésta última preferentemente, teniendo las presentes Normas carácter complementario.

En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con las Normas Urbanísticas de este Plan de Ordenación Municipal.

Art.553 (OD) **Control**

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la protección del medio ambiente, y en particular la calificación y evaluación ambiental de proyectos y actividades.

Art.554 (OD) **Evaluación y Calificación de actividades**

La evaluación y calificación de actividades se realizará con arreglo al RDL 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, el RD 1131/1988, de 30 de septiembre y la ley 5/99, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha y el Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que s aprueba el Reglamento, General de Desarrollo de la ley 5/1999. En lo no previsto en las citadas

normas o su legislación de desarrollo se aplicará el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y la Orden de 15 de Marzo de 1963 por el que se aprueba la Instrucción que dicta las normas complementarias de éste, así como el Decreto 2183/68 por el que se regula su aplicación. Se atendrá también al Decreto 79/86, de 11 de julio, sobre servicios

Art.555 (OD) **Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas**

Las actividades molestas son aquéllas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen.

Las actividades insalubres y nocivas son aquéllas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, o puedan ser perjudiciales para la flora, fauna, suelo, etc, y todas aquellas sean objeto de la normativa ambiental de rango superior.

Las actividades peligrosas son aquéllas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar sustancias citotóxicas y biosanitarias y productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes o que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, o puedan ser perjudiciales para la flora, fauna, suelo, etc, y todas aquellas sean objeto de la normativa ambiental de rango superior.

Art.556 (OD) **Limitaciones por efectos sinérgicos**

Se tendrán en cuenta los efectos sinérgicos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 30 del RAMINP, cuando la proximidad de varios establecimientos en la misma zona se considere por el Ayuntamiento que puede suponer un incremento apreciable en las molestias al vecindario.

Por lo que se refiere a las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, los efectos sinérgicos que puedan producirse serán tenidos en cuenta cuando haya de acudirse a los regímenes de excepción de distancias que prevén los artículos 15 y 20 del RAMINP.

Art.557 (OD) **Actividades autorizables**

Podrán ser autorizadas las actividades excluidas de evaluación o calificación, que deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables y, en su caso, a las condiciones establecidas en la

pertinente licencia municipal; y en ningún caso podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidos para las actividades calificadas.

Asimismo podrán autorizarse las actividades calificadas o sometidas a evaluación ambiental que cumplan las condiciones, límites y medidas de corrección que establecen las normas de mayor rango o las ordenanzas municipales.

Art.558 (OD) **Sustancias tóxicas, peligrosas, citotóxicas y biosanitarias**

En lo que respecta a las actividades insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, peligrosas, citotóxicas y biosanitarias, su implantación, además de cumplimentar estas condiciones, será objeto de estudio individualizado, teniendo en cuenta el tipo, volumen o cantidades de los productos, así como la adopción de medidas correctoras o de seguridad, previa garantía de identificación de los productos. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 62/94 sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos.

Art.559 (OD) **Sustancias combustibles**

Las actividades, almacenes y establecimientos que se califiquen como peligrosos por combustibilidad se someterán a una evaluación del riesgo de incendio según los métodos de Gretener, Pourt, E.R.I.C. o similares. En general, se adoptarán las condiciones exigidas en la Norma Básica Complementaria de Condiciones de Protección contra Incendios vigente, en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las que se deriven del cálculo del riesgo, adoptando los medios de prevención, alarma, extinción, emergencia y evacuación, así como las necesarias de resistencia al fuego de los elementos constructivos, que se deriven del estudio.

Art.560 (OD) **Sustancias inflamables**

Las actividades peligrosas por inflamabilidad sólo podrán emplazarse en zonas y lugares permitidos de acuerdo con el régimen de distancias que establecen el Reglamento de Actividades, esta Plan de Ordenación Municipal y el planeamiento que lo desarrolle, adoptando en todo caso medidas especiales de prevención y seguridad y teniendo en cuenta, en general, las siguientes medidas, límites y condiciones:

a)Separación de locales y división en stocks de los productos.

b)Uso de gases inactivos.

c)Recipientes irrompibles herméticamente cerrados, con inscripción del producto, su grado de inflamabilidad y la cantidad existente.

d)Instalaciones eficaces de aspiración y extracción de gases.

e)Prohibición de fumar, hacer fuego o usar sopletes, estufas o aparatos térmicos de fuego libre.

f)Protección contra incidencias de rayos solares a través de cristaleras, en depósitos o aparatos peligrosos.

g)Mantenimiento de temperaturas bajas.

h)Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con tomas de tierra, pararrayos y desconectadores automáticos.

i)Aparatos estancos y cuantas protecciones y mejoras permitan las nuevas técnicas, para garantizar la seguridad de los procesos y del almacenamiento.

Art.561 (OD) **Sustancias explosivas**

Las actividades peligrosas por explosividad cumplimentarán los Reglamentos y disposiciones específicas que en cada caso las regulen; su situación se regirá por esta Plan de Ordenación Municipal y el planeamiento que lo desarrolle y, en general, por el régimen de distancias que establece el Reglamento de Actividades. Como medidas preventivas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

a)Tratamiento por vía húmeda de los materiales que puedan producir polvo explosivo.

b)Uso de motores tipo acorazado contra el polvo, con juntas estancas y prensaestopas.

c)Prohibición de instalar elementos térmicos.

d)Instalación eléctrica estanca, con interruptores en el exterior de los recintos peligrosos.

e)Temperaturas inferiores a 30°C.

f)Recipientes especiales y autorizados según el Reglamento de Aparatos a Presión para los gases licuados.

g)Evitación de corrosiones, de golpes y de incidencia de rayos solares.

h)Señalización estricta normalizada y colorimetría de tuberías, llaves, recipientes y aparatos de alarma.

i)Los generadores de acetileno no se utilizarán en locales con volumen inferior a 50 veces el de producción del gas. La presión para su transporte y utilización será de 1,5 Kg/m2, salvo en botellas porosas especialmente autorizadas.

j)Los explosivos propiamente dichos se regirán, en cuanto a su almacenamiento y manipulación, por su reglamentación específica actualmente en vigor.

10.2. normas de protección ambiental específicas

10.2.1. Protección de ruidos y vibraciones

Art.562 (OD) **Condiciones generales**

Las actividades autorizables no generarán molestias por ruidos o vibraciones que superen los niveles máximos permitidos; y cumplirán las condiciones de aislamiento e instalación.

Art.563 (OD) **Condiciones acústicas**

En cuanto a la protección contra ruidos y vibraciones, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos y Vibraciones, donde se distinguen los usos residenciales, educativos, sanitarios e industriales y zonas sensibles. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal vigente. Se contará con el instrumento denominado mapa de ruidos.

NBE CA/88. "Condiciones acústicas en los edificios". Actual denominación de la NBE-CA-82,aprobada por RD.1909/1981, de 24 de julio, modificada por RD.2115/1982, de 12 de agosto, y por Orden de 29-9-1988.

En los locales situados en edificios con uso residencial, destinados a cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido, se cumplirán las condiciones siguientes:

a)Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como un foco de ruido y todo otro recinto contiguo deberán, mediante el tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento acústico mínimo de 45 db durante el horario de funcionamiento de los focos y de 60 dB si se ha de funcionar, aunque sea de forma limitada, entre las 22:00 y las 08:00 horas.

b)El conjunto de elementos constructivos no contiguos a otras edificaciones (fachadas, muros a patios de luces, etc) deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dB, durante el horario de funcionamiento de los focos de ruido.

c)Los valores de aislamiento se refieren también a los huecos, orificios o mecanismos de ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

d)A efectos del necesario aislamiento fónico incorporado a la compartimentación de edificios de vivienda, la sobrecarga a considerar en elementos resistentes de fachada (a calle y a patio) será en todo caso la correspondiente a un muro con

peso igual o superior a 220 Kg/m2. A los mismos efectos, el peso del forjado (incluso pavimento y acabados) será igual o superior a 365 Kg/m^2.

e)No se consentirá la continuidad estructural entre viviendas y cualquier previsible fuente de ruido de impacto proveniente de usos no residenciales.

f)Las actividades situadas en edificios no exclusivos no podrán transmitir durante su funcionamiento, a otras actividades situadas en el mismo edificio, un nivel sonoro superior a 45 dbA.

g)En el ambiente exterior, los niveles máximos de ruidos transmisibles (con excepción de los procedentes de elementos de señalización de emergencia, vehículos a motor, vehículos y equipo de recogida de basuras y de la voz humana sin amplificar) serán de 55 dbA. Los niveles sonoros máximos anteriores se reducirán a 50 dbA para cualquier fuente sonora que emita un tono puro o un sonido impulsivo.

h)Ninguno de los huecos practicables de una vivienda podrá dar a un espacio exterior donde el nivel previsible de ruido pueda superar en cualquier momento del día los 70 dbA o, en cualquier momento de la noche, los 60 dbA, durante el 10 % del tiempo empleado en las mediciones.

i)El nivel máximo admisible en locales de trabajo será de 80 dbA. Solo se autorizará la instalación, funcionamiento o uso de máquinas, aparatos o elementos cuyo nivel sonoro supere los 80 dbA en locales aislados de los restantes de permanencia de personal, de forma que en estos últimos no se sobrepase este límite. Los operarios encargados del manejo de tales elementos deberán disponer de medios de protección personal que garanticen su seguridad.

Art.564 (OD) **Ruido de vehículos**

Entre las 22:00 y las 08:00 horas se restringirá o se prohibirá en zonas residenciales la circulación de vehículos pesados o, al menos, de los de más de 16 Tm, y se limitará la velocidad de circulación de vehículos en general, a un máximo de 40 Km/hora, o lo dispuesto en ordenanzas municipales.

En las áreas de nuevo desarrollo, los viarios deberán incorporar las medidas correctoras de sus impactos, guardando las distancias fijadas por la Ley de Carreteras, teniendo en cuenta los criterios recogidos en la NBE-CA-88, junto con las medidas que garanticen la protección acústica.

Art.565 (OD) **Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos**

Entre las 22:00 y las 08:00 horas no podrán realizarse trabajos temporales, como las obras de construcción públicas o privadas, si el nivel sonoro en el domicilio del vecino

más afectado sobrepasa en más de 3 decibelios (3dbA) el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin valores punta accidentales. Se exceptúa de tal prohibición la realización de obras urgentes por razones de necesidad o peligro, o aquéllas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día, siempre autorizadas expresamente por la autoridad municipal.

Durante el resto de la jornada, en general, los equipos empleados no podrán alcanzar a 5 metros de distancia niveles sonoros superiores a los 90 dbA, a cuyo fin se adoptarán las medidas correctoras que procedan.

Art.566 (OD) **Máquinas y aparatos susceptibles de producir vibraciones**

En los elementos originadores de vibración deben disponerse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como manguitos elásticos, montajes flotantes y otros dispositivos antivibratorios.

Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como a la suavidad de marcha de sus cojinetes o cambios de rodadura.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes cuya masa sea de 1,5 a 2,5 veces la de la máquina, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local con intermedio de materiales absorventes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más sobresalientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse esta distancia a un metro cuando se trate de elementos medianeros.

Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los juros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete"; y las secciones y disposición de las válvulas y griferías habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

Art.567 (OD) **Niveles sonoros de más de 90 dbA**

Con independencia de las restantes limitaciones de esta ordenanza, cuando en cualquier espacio abierto o cerrado puedan producirse niveles sonoros de más de 90 dbA, se colocarán carteles que advertirán del riesgo de que se produzcan lesiones permanentes en el oído.

10.2.2. Protección de medio ambiente atmosférico

Art.568 (OD) **Condiciones generales**

Con carácter general las emisiones de las actividades autorizables deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a)Los humos, gases y emanaciones no serán más pesados que el aire.

b)No llevarán partículas en suspensión.

c)La opacidad máxima será 1 de la escala Ringelmann.

d)Las instalaciones estarán provistas de campanas de absorción, aspiradoras y chimeneas de 2 metros de altura sobre las cumbreras en 25 metros de radio, con caperuzas de dispersión.

e)Irán provistas, en caso necesario, de sistemas condensadores, cortinas de lavado, separadores de partículas, filtros electrostáticos, ciclones, etc, que garanticen la eliminación de las molestias y que serán retirados periodicamente para su limpieza y tratamiento.

Art.569 (OD) **Inmisión**

Los niveles máximos de inmisión (valores máximos tolerables de presencia en la atmósfera de cada contaminante, aisladamente o asociado con otros) se determinarán de conformidad con lo establecido en el Decreto 833 de 1.975, de 6 de febrero, RD 1.613/1.985 de 1 de agosto y RD 717/1987, de 27 de mayo, o legislación que los sustituya.

Art.570 (OD) **Emisión**

Los niveles máximos de emisión (concentraciones admisibles de cada tipo de contaminante) se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 833 de 1.975, de 6 de febrero o la normativa que lo sustituya.

Al objeto de prevenir situaciones peligrosas en aquellas actividades o instalaciones que manipulen o almacenen materias altamente contaminantes, los titulares de las actividades vienen obligados a la instalación de detectores y medios correctores eficaces para anular o paliar con la máxima rapidez dichas emisiones. Las instalaciones de prevención, detección y corrección de accidentes deberán ser sometidas a examen, aprobación e inspección por el Ayuntamiento

Art.571 (OD) **Emisión por fuentes fijas**

Los titulares de actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera deberán adoptar los medios más eficaces de depuración y procedimientos de dispersión idóneos (altura de chimeneas, temperatura y velocidad de salida de los efluentes) para que los contaminantes vertidos a la atmósfera se dispersen de forma que no se rebasen en el ambiente exterior de la industria los niveles de inmisión establecidos, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, vapores y emanaciones en general, deberán efectuarse en locales acondicionados, a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente, deberán estar completamente cerrados y con evacuación de aire al exterior por chimeneas con las características apropiadas.

Cuando las operaciones a que se refiere el párrafo anterior originen emanaciones perjudiciales, irritantes o tóxicas, tendrán que efectuarse en un local completamente cerrado, con depresión, a fin de evitar la salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con depuración previa que garantice que su concentración cumplimenta los niveles de emisión que se establezcan. Se estará a lo dispuesto por la legislación autonómica y/o local correspondiente, debiéndose presentar para su aprobación un plan de riesgo y evacuación que tenga en cuenta el tipo de contaminantes atmosféricos que se evacúan.

Art.572 (OD) **Generadores de calor**

Las instalaciones y el funcionamiento de los generadores de calor se ajustarán no sólo a las normas que regulan la contaminación atmosférica, sino también al Reglamento de "Instalaciones Térmicas en Edificios" aprobado por Decreto 1751/1998, de 31 de Julio, así como, con carácter complementario, a las normas tecnológicas vigentes en cada momento.

Art.573 (OD) **Polvo**

La atmósfera interior de los locales de trabajo estará protegida de acuerdo con lo que exige la ley 31/1995 de 8 de noviembre de prevención de Riesgos Laborales, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1.971 (en los artículos que no han sido derogados por la anterior) y por disposiciones que en su momento puedan sustituirlas.

No podrán autorizarse actividades que proyecten polvo fuera del recinto de las instalaciones u operaciones que lo produzcan. A tal fin se adoptarán los dispositivos de captación o sistemas de filtración y sedimentación necesarios, de forma que su funcionamiento quede sincronizado al de la máquina o instalación productora de polvo.

En obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión.

Art.574 (OD) **Olores**

No podrán autorizarse actividades que produzcan olores molestos sin disponer las medidas correctoras adecuadas.

Para la determinación de los umbrales de los olores se aplicará el método ASTMD-1.391-56 u otro similar, a cuyo fin se define cuantitativamente la intensidad de un olor como el producto de la concentración de dilución necesaria para obtener la concentración umbral, por el caudal de gases.

Las medidas correctoras exigibles en las actividades y establecimientos susceptibles de producir olores molestos serán las siguientes:

a)Captación directa de olores en la fuente de emisión, evitando la dispersión de los mismos.

b)Captación del aire y gases vehículos de los olores y su neutralización, suprimiendo los agentes que los producen.

10.2.3. Protección lumínica

Art.575 (OD) **Contaminación lumínica**

En lo relativo a la contaminación lumínica, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

10.2.4. Protección de aguas

Art.576 (OD) **Permiso Municipal de vertido**

El vertido de aguas residuales procedentes de usos no domésticos a la red de alcantarillado municipal estará condicionado a la obtención de Autorización Municipal con arreglo a lo previsto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, a cuyos efectos el proyecto de construcción o instalación deberá incluir una declaración de vertido especificando los datos siguientes:

a)Identificación del titular.

b)Ubicación y características del establecimiento, actividad o uso.

c)Volumen y procedencia del agua utilizada.

d)Descripción de las operaciones y procesos causantes de los vertidos; posibles materias origen de la contaminación.

e)Datos que permitan evaluar la carga contaminante.

f)Volumen de agua residual descargada; régimen, horario, duración, caudal medio, punta y variaciones diarias, mensuales o estacionales, si las hubiere.

g)Descripción del pretratamiento o tratamiento aplicado y del sistema de seguridad para evitar descargas accidentales de materias primas o productos elaborados tóxicos o peligrosos.

h)La arqueta final del vertido antes de conectarse al SIS recogerá todas las corrientes de vertidos de la actividad industrial y será tal que permita garantizar el muestreo de los parámetros de calidad y cantidad del efluente final al SIS.

Art.577 (OD) **Autorización de actividades**

Como condición a la ocupación de viviendas y apertura de actividades en terrenos de nueva urbanización, se garantizará la correcta conexión y depuración del ámbito de acuerdo a la Ley 12/2002, de 27 de junio de Castilla – La Mancha que regula el ciclo integral del agua y a la recomendación sobre el diseño de las redes de saneamiento que ofrece las normas del Plan Hidrológico del Tajo, garantizando que no se producen vertidos en dichos ámbitos sin que previamente se encuentre resuelto el saneamiento conforme a lo anterior, imputándoles, en su caso, los costes proporcionales que pudiera conllevar su ejecución

Las actividades susceptibles de generar vertidos que puedan contaminar el dominio público hidráulico deberán obtener la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo con arreglo a lo previsto en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

No podrá otorgarse licencia urbanística o de actividad para las actividades a que se refiere el párrafo anterior sin que previamente acrediten sus titulares la obtención de la correspondiente autorización de la administración hidráulica.

Art.578 (OD) **Tratamiento**

A la vista de la documentación presentada en la declaración de vertido y/o en las comprobaciones que efectúe el Ayuntamiento, se podrá exigir la instalación de un sistema de pretratamiento o tratamiento adecuado, que asegure el cumplimiento de las limitaciones impuestas a los distintos vertidos.

Los vertidos domésticos en zonas residenciales sin red municipal de alcantarillado deberán efectuar el pretratamiento o tratamiento adecuado; en todo caso, cumplimentarán lo establecido en la norma NTE-ISD/1.974 y en las presentes normas.

En los casos especiales de vertido de aguas residuales que incumplan las limitaciones contenidas en las presentes normas y que no puedan ser objeto de corrección en las instalaciones del usuario ni en las depuradoras urbanas municipales, el Ayuntamiento podrá exigir su evacuación debidamente controlada, a cargo del interesado, previa presentación de un plan detallado de evacuación del mismo.

Art.579 (OD) **Nivel de admisión en el cauce receptor**

Se define como nivel de admisión en el cauce receptor la concentración de cada tipo de sustancias, una vez vertidas por una o varias actividades y mezcladas con el caudal de dicho cauce, medido en peso o volumen.

Los niveles de admisión definen las características del cauce, siendo sus límites admisibles los establecidos en cada momento por las disposiciones vigentes en la materia.

Art.580 (OD) **Nivel de vertido**

c) Se entiende por nivel de vertido la concentración de cada tipo de sustancia a verter como consecuencia de la actividad, antes de su incorporación a vertidos de otras procedencias o a los cauces públicos, medido en peso o volumen. Los niveles de vertido definen las características del mismo.

Art.581 (OD) **Vertidos a colectores municipales**

De forma general, queda totalmente prohibido verter, directa o indirectamente, a las redes de alcantarillado municipal las sustancias a que se refiere la Ley 10/1993, de 26 de octubre, así como cualesquiera otras que por su naturaleza puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarilla o en sus instalaciones anexas; perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración; dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado o que puedan originar molestias públicas.

Los niveles de emisión o las concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos a colectores municipales serán los establecidos en la Ley 10/1993, de 26 de octubre.

Art.582 (OD) **Vertidos especiales**

Cuando las actividades viertan al alcantarillado sustancias distintas a las especificadas anteriormente o por encima de los límites establecidos, que puedan alterar los procesos de tratamiento o sean potencialmente contaminadoras, o cuando la complejidad o volumen de la actividad lo requieran, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones y limitaciones específicas, con carácter excepcional.

En cualquier caso, deberán cumplir los niveles de emisión, referidos a sus volúmenes de producción, que se fijen con carácter general por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de las limitaciones exigidas para el cauce receptor.

Dispondrán en la ubicación más adecuada de instalaciones para toma de muestras, que permitan al Ayuntamiento evaluar su repercusión.

10.2.5. Protección de suelo

Art.583 (OD) **Contaminación de suelos**

En lo relativo a contaminación de suelos por sustancias tóxicas y peligrosas, fundamentalmente PCB's y aceites industriales o residuos de diferentes tipos, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

Será responsabilidad del propietario del solar y/o inmueble la contaminación del suelo que produzca riesgo para el medio ambiente y la salud de las personas.

10.2.6. Protección de flora y fauna

Art.584 (OD) **Protección de la flora y fauna**

En lo relativo a la protección de la flora y fauna, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

En el extremo suroeste del término municipal, teniendo en cuenta que se halla englobado dentro de una zona de dispersión del Águila Imperial Ibérica, las actuaciones permitidas según la normativa reguladora de la ordenación del suelo del POMT deberán contemplar lo establecido en el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica por el que se establece el régimen de actividades aprovechamiento y usos en dichas zonas de dispersión

10.2.7. Protección de radiaciones

Art.585 (OD) **Residuos radiactivos**

Las actividades de tipo industrial, hospitalario, etc que puedan dar lugar a desechos o residuos radiactivos de cuantía significativa deberán estar equipadas con los necesarios sistemas independientes de almacenamiento, tratamiento y evacuación. El funcionamiento de estos sistemas será objeto de revisiones adecuadas, para evitar escapes.

En todo caso, los tratamientos a que deberán ser sometidos los residuos y desechos radiactivos, el sistema de recogida, transferencias y transporte, así como su posterior eliminación o almacenamiento, se realizará de conformidad con los informes y criterios del Consejo de Seguridad Nuclear y de acuerdo con lo que establezca la Empresa Nacional de Residuos Radiactivos SA, tal como dispone el RD 1.522/1.984 de 4 de julio.

10.2.8. Normas de control y tratamiento de residuos

10.2.8.1. Residuos de construcción y demolición (RCD)

Art.586 (OD) De cara a la generación futura de estos residuos se tendrá en cuenta:

1. La desconstrucción selectiva de cualquier tipo de edificio que deba ser derribado en el desarrollo del POMT. Para ello se deberán especificar, en el proyecto correspondiente, las técnicas desconstructivas más apropiadas al tipo de edificación (obra de fábrica, hormigón en masa o armado, metálica,...), así como la identificación de los materiales constructivos susceptibles de recuperación, con especial prioridad sobre los peligrosos.

2. La utilización de residuos (reciclaje) de Construcción y Demolición, recuperados en la planta que debería construirse en Toledo, para las nuevas construcciones. Estos áridos de recuperación, dependerán, para su empleo, de las calidades que se obtengan en la

citada planta y que, al menos, serán aptos para su empleo en seco (zahorras, todouno, morros,...)

3. La identificación, en los proyectos de nuevas construcciones, así como durante la construcción y futuras reparaciones o modificaciones, de los materiales constructivos, especialmente los peligrosos, de cara a su readaptación y desconstrucción futura.

4. La clasificación por materiales peligrosos, reciclables y no reciclables, de los residuos de las obras derivadas del desarrollo del POMT. Estos materiales se derivarán a los circuitos establecidos para estos residuos.

5. La inclusión, en los pliegos de condiciones técnicas de las obras municipales, de la utilización de áridos de recuperación en las nuevas obras de Toledo.

10.2.8.2. Residuos domésticos

Art.587 (OD) Consideraciones generales: Deberá tenderse a evitar la generación de estos residuos y, cuando ello no sea alcanzable, el aumento de su aprovechamiento, de acuerdo a la tendencia actual, por razones normativas (tanto en vigor como de futuro cumplimiento en la UE y en España), como por razones estrictamente ambientales, es conseguir la evitación máxima posible de la generación de residuos.

Deberán recogerse los residuos clasificados en origen en función de su aprovechamiento posterior. Se tratará de hacer no sólo bien (índice de pureza elevado) sino a costes moderados.

Se debrá moderar la desproporción entre el elevado coste de recogida y transporte (recogida diaria) respecto al de tratamiento existente, ya que hace aún más difícil la implantación de recogidas selectivas de frecuencia diaria (más costosas que las de ***todo uno*** o en masa).

Art.588 (OD) Como la mejora en el tratamiento, para elevar la cantidad y calidad de los materiales recuperados es imprescindible, se deberá buscar los sistemas de recogida selectiva más baratos y eficaces posibles, comenzando por:

1. Evitar las grandes infraestructuras de presentación y recogida como los Sistemas soterrados de depósito y los de recogida y transporte soterrado neumático.

2. Considerar que los sistemas de recogida más eficaces vuelven a ser los más sencillos y que para ello no es necesario realizar infraestructura alguna, sino concebir la recogida como algo a llevar a cabo de forma eficiente con sistemas de

presentación flexibles y adaptados a los tipos de residuos y costumbres de la población.

3. Tener siempre en cuenta que la fracción a la que hay que dedicar más atención es a la compuesta por MOF, cuya separación óptima en los domicilios facilitará la recogida (disminuyendo los costes) y su aprovechamiento (calidad del compost)

4. Por último considerar siempre que la inversión en información y asistencia a los vecinos para lograr la separación en origen lo mejor posible, redundará en un aumento de la eficiencia del sistema en mayor medida que en cualquier otra etapa posterior del mismo (sistema de recogida, transporte o tratamiento en destino).

Art.589 (OD) Estas consideraciones nos llevan a las siguientes recomendaciones:

1. Se reservará un espacio en los bajos (viviendas y locales comerciales) para depósito de contenedores de RSU, con doble puerta de entrada: desde el interior del edificio (vecinos) y desde el exterior (recogedores de RSU). De esta forma evitamos la presencia del contenedor durante todo el día en la calle, sobre todo el de MOF, y nos podemos adaptar al cambio en el tamaño, frecuencia de recogida selectiva y número de contenedores.

2. Se dotará de espacio con compostero (sombra) a las viviendas unifamiliares o colectivas que lo permitan. La implantación de compostero familiar deberá completarse con composteros colectivos de entre 1.000 y 3.000 l/unidad, situados en parques cercanos a las viviendas. El objetivo es doble, introducir a los vecinos en las prácticas de prevención y aprovechamiento de los RSU y disminuir o evitar la frecuencia de recogida de la MOF, rebajando así los costes de recogida. Hay que tener en cuenta que la fracción no fermentable bien separada puede ser recogida con mucha menor frecuencia (1 ó 2 veces por semana), disminuyendo así los costes de recogida.

3. Se procurará dotar a Toledo de una gran masa de arbolado, especialmente en las áreas de nuevos sistemas generales de espacios libres que propone el POM, que, además de otras ventajas (paisajísticas, despurativas y recicladoras de CO_2, barreras visuales y acústicas, generadores de microclimas...) produzcan ramaje y, mediante su poda, suficiente triturado vegetal para su imprescindible incorporación al proceso de reciclaje (estructurante, mejora de la relación C/N).

4. Se reservarán espacios, a ser posible integrados en el tejido edificatorio (bajos) bien situados y accesibles, para instalar en ellos pequeños establecimientos para la recogida de residuos peligrosos domésticos y, ocasionalmente, a determinados reciclables. Serían los espacios de aportación voluntaria, muy cuidados y atendidos, complementarios, por su proximidad y acceso a pie, a los puntos limpios (dado que se construyeran otros).

5. Los proyectos que desarrollen los sectores urbanizables deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 10/1999 de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla- La Mancha se considera como espacio necesario para contenedor de acera,1/75 hab (resto):2m2 y para área de aportación 1/500 hab. (papel, vidrio y envase: 10m2, los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano.

10.8.2.3. Residuos especiales

Art.590 (OD) Dentro del plan estratégico del suelo industrial, que se debe redactar previamente al desarrollo del sector PP 11 Ampliación del polígono industrial, se establecerán reservas de suelo, bien dentro de los terrenos del polígono industrial existente o bien en la nueva ampliación (PP11) para al menos los siguientes usos:

1. Un centro de tratamiento de residuos peligrosos industriales exclusivamente dedicado a los originados en Toledo. Estos residuos se presuponen escasos en cantidad y peligrosidad, pero su tratamiento en Toledo, evitará su traslado a lugares más lejanos y, sobre todo, la justificación de una posible instalación de esta naturaleza pero de mayor tamaño para residuos peligrosos generados fuera de Toledo

2. Un centro de tratamiento de VFU, de forma que permita el cumplimiento del Plan Nacional de Neumáticos fuera de uso (2001-2006) vigente (Resolución de 8 de octubre de 2001)

3. Un centro de almacenamiento y tratamiento de NFU, actualmente almacenados, a cielo abierto, en el vertedero de RSU, que cumpla con lo exigido en la Resolución de 8 de octubre de 2001, en la que se aprueba el Plan Nacional de neumáticos fuera de uso 2001-2006, que en la actualidad no se está cumpliendo.

10.2.9. Condiciones generales y ambientales exigibles a locales de pública concurrencia

Art.591 (OD) Sin perjuicio del cumplimiento de otras Normas y Ordenanzas que le sean de aplicación concurrente, en los locales que de forma genérica puedan catalogarse de pública concurrencia, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie: la superficie útil mínima y destinada a uso público de los establecimientos medida en planta baja, sin computar entrepiso, si lo hubiera, será de:

1.1. Ochenta (80) metros cuadrados para bar-especial, pubs, y disco-pub.

1.2. Cien (100) metros cuadrados para barra americana, bares de alterne.

1.3. Ciento cincuenta (150) metros cuadrados para café concierto, café teatro, café-cantante, billares, boleras y salón de juegos recreativos.

1.4. Doscientos cincuenta metros (250) metros cuadrados para discotecas, salas de fiesta , bingos y cines.

2. Efectos acumulativos:

2.1. En aquellos casos en los que en un mismo edificio, en la misma calle, o en la misma zona coexistan simultáneamente varias actividades productoras de ruido, sea cual fuere su naturaleza, se comprobará técnicamente si ello da lugar a efectos acumulativos.

2.2. En todo caso, y con la finalidad de evitar efectos acumulativos, se denegará licencia de apertura para nueva actividad ruidosa si ésta se halla situada a menos de veinticinco metros de otra.

2.3. Se entiende por efectos acumulativos los producidos por la instalación de varias actividades análogas, conforme a lo establecido en el RAMINP, que pueden provocar en su conjunto molestias que por sí solas no tendrían.

2.4. Se entiende por actividades productoras de ruido a todas aquellas calificadas como molestas por la producción de ruidos , conforme a lo establecido en el RAMINP.

3.Distancias:

3.1. No se concederán licencias de apertura para el ejercicio de actividades de nueva implantación dedicadas a discotecas y salas de fiesta en edificios de viviendas .

3.2. La concesión de licencias de apertura para el ejercicio de las actividades de nueva implantación productoras de ruido estarán condicionadas por las distancias mínimas que se contemplan a continuación:

3.2.1. Para los locales en los que se desarrolle la actividad de restaurantes, cafe-bar cafetería y bar no se fijan distancias mínimas, si bien en los locales donde se instalen este tipo de actividades no podrán tener elementos medianeros comunes entre sí. Caso que existiesen efectos acumulativos será de aplicación el artículo 73.2. de las Ordenanza Reguladora de la Contaminación Ambiental.

3.2.2.Para los locales en los que se desarrolle la actividad de bar-especial , pubs, disco-pubs, café concierto, café-teatro, café-cantante, billares, boleras, salón de juegos recreativos, bingos y cines se limitará la equidistancia que deben guardar , siendo esta de 50 metros.

3.3. La medición de distancias se hará entre los dos puntos más próximos de la línea de propiedad de ambos establecimientos referidos a los dos puntos de la fachada colindante con la vía pública

4.Quedan exentos del cumplimiento de las anteriores limitaciones, aquellas actividades que se desarrollen en el interior de edificios de uso exclusivamente comercial.

5. en el caso de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulte incompatible con el asignado por otro solicitante , se suspenderá la petición, continuándose con la tramitación de la presentada en primer lugar y en el caso de que esta última fuera denegada se continuará la tramitación de la suspendida.

6. Consulta previa. Procedimientos y efectos:

6.1.Los interesados en la obtención de licencias de obras de construcción o adaptación de locales y de apertura de actividades sujetas al régimen de distancias contemplado, deberán formular previamente a la solicitud de dichas licencias, consulta a la Administración Municipal sobre la posibilidad de realización de la obra y actividad de que se trate. Se establece un orden de preferencia temporal en cuanto a las consultas.

Caso de inexistencia de actividad similar a distancia inferior a la aplicación, las consultas se resolverán favorablemente en cuanto a ese aspecto , sin perjuicio de la solicitud de ambas licencias(de obras y de apertura) dentro del plazo de dos meses desde la notificación de la resolución de la consulta y del cumplimiento de las condiciones legales y urbanísticas de aplicación. Transcurrido dicho plazo , caducarán los efectos de la resolución de consulta, de manera que el solicitante no tendrá preferencia sobre cualquier otra solicitud de consulta o de licencia planteada con posterioridad a la suya. Las resoluciones de las consultas expresarán su plazo de vigencia, vinculado a la necesidad de petición de licencias municipales.

No obstante se tramitarán las solicitudes de licencias municipales de obras de construcción o adaptación de locales o de apertura de actividades que se presentaren sin previa consulta, siempre que no estuviere en trámite otra u otras consultas en la misma zona de distancia o bien se hubieren resuelto y no hubiera transcurrido el plazo de dos meses.

6.2. Cuando se planteare a la Administración municipal consulta o se solicitare licencia para obra o actividad en zona afectada por el régimen de distancias en que estuviere en trámite o se hubiera resuelto otra consulta o estuviere en tramitación otra solicitud de licencia, se acordará la suspensión de aquella hasta la resolución de la consulta o licencias en trámite o el transcurso del plazo de dos meses de caducidad de la consulta ya resuelta.

7. La limitación por distancias no afectará a las actividades instaladas con anterioridad a la promulgación de esta ordenanza , si bien a las actividades que tengan declarada la Caducidad de la licencia de apertura, para su reimplantación regirán las prescripciones de este artículo.