

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DE MEJORA DE LA ORDENACION DETALLADA  
UNIDAD 1.F: UNIDADES DISCONTINUAS CIGARRALES  
PLAN GENERAL MUNICIPAL ORDENACION URBANA TOLEDO**

Documento julio 2019

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DE MEJORA DE LA ORDENACION DETALLADA  
UNIDAD 1.F: UNIDADES DISCONTINUAS CIGARRALES  
PLAN GENERAL MUNICIPAL ORDENACION URBANA TOLEDO**

**INDICE**

**MEMORIA**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA
5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PGMOU
6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
7. OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL ÁMBITO

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS A UN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
7. PARCELACIÓN, USOS Y TIPOLOGIAS
8. ALTURAS
9. OCUPACION Y PLANTAS BAJO RASANTE
10. ESTUDIO DE MOVILIDAD

**NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

1. GENERALIDADES
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESARROLLO
5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
  - 6.1. R. RESIDENCIAL
  - 6.2. T. TERCIARIO
  - 6.3. DE.Pu. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  - 6.4. DE.Pr. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO
  - 6.5. DV. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - 6.6. DC. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA
  - 6.7. DEIS. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS.
7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANEXO 1. ACRONIMOS

ANEXO 2. CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL

ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

**PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**PLANOS DE ORDENACION.**

**DOCUMENTO AMBIENTAL PREVIO**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DE MEJORA DE LA ORDENACION DETALLADA  
UNIDAD 1.F: UNIDADES DISCONTINUAS CIGARRALES  
PLAN GENERAL MUNICIPAL ORDENACION URBANA TOLEDO**

**MEMORIA**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO**

**1.0. Objeto del documento de junio 2018 - julio 2019**

El redactado en junio de 2018, sustituye completamente al redactado en noviembre de 2015, y que desarrollaba el anterior Plan de Ordenación Municipal anulado tras la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018.

Desde la aprobación de este último documento, anulado ahora por sentencia judicial, se había redactado un Plan Especial que desarrollaba la unidad UA.13 prevista en el mismo. Por este motivo el documento que ahora se redacta desarrolla el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

Este Plan General ha contado con múltiples modificaciones puntuales, estando en tramitación en la actualidad la Modificación Puntual número 28, y habiéndose redactado asimismo la Modificación Puntual 29.

El presente Plan Especial de Reforma Interior de las unidades discontinuas desarrolla la ordenación detallada prevista en la citada Modificación Puntual 28.

El último documento data de julio de 2019 y ha incorporado el Anexo 3 de sostenibilidad económica de acuerdo con la legislación vigente, que antes figuraba con otro nombre en el punto 11 de la memoria justificativa.

**1.1. Justificación de la formulación del PERI**

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la unidad 1.F del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Esta unidad denomina como Unidades Discontinuas de los Cigarrales, y que también se denominan como Unidades Consolidadas, denominación que era la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986.

El Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 (DOCM 21.05.2010), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

El artículo 85 del RPLOTAU define los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI):

*1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:*

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.*

b) *La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.*  
Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:
- Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.*
  - Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.*

Como consecuencia de lo establecido en el apartado 1 del artículo 86 del RPLOTAU los Planes Especiales de Reforma Interior pueden tener un doble alcance:

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

De esta forma en el apartado 3 de dicho artículo 86 se describe el alcance de los Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM):

- Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.*

En el apartado 3 del artículo 88 del RPLOTAU se describen las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM):

- Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:*
  - La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.*
  - La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.*

Por tanto el presente Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, de la Ordenación Detallada recogidos en el apartado 3.a) del citado artículo 88.

El artículo 87 del Reglamento, establece una limitación espacial al ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento.

De igual forma esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

Sobre la presente zona no existe ningún documento urbanístico previo, si bien se indica que con anterioridad se redactó otro Plan Especial en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007 anulado. Dicho Plan Especial se aprobó inicialmente, pero no llegó a entrar en vigor.

Únicamente se indica que dentro de esta zona se aprobó por acuerdo del Ayuntamiento de 18 de septiembre de 2000, un Estudio de Detalle que ordenaba algunas zonas vacantes de la unidad 1F en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Este Estudio de Detalle permitió preservar algunas zonas vacantes situadas al oeste del Puente de San Martín, definiendo unas alineaciones posteriores de las construcciones existentes.

### 1.2. Situación.

La unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una unidad discontinua que incluye seis (6) enclaves o zonas distintas de suelo urbano ubicadas en los márgenes de las carreteras de la zona oeste de la ciudad. Esta unidad comprende espacios o bolsas urbanas discontinuas con edificación alineada al vial, que provienen de sobrantes de vías públicas ocupadas por edificación de una y dos plantas surgidas alrededor de estos viales de salida de la ciudad hacia el oeste.

A efectos de la localización e identificación de las seis zonas que comprende la unidad 1.F, se han denominado las mismas de la siguiente forma:

- Zona 1. La Olivilla.
- Zona 2. Calle Bastida.
- Zona 3. Puente de San Martín.
- Zona 4. Venta Carranza.
- Zona 5. Zona hotel.
- Zona 6. Pontezuelas.

### 1.3. Superficie y linderos

La superficie de la unidad conjunta asciende a un total de 107.299 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y que se divide entre las seis zonas citadas de la siguiente forma:

Resumen 1.F	1	2	3	4	5	6	Total
Superficie zona m <sup>2</sup>	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	<b>107.299</b>

Dicha superficie se divide entre las siguientes:

Resumen 1.F	Estado actual
Superficie zona m <sup>2</sup>	107.299
Superficie SG.DC m <sup>2</sup>	3.617
Superficie neta (S-SG)	103.682
Superficie área reparto	107.299

## **2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.**

### **2.1. Situación actual.**

La unidad 1.F corresponde con una zona de suelo urbano consolidado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (en adelante PGMOU) de Toledo vigente.

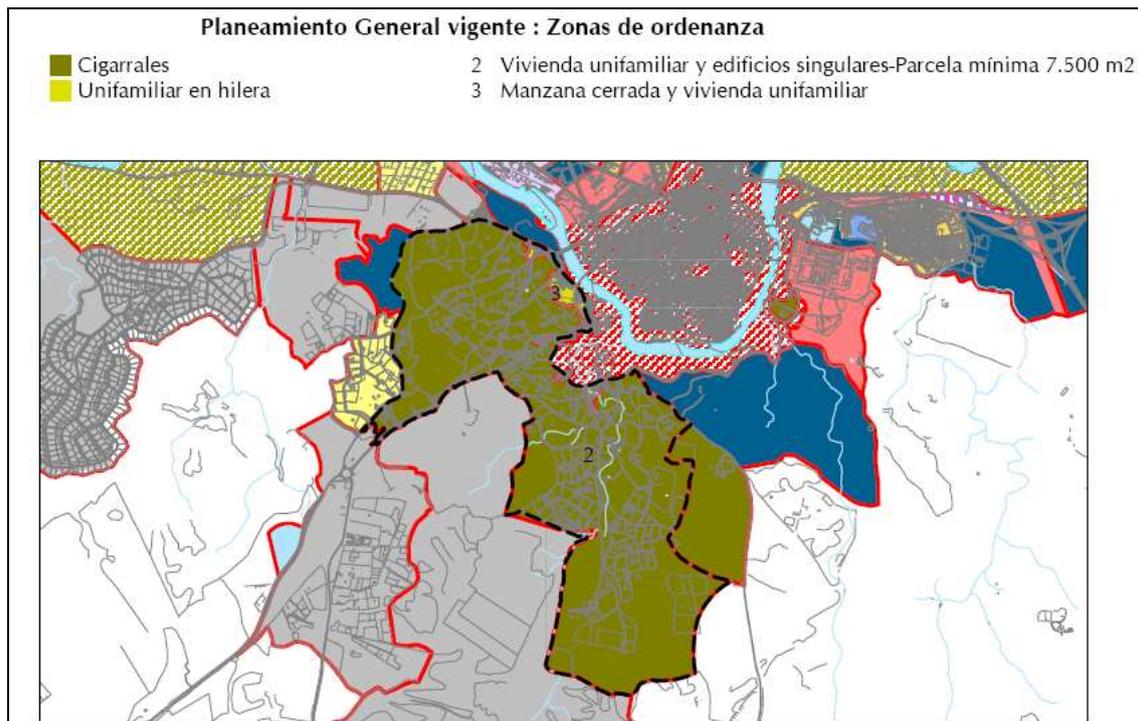
Las seis zonas en que se divide la unidad se encuentran urbanizadas en su totalidad, y están prácticamente ocupadas, en un porcentaje muy elevado, por edificación.

La situación del terreno unidad se detalla en los planos de información del presente Plan Especial, en los que se detalla la topografía, distribución de propiedades y emplazamiento en el municipio de Toledo. En el PERI se incluye un plano de información en el que se refleja el estado de todas las parcelas actualmente, de la superficie de las mismas, de la construida sobre y bajo rasante y del número de viviendas existente en el momento actual.

En el apartado 3 de esta memoria se detalla pormenorizadamente las superficies construidas de todas y cada una de las seis zonas de la unidad a partir del análisis de las construcciones existentes en el momento actual.

### **2.2. Datos del diagnóstico del POM anulado de Toledo.**

Se transcribe a continuación parte de la memoria informativa del documento elaborado para el Plan de Ordenación de 2007 anulado. Los datos que proporciona el diagnóstico de este documento son válidos para poder conocer este ámbito, que el citado documento no se adscribe a ninguna zona de ordenación previa, y su análisis queda dentro del efectuado para los Cigarrales, tal y como se ve en la siguiente imagen:



En este documento se recogen los siguientes datos globales con respecto a la población y el uso residencial, que en cifras globales, que datan del año 1998, son:

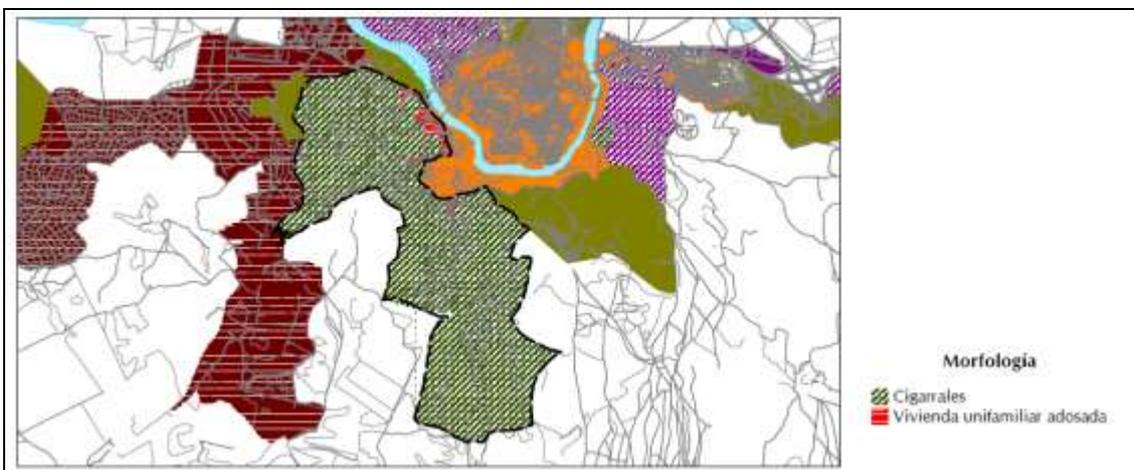
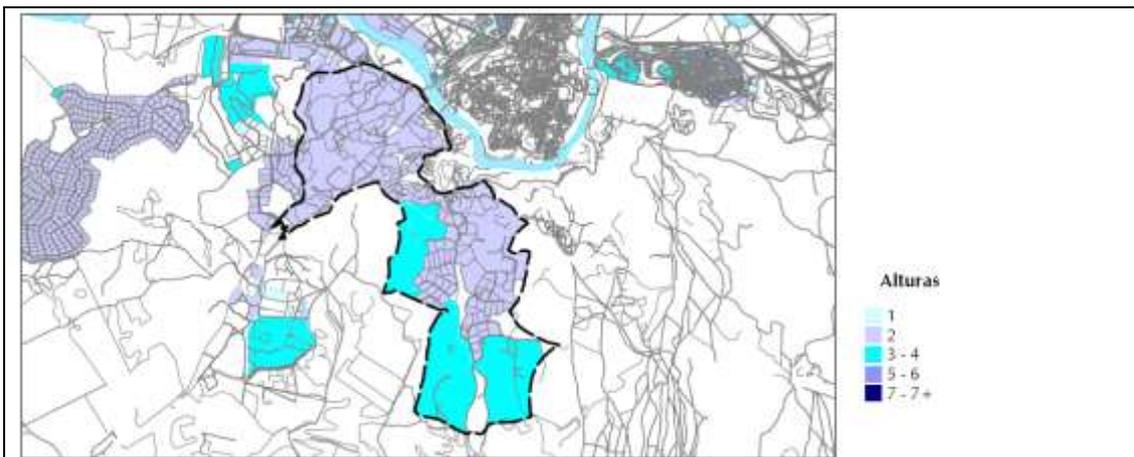
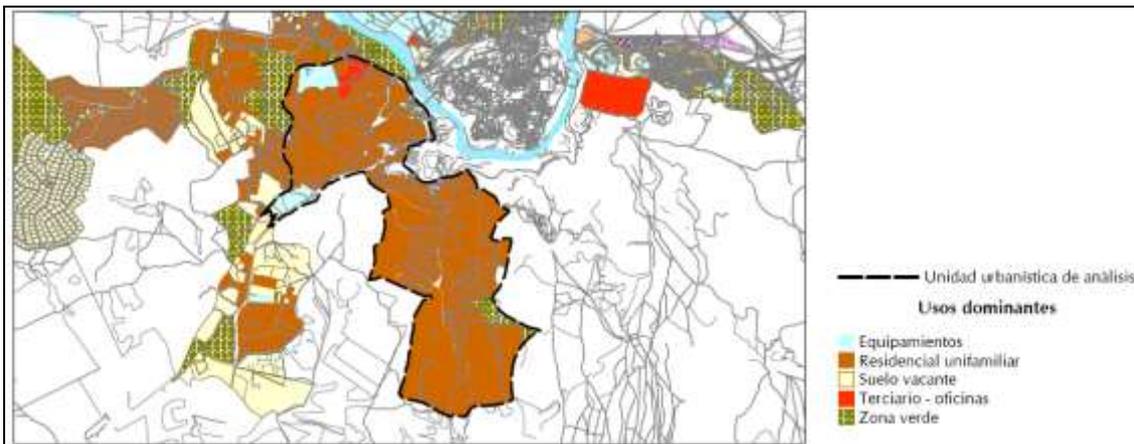
- Superficie unidad hectáreas 419,32
- Número total de viviendas 349
- Población 386

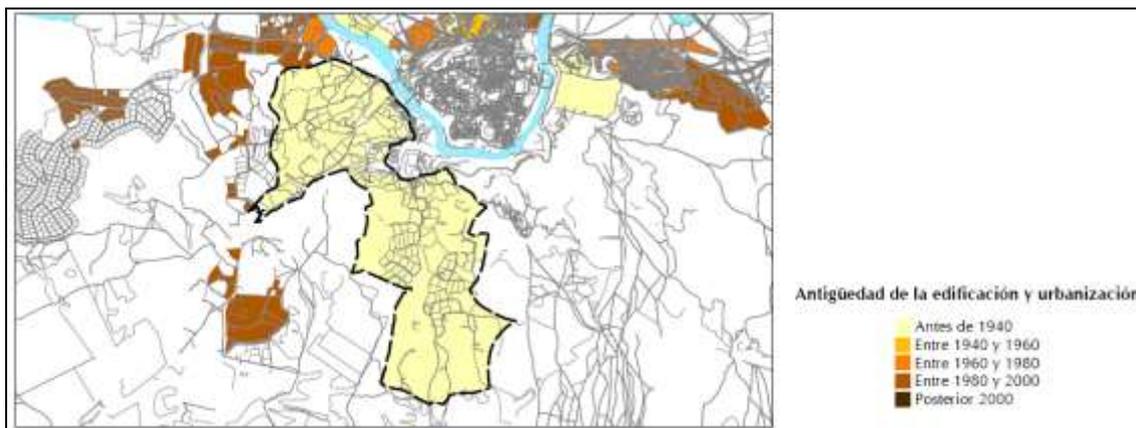
Hay que hacer constar que la superficie se refiere a la zona de cigarrales, y no a la correspondiente con las unidades consolidadas. En el Plan Ordenación anulado se indica que los Cigarrales constituyen un modelo de vivienda rústica de muy baja densidad característico del entorno inmediato de la ciudad, en la ladera sur del río, que se ha mantenido prácticamente

inalterado a lo largo de los años, y constituye una morfología paisajística y residencial a preservar por una doble consideración: Por una parte como forma tradicional de vida suburbana, y por el valor de la propia arquitectura y jardinería asociadas; y por otra parte como parte del rico marco paisajístico del casco en sus visuales hacia el Sur.

En el diagnóstico no se reseñan aspectos en concreto para las unidades consolidadas, ya que las ha integrado dentro de los cigarrales. Por este motivo en dicho diagnóstico no figura una alusión clara ni a los problemas ni a los objetivos a tener en cuenta en las mismas.

Se añaden a continuación la documentación gráfica del diagnóstico citado:





En el apartado 6.1.3 del diagnóstico se establece una referencia a la Protección del patrimonio urbano y territorial, que corresponde con la protección de los valores patrimoniales, tanto de elementos arquitectónicos singulares como del paisaje y el medio físico:

*Aparte de las importantes políticas de conservación y revitalización del casco histórico, fundamentalmente articuladas alrededor del PECHT, el nuevo Plan debe abordar el resto de valores patrimoniales existentes en la ciudad y el territorio municipal.*

*En particular, junto a una serie de elementos arquitectónicos singulares, deben mencionarse los siguientes:*

- *Cuencas visuales y perfiles urbanos de la ciudad moderna y el entorno territorial, en relación a la ciudad monumental: Proteger y preservar la calidad de visión desde y hacia el casco histórico.*
- *Sector Cigarrales: Requiere la elaboración de un Plan Especial que estudie la situación actual del sector, proponiendo su ordenación hacia el futuro, manteniendo en lo esencial su morfología y valores paisajísticos.*
- *Valores paisajísticos y ecológicos del municipio: Medidas de preservación, y en algunos casos, restauración, de los valores de las principales unidades medioambientales existentes en el término municipal, que no deban ser afectadas por procesos de urbanización.*

Esta zona aparece, por tanto, vinculada a la zona de los Cigarrales. En el momento actual el Plan Especial de Los Cigarrales se encuentra anulado al haberse redactado en desarrollo del Plan de Ordenación anulado.

El resto de las zonas aludidas en la memoria corresponden al Plan Parcial incorporado de La Sisle, en que se obtuvo a favor del Ayuntamiento de Toledo la cesión de la zona natural donde se ubica el denominado Cerro del Emperador, y que está clasificado como zona verde en dicho planeamiento. El resto de esta zona del arco sur corresponde con los terrenos situados entre la carretera de circunvalación y el río Tajo que están clasificados en parte como sistema general de espacios libres.

En el mismo apartado de la memoria del Plan anulado se establecían consideraciones paisajísticas del arco meridional del río Tajo, en relación con las unidades discontinuas:

- *Se establece que la unidad de actuación UA.13, que corresponde a las unidades discontinuas de Cigarrales, se desarrolle como un Plan especial de Reforma Interior PERI, que determine las características propias de las mismas y proponga las densidades e intensidades de las unidades en función de las limitaciones topográficas y físicas de su implantación.*
- *Estas unidades se deberán ejecutar dentro de una unidad discontinua en suelo urbano, en la que se reduzcan las edificabilidades y las ocupaciones previstas por el anterior plan general de acuerdo a la ficha del actual POM.*
- *Se deberá redactar un estudio de movilidad específico para estas unidades discontinuas.*
- *Se deslindarán y señalarán las vías pecuarias.*

El resto de las recomendaciones que figuran en la memoria es para el resto de las zonas de dicho arco sur meridional, y corresponden con la zona verde del Cerro del Emperador, y con la zona de la Academia de Infantería.

Por este motivo la propuesta del presente PERI debe tener presentes tales aspectos.

### 3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

#### 3.1. Usos del suelo: Estructura de la propiedad

El terreno se encuentra dentro del suelo clasificado como urbano consolidado en el Plan General Municipal de Ordenación de Toledo, en una zona del exterior del Casco Histórico de Toledo. Toda la zona se encuentra urbanizada en su totalidad, si bien generalmente corresponde con carreteras o travesías y con un número reducido de viales interiores.

El ámbito del PERI incluye diversas parcelas catastrales, así como los viales de borde de las mismas, divididos en las seis zonas citadas anteriormente, y que se recogen en un plano de información. Estas seis zonas se resumen en las siguientes:

Resumen unidad 1.F	1	2	3	4	5	6	Total
Superficie zona m <sup>2</sup>	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	<b>107.299</b>
Superficie SG.DC m <sup>2</sup>	0	0	2.794	0	823	0	<b>3.617</b>
Superficie parcelas m <sup>2</sup>	9.540	7.865	20.638	2.608	3.810	7.269	<b>51.730</b>
Superficie zonas verdes m <sup>2</sup>	0	305 <sup>1</sup>	19.821	0	0	0	<b>20.126</b>
Superficie dotacional m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Superficie dotacional privado m <sup>2</sup>	1.050	0	0	0	0	0	<b>1.050</b>
Zonas vacantes m <sup>2</sup>	0	1.427	9.090	888	814	4.137	<b>16.356</b>
Superficie viales m <sup>2</sup>	14	2.320	8.366	410	1.075	2.235	<b>14.420</b>
Superficie construida R m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	8.506	9.751	16.901	906	955	3.816	<b>40.835</b>
Superficie construida T m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	0	0	723	0	2.741	1.413	<b>4.877</b>
Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	0,82	0,29	0,23	0,57	0,38	<b>0,4260</b>
Número de viviendas <sup>2</sup>	88	92	177	2	11	17	<b>387</b>
Densidad viviendas/Ha	82,98	77,20	29,15	5,12	16,86	12,50	<b>37,33</b>

Hay que advertir que el número de viviendas reseñado en la tabla anterior corresponde con el existente en la documentación catastral actual, y que el mismo no se han contabilizado los espacios residenciales vacantes que actualmente carecen de viviendas, pero que en otro momento si las tuvieron o actualmente están desocupadas. Por este motivo el número real de viviendas sería superior al reflejado en la anterior tabla.

Este aspecto se detecta especialmente en las zonas 2, 4 y 6 en las que existen parcelas con superficies construidas residenciales, pero que carecen de viviendas. El número de todas las viviendas no contabilizadas se puede estimar entre 25 y 30, por lo que el valor total de viviendas existentes estaría entre 412 y 417 aproximadamente.

#### 3.1.1. Zona 1. La Olivilla



<sup>1</sup> Esta zona verde no figura en la ordenación detallada, aunque se ha considera como tal en esta tabla.

<sup>2</sup> Hay que advertir que el número de viviendas reseñado en la tabla anterior corresponde con el existente en la documentación catastral actual, y que el mismo no se han contabilizado los espacios residenciales vacantes que actualmente carecen de viviendas, pero que en otro momento si las tuvieron o actualmente están desocupadas. Por este motivo el número real de viviendas sería superior al reflejado en la anterior tabla.

<b>Zona 1. La Olivilla</b>		
Superficie zona	m2	10.604
Superficie SG.DC	m2	0
Superficie parcelas	m2	9.540
Superficie zonas verdes	m2	0
Superficie dotacional privado	m2	1.050
Zonas vacantes		0
Superficie viales	m2	14
Superficie construida R	m2c	8.506
Superficie construida T	m2c	0
Edificabilidad	m2/m2	0,80
Número de viviendas		88
Densidad	viv/ha	82,04

### 3.1.2. Zona 2. Calle Bastida



<b>Zona 2. Calle Bastida</b>		
Superficie zona	m2	11.917
Superficie SG.DC	m2	0
Superficie parcelas	m2	7.865
Superficie zonas verdes	m2	305
Superficie dotacional	m2	0
Zonas vacantes	m2	1.427
Superficie viales	m2	2.320
Superficie construida R	m2c	9.751
Superficie construida T	m2c	0
Edificabilidad	m2/m2	0,82
Número de viviendas		92
Densidad	viv/ha	77,20

### 3.1.3. Zona 3. Puente de San Martín





<b>Zona 3. Puente de San Martín</b>		
Superficie zona	m2	60.709
Superficie SG.DC	m2	2.794
Superficie parcelas	m2	20.638
Superficie zonas verdes	m2	19.821
Superficie dotacional	m2	0
Zonas vacantes		9.090
Superficie viales	m2	8.366
Superficie construida R	m2c	16.901
Superficie construida T	m2c	723
Edificabilidad	m2/m2	0,29
Número de viviendas		177
Densidad	viv/ha	29,15

#### 3.1.4. Zona 4. Venta Carranza



<b>Zona 4. Venta Carranza</b>		
Superficie zona	m2	3.906
Superficie SG.DC	m2	0
Superficie parcelas	m2	2.608
Superficie zonas verdes	m2	0
Superficie dotacional	m2	0
Zonas vacantes		888
Superficie viales	m2	410
Superficie construida R	m2c	906
Superficie construida T	m2c	0
Edificabilidad	m2/m2	0,23
Número de viviendas		2
Densidad	viv/ha	5,12

#### 3.1.5. Zona 5. Hotel



<b>Zona 5. Hotel</b>		
Superficie zona	m2	6.522
Superficie SG.DC	m2	823
Superficie parcelas	m2	3.810
Superficie zonas verdes	m2	0
Superficie dotacional	m2	0
Zonas vacantes	m2	814
Superficie viales (caminos)	m2	1.075
Superficie construida R	m2c	955
Superficie construida T	m2c	2.741
Edificabilidad	m2/m2	0,56
Número de viviendas		11
Densidad	viv/ha	16,86

### 3.1.6. Zona 6. Pontezuelas



<b>Zona 6. Pontezuelas</b>		
Superficie zona	m2	13.641
Superficie SG.DC	m2	0
Superficie parcelas	m2	7.269
Superficie zonas verdes	m2	0
Superficie dotacional	m2	0
Zonas vacantes	m2	4.137
Superficie viales (caminos)	m2	2.235
Superficie construida S/R	m2c	3.816
Superficie construida T	m2c	1.413
Edificabilidad	m2/m2	0,38
Número de viviendas		17
Densidad	viv/ha	12,50

En la presente zona existen diversos viales que se detallan en el cuadro siguiente:

<b>Vial</b>
Calle Ángel
Carretera de Navalpino
Callejón de La Bastida
Calle de San Jerónimo

Bajada de San Jerónimo
Carretera de Piedrabuena
Carretera de Circunvalación
Carretera de Cobisa
Camino de la Pontezuela

### 3.2. Edificaciones existentes.

En función de las seis zonas citadas en el apartado anterior se describen a continuación las construcciones existentes en cada una de ellas. Todas ellas se refieren a los datos obtenidos de la información catastral del año 2014

#### 3.1.1. Zona 1. La Olivilla

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
0930001	1.582	402	0	1	RU	EAE
0930002-20	2.644	3.097	1.551	17	RP	EAA
09300024	369	455	0	2	RP+TC	EAV
09300027	900	307	0	0	DEIS	EAE
09300028	200	172	128	1	RU	EAV
09300029	673	165	0	1	RU	EAV
09300030	1.549	268	200	1	RU	EAE
09300031	150	230	0	1	RP	EAV
09300032	150	0	0	0	DEIS	EAV
09300034	1.512	3.410	1.827	36	RP	EAV
09300035	861			27	RP	EAV
<b>Total</b>	<b>10.590</b>	<b>8.506</b>	<b>3.706</b>	<b>87</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	D m2c
0930001	1.582	402	402	0	0
0930002-20	2.644	3.097	3.097	0	0
09300024	369	455	389	66	0
09300027	900	307	307	0	0
09300028	200	172	0	0	172
09300029	673	165	165	0	0
09300030	1.549	268	268	0	0
09300031	150	230	230	0	0
09300032	150	0	0	0	0
09300034	1.512	3.410	3.410	0	0
09300035	861			0	0
<b>Total</b>	<b>10.590</b>	<b>8.506</b>	<b>8.268</b>	<b>66</b>	<b>172</b>

#### 3.1.2. Zona 2. Calle Bastida

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
1027402	421	263	0	2	RP	EAV
1027403	50	100	0	1	RU	EAV
1027404	42	42	0	1	RU	EAV
1027405	369	321	0	1	RU	EAV
1027406	4.734	6.675	2.445	62	RP	EAV
1027407	112	85	0	1	RU	EAV
1027408	254	378	44	4	RP	EAV
1027409	165	180	27	1	RU	EAV
1027410	153	55	10	1	RU	EAV
1027411	107	160	80	2	RP	EAV
1027412	226	137	24	1	RP	EAV
1027413	214	184	156	2	RP	EAV
1027414	67	60	0	1	RP	EAV
1027415	108	164	85	3	RP	EAV
1026302	140	138	0	1	RU	EAV
1026303	161	140	0	1	RU	EAV
1328001	421	513	168	6	RP	EAV
1329001	121	156	33	1	RU	EAV
<b>Total</b>	<b>7.865</b>	<b>9.751</b>	<b>3.072</b>	<b>92</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	D m2c
1027402	421	263	263	0	0
1027403	50	100	100	0	0
1027404	42	42	42	0	0

1027405	369	321	321	0	0
1027406	4.734	6.675	4.794	1.881	0
1027407	112	85	85	0	0
1027408	254	378	378	0	0
1027409	165	180	180	0	0
1027410	153	55	55	0	0
1027411	107	160	160	0	0
1027412	226	137	137	0	0
1027413	214	184	184	0	0
1027414	67	60	60	0	0
1027415	108	164	164	0	0
1026302	140	138	138	0	0
1026303	161	140	140	0	0
1328001	421	513	513	0	0
1329001	121	156	156	0	0
<b>Total</b>	<b>7.865</b>	<b>9.751</b>	<b>7.870</b>	<b>1.881</b>	<b>0</b>

### 3.1.3. Zona 3. Puente de San Martín

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
15267-12	230	220	0	2	RU	EAE
15267-11	469	501	0	2	RU	EAE
15267-10	1.004	418	0	3	RU	EAE
15267-14	1.385	0	0	0	-	-
15267-15	833	0	0	0	-	-
15267-09	406	423	0	3	RP	EAV
15267-01	608	795	0	1	RP	EAV
15267-03	239	159	0	1	RU	EAV
15267-02	292	253	0	2	RP	EAV
15267-05	119	206	0	0	RP	EAV
15267-04	456	306	0	2	RP	EAV
15267-13	119	206	0	0	RP	EAV
15267-06	290	430	50	4	RP	EAV
15267-16	139	252	0	3	RP	EAV
15267-08	278	193	0	3	RP	EAV
15251-01	117	137	0	2	-	-
15251-04	80	80	0	1	RU	EAV
15251-02	191	187	0	1	RU	EAV
15250-01	593	177	0	1	RU	EAE
15250-02	425	310	0	1	RU	EAE
16240-01	216	257	0	2	RP	EAV
16240-02	197	248	0	2	RP	EAV
16240-08	231	131	0	1	RU	EAV
16240-12	82	123	41	2	RP	EAV
16240-03	36	36	0	1	RU	EAV
16240-04	231	101	0	1	RU	EAV
16240-05	50	39	0	1	RU	EAV
16240-06	113	165	21	2	RP	EAV
16240-07	77	80	0	1	RU	EAV
16240-09	104	48	0	1	RU	EAV
16240-10	132	198	62	2	RP	EAV
16240-11	413	615	311	10	RP	EAE
95104-05	86	130	150	3	RP	EAV
16245-01	463	692	330	11	RP	EAV
16258-01	192	236	76	2	RP	EAV
16258-02	192	223	30	1	RU	EAV
16258-03	191	242	0	1	RU	EAV
16258-04	306	292	40	4	RP	EAV
16258-05	170	250	33	3	RP	EAV
16258-06	169	250	33	3	RP	EAV
16258-07	866	425	0	1	RP+TC	EAV
16258-08	189	357	0	2	RP+TC	EAV
16258-09	277	253	0	0	TC	EAV
16258-10	121	234	76	3	RP	EAV
16258-11	217	353	15	2	RP	EAV
16258-12	508	750	385	12	RP	EAV
16258-13	379	269	0	2	RP	EAV
16258-14	363	539	150	8	RP	EAV
16258-17	72	0	0	0	-	-
16258-18	26	0	0	0	-	-
16258-19	196	0	0	0	-	-
16258-20	123	0	0	0	-	-

17231-01	232	148	39	1	RU	EAV
17231-02	550	825	275	13	RP	EAV
17220-01	367	548	403	9	RP	EAV
17220-03	751	239	0	1	RU	EAV
17220-04	508	761	344	11	RP	EAV
17220-05	1.137	1.526	1.384	22	RP	EAV
17110-05	315	470	68	0	TC	EAV
17110-06	115	60	29	1	RP	EAV
17110-07	124	146	17	2	RP	EAV
17110-08	152	80	0	1	RP	EAV
17110-09	47	32	0	0	-	EAV
17110-11	1.079	0	0	0	-	-
<b>Total</b>	<b>20.638</b>	<b>17.624</b>	<b>4.362</b>	<b>177</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	I m2c	D m2c
15267-12	230	220	220	0	0	0
15267-11	469	501	501	0	0	0
15267-10	1.004	418	418	0	0	0
15267-14	1.385	0	0	0	0	0
15267-15	833	0	0	0	0	0
15267-09	406	423	433	0	0	0
15267-01	608	795	319	319	157	0
15267-03	239	159	159	0	0	0
15267-02	292	253	253	0	0	0
15267-05	119	206	206	0	0	0
15267-04	456	306	306	0	0	0
15267-13	119	206	206	0	0	0
15267-06	290	430	430	0	0	0
15267-16	139	252	252	0	0	0
15267-08	278	193	193	0	0	0
15251-01	117	137	137	0	0	0
15251-04	80	80	80	0	0	0
15251-02	191	187	187	0	0	0
15250-01	593	177	177	0	0	0
15250-02	425	310	310	0	0	0
16240-01	216	257	257	0	0	0
16240-02	197	248	248	0	0	0
16240-08	231	131	131	0	0	0
16240-12	82	123	123	0	0	0
16240-03	36	36	36	0	0	0
16240-04	231	101	101	0	0	0
16240-05	50	39	39	0	0	0
16240-06	113	165	165	0	0	0
16240-07	77	80	80	0	0	0
16240-09	104	48	48	0	0	0
16240-10	132	198	198	0	0	0
16240-11	413	615	311	0	0	0
95104-05	86	130	130	0	0	0
16245-01	463	692	330	0	0	0
16258-01	192	236	236	0	0	0
16258-02	192	223	223	0	0	0
16258-03	191	242	242	0	0	0
16258-04	306	292	292	0	0	0
16258-05	170	250	250	0	0	0
16258-06	169	250	250	0	0	0
16258-07	866	425	125	0	300	0
16258-08	189	357	200	157	0	0
16258-09	277	253	253	253	0	0
16258-10	121	234	234	0	0	0
16258-11	217	353	353	0	0	0
16258-12	508	750	385	0	0	0
16258-13	379	269	160	109	0	0
16258-14	363	539	150	0	0	0
16258-17	72	0	0	0	0	0
16258-18	26	0	0	0	0	0
16258-19	196	0	0	0	0	0
16258-20	123	0	0	0	0	0
17231-01	232	148	39	0	0	0
17231-02	550	825	275	0	0	0
17220-01	367	548	403	0	0	0

17220-03	751	239	239	0	0	0
17220-04	508	761	344	0	0	0
17220-05	1.137	1.526	1.384	0	0	0
17110-05	315	470	0	470	0	0
17110-06	115	60	60	0	0	0
17110-07	124	146	146	0	0	0
17110-08	152	80	80	0	0	0
17110-09	47	32	32	0	0	0
17110-11	1.079	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>20.638</b>	<b>17.624</b>	<b>13.339</b>	<b>1.308</b>	<b>457</b>	<b>0</b>

**3.1.4. Zona 4. Venta Carranza**

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
1321504	1.375	866	0	2	IA	EAE
1321505	208	40	0	0	RU	
1321506	1.025	0	0	0	TC	
<b>Total</b>	<b>2.608</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>2</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	D m2c
1321504	1.375	866	361	505	0
1321505	208	40	40	0	0
1321506	1.025	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2.608</b>	<b>906</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**3.1.5. Zona 5. Hotel**

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
1518201	2.583	2.741	496	0	TH	EAE
1518001	311	176	36	3	RP	EAA
1518002	120	70	0	1	RU	EAA
1518003	207	194	0	2	RP	EAA
1518601	96	138	105	2	RP	EAA
1518602	146	140	0	1	RU	EAA
1518603	205	133	158	1	RU	EAA
1518604	142	104	0	1	RU	EAA
<b>Total</b>	<b>3.810</b>	<b>3.696</b>	<b>795</b>	<b>11</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	D m2c
1518201	2.583	2.741	0	2.741	0
1518001	311	176	176	0	0
1518002	120	70	70	0	0
1518003	207	194	194	0	0
1518601	96	138	138	0	0
1518602	146	140	140	0	0
1518603	205	133	133	0	0
1518604	142	104	104	0	0
<b>Total</b>	<b>3.810</b>	<b>3.696</b>	<b>955</b>	<b>2.741</b>	<b>0</b>

**3.1.6. Zona 6. Pontezuelas**

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	Sup. const. B/R m2c	Nº viviendas	Uso	Tipología
1717701	942	1.413	627	0	TH	EAE
1717301	1.298	720	40	1	RU	EAE
1716101	163	133	0	1	RU	EAA
1716102	450	132	0	1	RU	EAA
1716103	235	144	0	1	RU	EAA
2000016	400	442	0	3	RP	EAA
2000018	504	223	0	1	RU	EAA
2000019	344	0	0	0	-	-
2000020	764	547	0	2	RP	EAA
2000021	398	172	0	2	RP	EAA
2000024	358	332	0	3	RP	EAA
2000025	345	251	0	1	RU	EAA
2000026	1.078	720	40	1	RU	EAA
<b>Total</b>	<b>7.279</b>	<b>5.229</b>	<b>707</b>	<b>17</b>		

Parcela catastral	Superficie m2s	Sup. const. S/R m2c	R m2c	T m2c	D m2c

1717701	942	1.413	0	1.413	0
1717301	1.298	720	720	0	0
1716101	163	133	133	0	0
1716102	450	132	132	0	0
1716103	235	144	144	0	0
2000016	400	442	442	0	0
2000018	504	223	223	0	0
2000019	344	0	0	0	0
2000020	764	547	547	0	0
2000021	398	172	172	0	0
2000024	358	332	332	0	0
2000025	345	251	251	0	0
2000026	1.078	720	720	0	0
<b>Total</b>	<b>7.279</b>	<b>5.229</b>	<b>3.816</b>	<b>1.413</b>	<b>0</b>

Las edificaciones existentes son de una y dos plantas, existiendo varias de ellas con sótano. Las superficies en el momento actual son:

- Sobre rasante 45.712 m<sup>2</sup>c.
- Bajo rasante 12.642 m<sup>2</sup>c.

Esto significa que la edificabilidad en toda la unidad en el momento actual asciende a 0,4260 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Hay que destacar que las zonas con mayor edificabilidad corresponden con La Olivilla y La Bastida con valores por encima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie anterior se divide actualmente en los siguientes usos:

- Uso residencial 37.674 m<sup>2</sup>c.
- Uso terciario 7.409 m<sup>2</sup>c.
- Uso industrial 457 m<sup>2</sup>c.
- Uso dotacional 172 m<sup>2</sup>c.

El número de viviendas actual, en función de los datos obtenidos de la información catastral y de las distintas licencias otorgadas asciende a 387, lo que significa una densidad de 36,06 viviendas por hectárea. Tal y como se ha indicado anteriormente existen parcelas con superficies construidas residenciales, pero que carecen de viviendas, ya que se han contabilizado los espacios residenciales vacantes que actualmente carecen de viviendas, pero que en otro momento si las tuvieron o actualmente están desocupadas. Por este motivo el número real de viviendas estaría entre 412 y 417 aproximadamente, lo que significaría una densidad máxima de 40,22 viv/ha. Hay que destacar que las zonas con mayor densidad corresponden con La Olivilla y La Bastida con densidades por encima de 75 viv/ha.

### 3.3. Infraestructuras existentes.

Dentro del ámbito del presente PERI se cuentan con todos los servicios urbanos, que son los siguientes:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de telecomunicaciones.

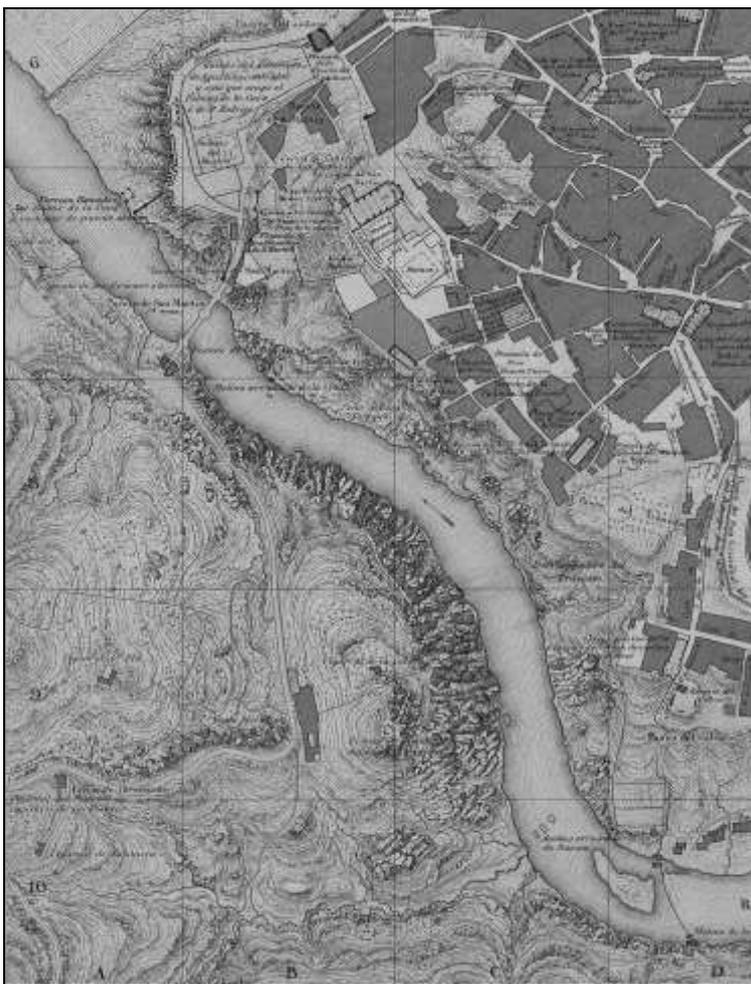
En los planos de información del PERI se detallan estas redes. Se indica asimismo que existen diversas líneas aéreas de energía eléctrica que discurren todavía por la zona.

No obstante algunas de ellas no se han podido obtener en su totalidad debido a que las compañías concesionarias de las redes de servicios no las han suministrado.

#### **4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.**

La aptitud urbana del terreno es clara, existiendo este destino únicamente como viable para el ámbito de la unidad. Esto se refuerza como consecuencia de su clasificación actual es de un suelo urbano desde hace más de medio siglo. En el Plan General de Toledo de 1986 estos terrenos están consignados como suelo urbano, y muchos de ellos provenían de la clasificación como tal del Plan General de 1964.

Las primeras construcciones de esta zona se ubicaron a lo largo de la carretera de Piedrabuena a principios del siglo pasado, con el fin de equipar el acceso a la ciudad desde el oeste. Junto a esta carretera, aunque fuera del ámbito de la unidad, existe la denominada Venta del Alma construcción que data del siglo XVI, existiendo junto a ella la ermita de la Virgen de La Cabeza, que era una de las ermitas extramuros de Toledo. Ambas construcciones aparecen claramente identificadas en el plano de Reinoso de 1.882 cuya imagen se adjunta.



Toda esta zona de la ciudad corresponde con el acceso a la misma desde el oeste y con uno de los accesos de las vías pecuarias de esta orientación.

Al mismo tiempo hay que recalcar que esta es la clasificación actual del presente suelo que le ha otorgado por tanto aptitud para su utilización urbana desde los puntos de vista urbanístico y jurídico.

El PERI se redacta en función de las necesidades concretas de la zona y con el fin de poder establecer los criterios para el desarrollo de estas zonas dentro de los parámetros de ordenación establecidos en la Modificación Puntual 28 del Plan General vigente, manteniendo la ordenación estructural prevista en el mismo. Por tanto el PERI establece la ordenación detallada de la unidad.

El terreno es perfectamente idóneo para su utilización como urbano, aspecto que se constata incluso de la propia situación del mismo y de su clasificación como tal en las décadas citadas. A esto hay que recalcar la existencia de distintas calles urbanas que cruzan la presente zona.

En la construcción de las edificaciones existentes no ha existido ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. Desde este punto de vista el terreno es aceptable para ubicar las construcciones residenciales previstas contando con garantías para su edificación.

Asimismo y según las prospecciones arqueológicas efectuadas en esta zona con anterioridad, se advierte que no existirán condicionantes de tipo arqueológico que impidan el desarrollo de estas zonas. De igual forma tampoco existen condicionantes medioambientales que impidan dicho desarrollo, salvo medidas de carácter estético a aplicar a las futuras construcciones.

Únicamente se ha advertido que existen zonas en estas unidades que deben ser analizadas con rigor desde un punto de vista paisajístico, con el fin de que futuras construcciones no interfieran las visualizaciones de esta zona.

De esta forma se deben mantener los criterios de integración que se recogían en la memoria del Plan anulado, que se han citado anteriormente.

Por todo ello se puede afirmar que existe una aptitud clara de urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado desarrollar la presente unidad de actuación a través de este Plan Especial de Reforma Interior.

**5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL.****5.1. Normativa de aplicación.**

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa que se detalla a continuación:

**LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA**

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 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 (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto

Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).

- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).

#### VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 38/2006 de 11 de Abril de 2006 por el que se regula en el ámbito de Castilla la Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla la Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículos 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

#### LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).

- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

#### RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

#### LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

#### PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

#### INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

#### FERROCARRIL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, modificado por los Reales Decretos 918/2010 de 16 de julio, 641/2011 de 9 de mayo, 1006/2015 de 6 de noviembre y 623/2014 de 18 de julio.

#### ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

#### HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

#### MINERIA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

#### ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

#### SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

#### ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

#### RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de

mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

#### CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

#### LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

##### a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

##### b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

## 5.2. Normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana.

Como ya se ha indicado el ámbito del PERI corresponde con la unidad 1.F del vigente Plan General que desarrolla las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual número 28, y que corresponde con la ordenanza 3 siguiente:

### **ORDENANZA Nº 3. ZONA 3B. UNIDAD URBANISTICA 1F. UNIDADES DISCONTINUAS**

*Hasta la redacción del Plan Especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.*

**(OE) Coeficiente de edificabilidad:**

- *En parcelas actualmente construidas, la edificabilidad existente por solar.*
- *En solares vacantes hasta la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

**(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**

- *Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante.*

**(OD) Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima:** 80% sobre solar
- **Parcela mínima:** La existente. Se prohíben segregaciones.

**(OD) Usos prohibidos**

- *Garaje categorías 4ª y 9ª*
- *Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I*
- *Hoteleros en sus grupos 1ª*
- *Comercios en categorías 1ª*
- *Oficinas categoría 1ª*
- *Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª*
- *Salas de reuniones, categoría 1ª*
- *Sanitario categoría 1ª y 2ª.*

**(OD) Tipología de la edificación**

- *Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.*

**(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**

- *Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.*
- *Se entiende por construcción tradicional, la ajustada a la normativa de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes.*

De esta forma la ordenación conjunta de las zonas discontinuas de esta unidad tendría los valores:

	Unidad 1.F
Superficie con SSGG m <sup>2</sup>	107.299
Superficie SG.DC m <sup>2</sup>	3.617
Superficie sin SSGG m <sup>2</sup>	103.682
Superficie residencial m <sup>2</sup> c	66.903
Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00

Superficie zonas verdes m2	20.126
Superficie dotacional m2	0

Las superficies de sistemas generales de viario corresponden a las dos carreteras de la zona, Piedrabuena y Navalpino.

### 5.3. Normas de urbanización

El Capítulo V del Título Primero de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo recoge las normas de urbanización entre los artículos 111 a 151.

## **6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

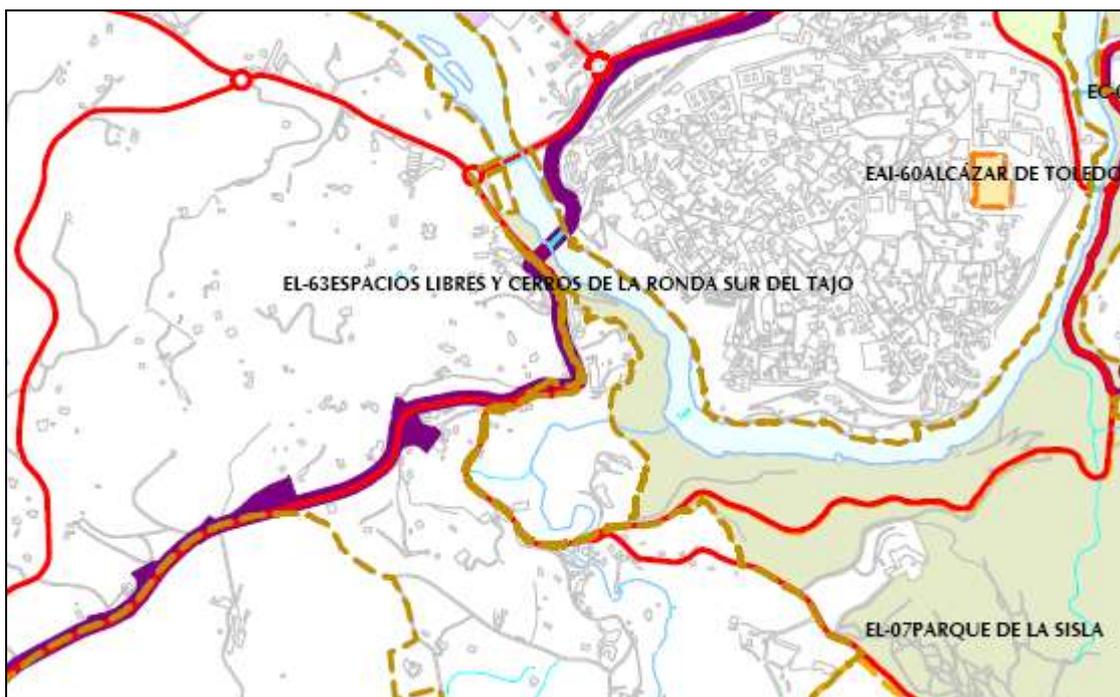
### **6.1. Afecciones energía eléctrica y telecomunicaciones.**

En relación con las líneas eléctricas aéreas se indica que no existen líneas aéreas de media tensión en los enclaves de la unidad 1.F.

No obstante se ha observado que existen líneas aéreas de alumbrado público y de telecomunicaciones en algunos puntos de la unidad. No obstante tal aspecto no supone una afección ya que se pueden resolver con las obras de urbanización que se vayan efectuando, enterrándolas como se establece en la normativa de urbanización.

### **6.2. Afecciones vía pecuarias**

Existe una vía pecuaria que afecta a esta unidad 1.F, y que se recogía en el plano 2.2.B de pasillos medioambientales del anterior Plan anulado.



En el citado plano se puede ver la traza de la vía pecuaria así como tres ensanchamientos que corresponden con pequeños descansaderos de la misma. La vía conduce al Puente de San Martín, por lo que afecta a las zonas 3 y 4 de esta unidad 1.F, aunque bastante superficie de la misma corresponde con la carretera de Navalpino.

Esta vía pecuaria es la misma que se recogía en el Plan Especial de los Cigarrales. Esta vía corresponde con el Cordel de San Martín, que arranca del puente de su mismo nombre y se dirige hacia Argés por el suroeste. Actualmente parte del cordel está ocupado por la carretera de Navalpino que atraviesa el ámbito del Plan Especial. En esta zona existen los tres descansaderos siguientes asociados al cordel:

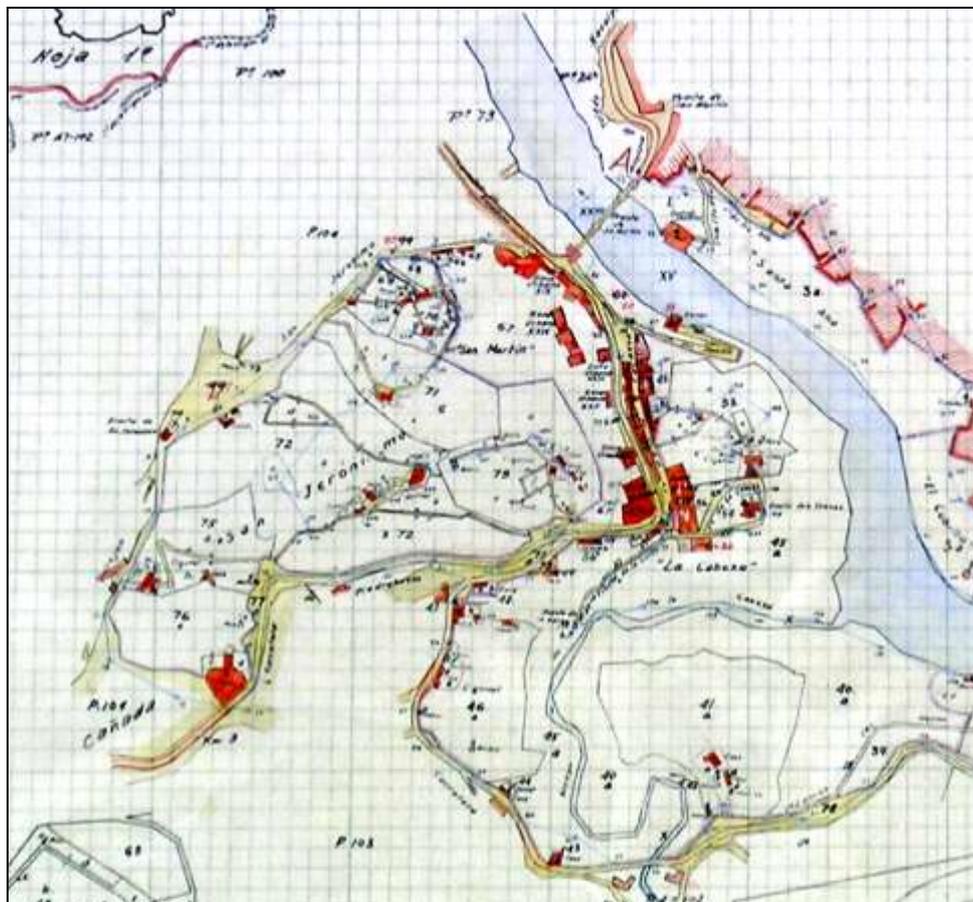
- Cerro del Aire
- Cerro de los Palos
- Las Veredas.

La delimitación de esta vía pecuaria es la que ha sido suministrada por la Consejería de Medio Ambiente, dado que la misma se encuentra deslindada.

El primer descansadero está ocupado parcialmente por dos construcciones en lo que hoy se puede identificar como dos cigarrales, que se encuentran vallados y construidos, pero no afecta a la unidad UA-13.

Tanto la vía pecuaria como los otros dos descansaderos han sido objeto de deslinde por la Consejería de Agricultura, el cual se ha incorporado a este Plan Especial de la unidad 1.F. Del análisis del mismo se puede ver que existe una afección clara a varias parcelas en la zona denominada Venta Carranza.

En el presente plan especial se ha optado por mantener el recinto deslinde la vía pecuaria a pesar de que en la documentación geográfica de 1936 el trazado de la vía pecuaria era muy distinto como se puede ver y no afectaba a la ladera actual, sino a la zona más cercana al río, tal y como se puede ver en la siguiente imagen del levantamiento efectuado en tal año, donde se identifican con claridad los caminos y las vías pecuarias de la zona.



No obstante, en este Plan Especial es conveniente aclarar algunos aspectos relativos a la zonificación y calificación de la misma. Dado que la vía pecuaria está deslindada se prevé mantenerla dentro del suelo urbano, dado que así se aprobó en el Plan General Municipal (y en el Plan de Ordenación Municipal de 2007 anulado), si bien se adscribirá a un sistema general de comunicaciones (SG.DC) como vía pecuaria. Tal aspecto fue el indicado en su día por el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, por lo que así se obtuvo del Servicio de Montes y Espacios Naturales el informe favorable a esta propuesta el 17 de junio de 2013.

No obstante con el fin de dirimir conflictos posteriores se ha optado en el PERI por dejar libre el espacio de la vía pecuaria, según el deslinde realizado, y dejarlo con la citada calificación de sistema general de comunicaciones (SG.DC) como vía pecuaria. De esta forma este espacio será vía pecuaria dentro de la unidad urbana, situación que es similar a otras muchas que se producen en la ciudad y que corresponden con la realidad de una antigua vía pecuaria que se ha integrado en la trama urbana, situación que se produce en la propia carretera de Navalpino, en el Puente de San Martín, en la calle de la Cava, en la avenida de Portugal solo por citar algunos casos.

En este Plan se efectúa un aumento de la superficie de zonas verdes previstas en el Plan General, como se puede ver en la ordenación detallada del mismo, en la que además se ha mantenido la superficie de la vía pecuaria citada. Se ha incluido un plano que detalla la situación de la vía pecuaria deslindada y la propuesta del Plan Especial.

Debido a esta situación en el Plan Especial se ha reducido considerablemente la superficie de parcelas netas en comparación con el plano 3P del Plan General. Esto supone un importante incremento de la red de espacios libres de la unidad que se encuentra fundamentalmente en el enclave del Puente de San Martín y afecta laderas no construidas de esta zona, reduciéndose al mismo tiempo y de forma considerable las superficies con posibilidad de construcciones de toda la unidad.

### 6.3. Afecciones arqueológicas

Dentro del ámbito de esta unidad existe alguna zona, de reducida dimensión, que está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.

La zona situada al este de la carretera de circunvalación está dentro de esta área, por lo que afecta a una pequeña parte de la zona (Puente de San Martín) y la totalidad de la zona 5 (Hotel).

Tanto el presente Plan Especial como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 de Patrimonio de Castilla-La Mancha así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio de la Consejería de Educación.



## 7. OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL ÁMBITO

En principio no se prevé en el momento actual ninguna obra o inversión municipal en la presente zona, salvo las propias derivadas del mantenimiento y conservación de las vías públicas, zonas verdes y espacios dotacionales.

De igual forma no se conoce en la actualidad ninguna otra obra prevista en esta zona, que afecte o condicione al Plan Especial.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA****1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****1.1. Objetivos y criterios de ordenación.**

Aunque el Plan de Ordenación de 2007 se encuentre anulado, contenía una serie de objetivos básicos para esta zona que se pueden mantener.

El primer objetivo lo constituye la ordenación detallada de este ámbito discontinuo, tanto desde el punto de vista normativo, como desde la óptica de una modificación de la estructura urbana existente. Como consecuencia de la situación actual, toda esta zona cuenta con una ordenanza de aplicación de aplicación temporal hasta que se redacte el plan especial de toda la unidad. Por tanto se debe asegurar que con el plan especial se podrá dotar a la zona de las ordenanzas particulares que definan la totalidad de los parámetros necesarios para la misma.

En este sentido es fundamental dotar de claridad a la ordenanza para poder definir correctamente los usos y tipologías de la unidad, para aclarar las actuales y corregir los desajustes existentes por la aplicación de la ordenanza actual. Es evidente que la ordenanza debe incidir en las distintas situaciones que existen en las seis zonas que conforman la unidad, fundamentalmente en el aspecto de usos y tipologías.

Asimismo las ordenanzas de aplicación deben responder a los distintos enclaves existentes en la zona y que en algunos casos son de importante presencia con respecto a su relación con el Casco Histórico de Toledo. A excepción de la zona de la Olivilla, el resto de los enclaves de la unidad deben ser analizados adecuadamente desde las posibles vistas que arrojen hacia el exterior.

En segundo lugar, y muy relacionado con el anterior, el Plan Especial de estas unidades debe dar respuesta a las recomendaciones que afectan fundamentalmente a zonas que no pertenecen a esta unidad 1-F, pero que son básicas para establecer condiciones a los terrenos situados al sur del río Tajo, y comprenden la zona del parque de La Sisla y los terrenos anejos a la Academia de Infantería. Es evidente que la ordenación de esta zona debe asegurar la adecuada relación entre ella y los ámbitos de las unidades colindantes, que básicamente son Los Cigarrales y el Casco Histórico. Al mismo tiempo es fundamental crear las condiciones de borde urbano que tiene esta zona a través de una ordenanza en la que se definan los distintos parámetros para la implantación de los distintos volúmenes en la zona.

La unidad 1-F cuenta con dos afecciones muy importantes en cuanto a su superficie y que corresponden con la carretera y la vía pecuaria, y que afectan a una zona importante del enclave del Puente de San Martín y de ocupan parte de algunas parcelas de la zona. La existencia de ambas afecciones condiciona sobremanera la ordenación de toda la zona central de la unidad, y supone la necesidad de tener que ampliar las zonas verdes previstas en el PGMOU.1986 y delimitar adecuadamente la vía pecuaria.

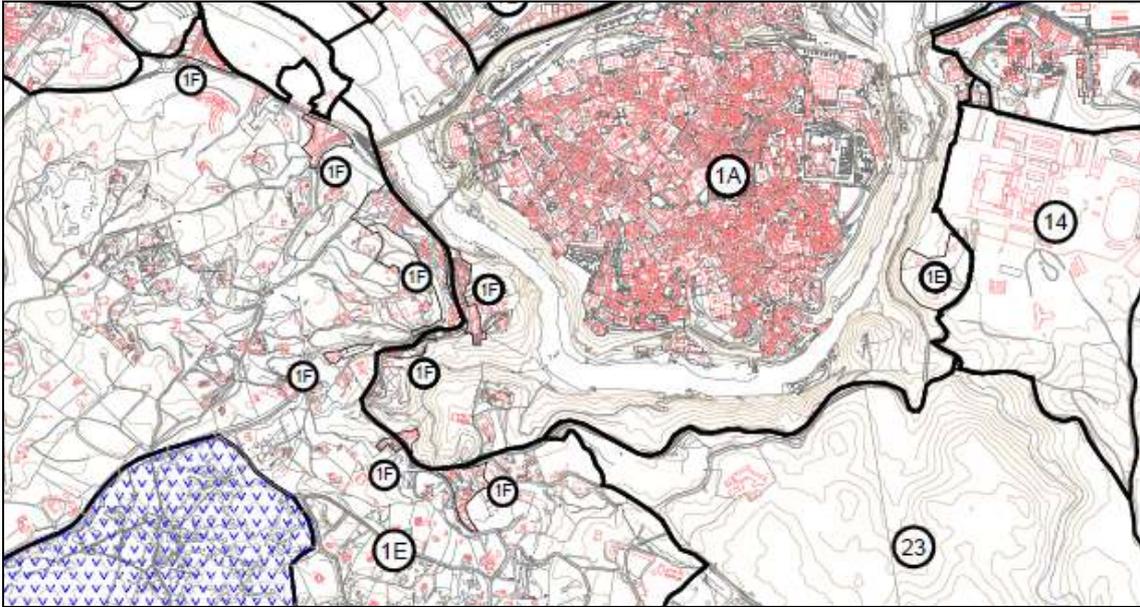
El resto de los viales interiores de la unidad se mantendrán con la misma circulación rodada que tienen sin que se pueda efectuar modificación alguna en su trazado, dado que se trata de viales de hace siglos muy integrados en la ordenación de toda la zona.

**1.2. Alternativas posibles.**

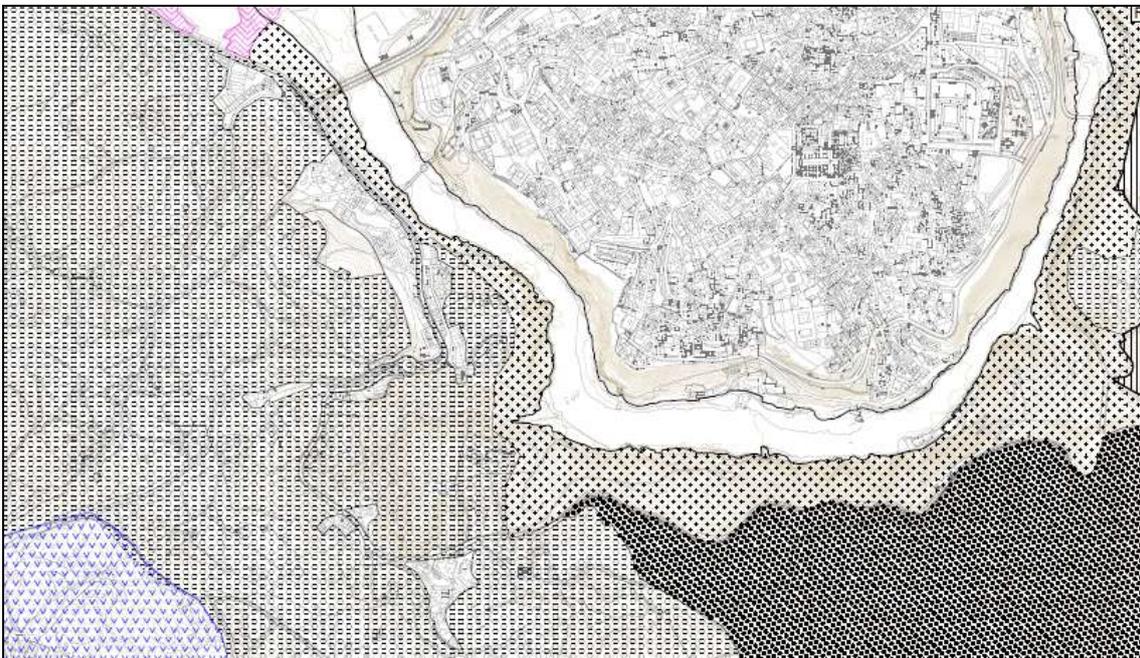
La ordenación se basa en trasladar al planeamiento las afecciones de la zona citados en el punto anterior, por lo que las alternativas son muy reducidas y se resumen en la redacción de las ordenanzas particularizadas de cada enclave.

**1.3. Adecuación a la ordenación estructural.**

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo detalla en los planos 1P, 2P y 3P la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del Plan Especial, como unidad 1.F, denominada como unidades consolidadas.



PLANO 2P. CLASIFICACION DEL SUELO. PGMOU MODIFICACION PUNTUAL 28.



PLANO 3P. ESTRUCTURA ORGANICA. PGMOU MODIFICACION PUNTUAL 28.

El PERI se ajusta a la ordenación estructural del Plan General citado, sin que se proponga modificación alguna de las determinaciones de ordenación estructural previstas en su ámbito.

#### 1.4. Comparación PGMOU-PERI

De esta forma la ordenación conjunta de las seis zonas de esta unidad tendría los valores:

UNIDAD 1.F	PGMOU.1986	Estado actual	PERI
Superficie con SSGG m <sup>2</sup>	89.204	107.299	107.299
Superficie SG.DC m <sup>2</sup>	-	3.667	3.617
Superficie SG.DC vía pecuaria m <sup>2</sup>	-	9.053	9.053
Superficie sin SG m <sup>2</sup>	89.204	94.629	94.629
Superficie zonas verdes m <sup>2</sup>	14.821 <sup>3</sup>	20.126 <sup>4</sup>	20.987 <sup>5</sup>

<sup>3</sup> La superficie de zonas verdes se ha obtenido en función de la calificación que recoge el plano 3P.

<sup>4</sup> Esta superficie no se encuentra ajardinada en su totalidad.

<sup>5</sup> Descontando las dos superficies de espacios libres que no cumple con todas las determinaciones del RPLOTAU, hay que descontar 594 m<sup>2</sup> en la zona 2 y 241 m<sup>2</sup> en la zona 3, por lo que la superficie final a efectos de cómputo de zonas verdes sería de 20.152 m<sup>2</sup>.

Superficie dotacional público m <sup>2</sup>	0	0	72
Superficie dotacional m <sup>2</sup>	0	1.050	1.050
Superficie parcelas R+T m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	-	43.865	51.281
Superficie inedificable m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	-	0	2.325
Edificabilidad con SSGG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	0,4260	0,5113
Edificabilidad sin SSGG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00	0,4830	0,5798
Superficie construida R m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	-	40.835	49.008
Superficie construida T m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	-	4.877	5.860
Aprovechamiento tipo ua	-	80.738	96.945
Aprovechamiento tipo ua/m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	-	0,7524	0,9035
Nº viviendas	669	387-417	469
Densidad viv/ha	75	37,33-40,22	45,23

Como se puede ver, el Plan Especial reduce tanto la edificabilidad establecida en el Plan General como el número de viviendas, que pasan de 669 a 469 viviendas.

Hay que advertir que el número de viviendas del estado actual corresponde con el existente en la documentación catastral, y en la misma no se han contabilizado los espacios residenciales vacantes que actualmente carecen de viviendas, pero que en otro momento si las tuvieron o actualmente están desocupadas. Este aspecto se detecta especialmente en las zonas 2, 4 y 6 en las que existen parcelas con superficies construidas residenciales, pero que carecen de viviendas. El número de todas las viviendas no contabilizadas se puede estimar entre 25 y 30, por lo que el valor total de viviendas existentes estaría en 417 aproximadamente.

Con el Plan Especial se pueden obtener un máximo de 469 viviendas, tras aplicar la densidad de 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> residenciales, prevista en la ordenanza de aplicación. En el Plan Especial se ha establecido en la ordenanza una densidad de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso residencial.

El aumento de número de viviendas aproximadamente se produce básicamente en las siguientes zonas:

- Zona 1. Aumento de 714 m<sup>2</sup>. Aumento de 4 viviendas.
  - Venta de la Olivilla.
  - Solares vacantes.
- Zona 2. Aumento de 821 m<sup>2</sup>. Aumento de 8 viviendas.
  - Terreno municipal
  - Parcelas vacantes.
- Zona 3. Aumento de 4.024 m<sup>2</sup>. Aumento de 28 viviendas.
  - En zona de la antigua cantera.
  - En dos parcelas municipales.
  - Ampliaciones de varias parcelas construidas.
- Zona 4. Aumento de 904 m<sup>2</sup>. Aumento de 14 viviendas.
  - En la antigua venta Carranza.
  - En parcela municipal.
- Zona 5. Aumento de 57 m<sup>2</sup>. Aumento de 1 vivienda.
- Zona 6. Aumento de 1.533 m<sup>2</sup>. Aumento de 29 viviendas.
  - En posibles segregaciones en parcelas RU.
  - En parcela municipal.
  - Ampliaciones de varias parcelas construidas.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA**

La unidad que se ordena es un suelo urbano consolidado que se encuentra imbricado dentro de suelo urbano consolidado, por lo que actualmente ya está integrado. En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno de la U.F.

## **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS A UN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

El Plan Especial efectúa un desarrollo de la ordenación detallada del Plan General vigente que corresponde con afecta a los siguientes aspectos:

- Deslinde de la vía pecuaria como sistema general.
- Ampliación de las zonas verdes locales.
- Modificación del régimen de usos.
- Modificación de las alineaciones.

La calificación de las zonas verdes en el Plan Especial está coordinada con el deslinde de la vía pecuaria, lo que obliga a liberalizar todo el espacio deslindado por la Consejería y ajustar las zonas verdes locales de forma coordinada.

En Plan Especial se establece la ordenación pormenorizada de los usos permitidos en cada manzana y parcela distinguiendo entre residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar y terciario.

Asimismo el Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de las manzanas de la unidad definiendo expresamente las alineaciones de cada zona.

Por último se indica que la unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario establecer ninguna previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, ya que no es objeto de ninguna actuación urbanizadora.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

La unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario justificar el cumplimiento de los estándares de calidad urbana ni de los sistemas generales.

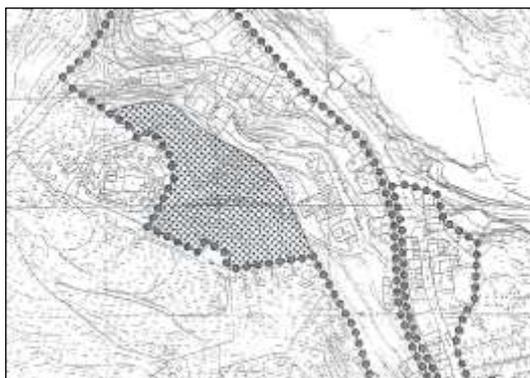
No obstante en esta memoria ya se han descrito los sistemas generales de la unidad, así como los sistemas locales que propone el Plan Especial.

Dentro de esta unidad hay que advertir las dos afecciones más importantes, que tras la medición efectuada ascienden a las siguientes:

- SG.DC. Vía pecuaria en el ámbito de unidad 1.F, con 9.053 m<sup>2</sup>.
- SG.DC. Carretera Navalpino, con 3.617 m<sup>2</sup>.

##### **4.1. Zonas verdes.**

El Plan Especial amplía la superficie de las zonas verdes previstas en la ordenación detallada del PGMOU.1986 recogido en el plano 3P, cuya imagen se adjunta. Este espacio se ha aumentado considerablemente en este enclave y en el resto de los enclaves, como se puede ver en los planos de ordenación detallada de este Plan Especial. Los espacios libres y zonas verdes se han redistribuido en las zonas 2, 3, 5 y 6 del presente Plan Especial obteniéndose una superficie muy superior a la prevista en el PGMOU.



Las superficies de las zonas verdes son las siguientes:

	PGMOU.1986 m <sup>2</sup>	Existente m <sup>2</sup>	Plan Especial de Reforma Interior		
			PERI m <sup>2</sup>	Sin computar m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Zona 1	0	0	0	0	0
Zona 2	0	0	939	594	1.533
Zona 3	14.821	20.126	16.462	241	16.703
Zona 4	0	0	0	0	0
Zona 5	0	0	442	0	442
Zona 6	0	0	2.309	0	2.309
<b>Total</b>	<b>14.821</b>	<b>20.126</b>	<b>20.152</b>	<b>835</b>	<b>20.987</b>

La superficie destinada a zonas verdes asciende a un total de 20.987 m<sup>2</sup> que corresponde con el 19,55% de la superficie de la unidad. A efectos del cumplimiento de los estándares necesarios en función de las dimensiones que deben tener la superficie total ascendería a 20.152 m<sup>2</sup>, que representa el 18,78% del total del ámbito.

Tras sumar a la superficie anterior la destinada la vía pecuaria liberada, se obtiene un total de 30.040 y 29.205 m<sup>2</sup> respectivamente, que significa el 27,99 y 27,22% respectivamente del total de la unidad.

La superficie de zonas verdes del Plan Especial es muy superior a la que se establecía en el PGMOU.1986.

Todas las zonas verdes tienen la consideración de jardín y las características físicas de tales jardines se ajustan a las determinaciones anteriores, que establece la necesidad de contar con más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo, y en cuya área se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro. Las áreas de juego deben tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, debiéndose inscribir una circunferencia con 12 metros de diámetro.

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (DV) se desagregan en las siguientes categorías:

- a) *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.*
- b) *Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.*
- c) *Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.*

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- a) *Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.*
- b) *Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.*
- c) *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- d) *Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.*

Estos espacios contarán con arbolado que remarque los caminos y el arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Los espacios libres irán cubiertos por diverso arbolado, y dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas. Se ha previsto asimismo la colocación de arbolado, colocados en alcorques, en diversas vías de la nueva ordenación con el fin de realzar las calles de mayor anchura.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- **Papeleras:** Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- **Bancos:** Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados.
- **Aparatos de juegos infantiles:** Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar. Se ubicarán dos juegos por cada uno de los jardines previstos a excepción del DV.06, en el que se considera conveniente ubicar un elemento distinto ornamental.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego
- Fuente de agua potable
- Red de alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

En las aceras se ubicará el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras en las farolas.
- Bancos en acerado.
- Contenedores de basuras en calzadas.
- Señalización de policía y nomenclátor.

- Señalización de circulación horizontal y vertical.

#### 4.2. Dotaciones.

Estas son de carácter público o privado. Dentro de las primeras, en el Plan Especial de la unidad 1.F, únicamente se ha previsto una pequeña parcela dotacional de uso público en la zona 3 del Puente de San Martín, con 72 m<sup>2</sup> de superficie. Con carácter de uso privado se mantiene la gasolinera existente en la zona 1 de la Olivilla con 1.050 m<sup>2</sup> de superficie.

Las parcelas dotacionales de equipamiento cumplen con las determinaciones del apartado 3 del artículo 24 del RPLOTAU correspondiente con los tipos de equipamientos públicos.

3. *Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:*

- Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.*
- Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.*
- Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.*
- Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.*
- Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.*
- Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.*

*La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos Servicios y ubicarse en localizaciones que presten el servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.*

#### 4.3. Aparcamientos.

En la ordenación del Plan Especial se ha previsto mejora de algunos viales, lo que conllevará asimismo la mejora de las plazas de aparcamiento correspondiente. Dado que el fin del Plan Especial no era la apertura de nuevos viales es por lo que no se crean los mismos.

#### 4.4. Viario

En este aspecto el Plan Especial realiza dos actuaciones:

- Definición del viario de carácter general y local.
- Definición de las zonas verdes y vacantes.

De esta forma este Plan Especial de Reforma Interior marca explícitamente las zonas edificables y no edificables lucrativas, definiendo las alineaciones correspondientes. Al mismo tiempo define las zonas verdes y espacios libres calificados como tales, de forma que el resto de los espacios quedan adscritos a los viales públicos y a unas zonas asociadas a estos que aparecen superficiadas como zonas vacantes.

En estas últimas se podrán modificar de forma que se podrá ampliar el viario, ampliar las zonas de aparcamiento o crear zonas estanciales cercanas al mismo. No siempre estas zonas vacantes se podrán acondicionar para un uso en concreto ya que en algunos casos cuentan con pendientes muy elevadas que no las permite utilización alguna.

La superficie del viario local de esta unidad asciende a 14.096 m<sup>2</sup>, lo que significa un 13,14% de la unidad. La superficie de estas zonas vacantes asciende a 4.401 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Infraestructuras.

En la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior no se ha previsto la ubicación de ninguna parcela dotacional de equipamiento para infraestructuras (DEIS), ya que no se ha requerido ninguna por las compañías suministradoras de servicios.

No obstante en el caso de que se solicitara el Plan Especial permite su ubicación en las zonas vacantes citadas anteriormente.

En la normativa del presente documento y dentro del apartado correspondiente a las normas de urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar con el presente Plan Especial. En la unidad se deben prever las siguientes infraestructuras:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Red de distribución de gas.

En el Plan Especial de Reforma Interior se ha previsto una canalización de saneamiento, inexistente en la actualidad, en la zona 3 con el fin de poder recoger las aguas fecales de las zonas más altas situadas al norte del camino de San Jerónimo. Parte de esta canalización se deberá realizar a través de tres dos privativas. Esta canalización se recoge en el Plan Especial de Reforma Interior con carácter indicativo ya que en la actualidad no es necesaria tal red pero en un futuro puede ser necesaria, lo que motiva su descripción en el documento urbanístico al crear una servidumbre en las citadas parcelas.

## **5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

No se prevé ninguna delimitación de unidades de actuación en este ámbito. No obstante este Plan Especial de Reforma Interior remite una zona a una operación de reforma interior, debido a las particularidades de la misma. Esta zona comprende unos terrenos (parcelas catastrales 15267-14 y 15267-15) con unos desniveles muy importantes, lo que condiciona cualquier intervención que se tenga que llevar a cabo en esta zona. Además en este nuevo ámbito se ha incluido un pequeño terreno municipal vacante, que permite mejorar la solución final de todo este espacio.

En función del emplazamiento de esta zona, cualquier actuación que se pretenda desarrollar en esta zona, puede afectar a las visualizaciones de toda esta zona, por lo que se debe procurar evitar el escalonamiento de las edificaciones, con el fin de que únicamente se perciban dos plantas de altura como máximo.

Esta zona cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito remitido a reforma interior: 2.745 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso global residencial, con tipología unifamiliar.
- El Plan Especial de Reforma Interior deberá resolver la implantación de los volúmenes resultantes adecuados al emplazamiento, topografía y visualizaciones desde el Casco Histórico de Toledo.
- Los volúmenes se deberán implantar de forma que no se altere la imagen exterior del conjunto y del medio ambiente colindante.
- En la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior se requerirá informe vinculante de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.
- Se deberá resolver el drenaje de esta zona.

Estos objetivos no se han podido analizar en el actual Plan Especial, por lo que se remiten a una operación de reforma interior, que por tener un carácter más reducido podrá llevarlas a cabo con mejor detalle.

## **6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE**

### **6.1. Con carácter general**

En el apartado 2.f) del artículo 59 se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED)*, definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.

En el Plan Especial de Reforma Interior se prevé se establece la posibilidad de reordenar las manzanas previstas en la ordenación del mismo sin que se modifique el viario previsto, con el fin de prever una modificación de la distribución o superficie mínima de las parcelas o de las tipologías previstas en el Plan Especial, dentro de la ordenanza de aplicación. Todo ello sin incrementar lógicamente la superficie construida permitida, ni el aprovechamiento definido en el Plan.

Para ello se establece la posibilidad de división de las manzanas, debiéndose redactar el correspondiente Estudio de Detalle, que se podrá tramitar conjuntamente con el proyecto de edificación.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del Reglamento de la Ley.

## 6.2. Con carácter específico

Será necesario redactar un Estudio de Detalle será necesario en las futuras implantaciones de edificaciones en terrenos con fuerte desnivel.

Para ello se establece la necesidad de redactar Estudios de Detalle en todas las parcelas, en las que exista una diferencia de tres metros entre los puntos extremos de la alineación de fachada o entre esta última y la rasante del interior del terreno.

De igual forma se deberán redactar los Estudios de Detalle que se establecen en el plano de ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

## 7. PARCELACIÓN, USOS Y TIPOLOGIAS

### 7.1. Superficies resultantes

La ordenación que se propone mantiene en líneas generales la estructura de parcelas existentes. Únicamente se han previsto algunas nuevas alineaciones en espacios vacantes de las zonas 2 y 3 actuales, que podrán pasar a tener un uso lucrativo. Estos espacios, generalmente de titularidad municipal, permiten la creación de construcciones que rematen algunas zonas actualmente vacantes.

Al mismo tiempo en la zona 4, denominada Venta Carranza, hay una merma de la superficie de las parcelas existentes en la actualidad, ya que ha sido necesario ajustar las mismas al deslinde de la vía pecuaria, que afectan en algunos casos de una manera elevada a las parcelas actuales.

En función de las distintas calificaciones efectuadas en cada una de las zonas del Plan Especial de Reforma Interior se obtiene el siguiente resumen general de superficies:

Resumen Unidad 1.F	Superficies m2 Enclaves						Total m2
	1	2	3	4	5	6	
Superficie zona m <sup>2</sup>	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	<b>107.299</b>
Superficie SG.DC m <sup>2</sup>	0	0	2.794	0	823	0	<b>3.617</b>
Superficie SG.DC.VP m <sup>2</sup>	0	0	7.047	2.006	0	0	<b>9.053</b>
Superficie sin SG m <sup>2</sup>	10.604	11.917	50.867	1.900	5.699	13.641	<b>94.629</b>
Superficie parcelas m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	9.540	8.068	21.594	1.810	3.000	7.269	<b>51.281</b>
Superficie inedificable m <sup>2</sup>	0	0	1.932	0	810	0	<b>2.325</b>
Superficie zonas verdes DV m <sup>2</sup>	0	1.533	16.703	0	442	2.309	<b>20.987</b>
Superficie dotacional m <sup>2</sup>	0	0	72	0	0	0	<b>72</b>
Superficie dotacional privado m <sup>2</sup>	1.050	0	0	0	0	0	<b>1.050</b>
Zonas vacantes m <sup>2</sup>	0	0	1.812	0	372	1.828	<b>4.401</b>
Superficie viales m <sup>2</sup>	14	2.316	8.338	90	1.075	2.235	<b>14.068</b>
Superficie construida R m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	9.220	10.572	20.925	1.810	1.132	5.349	<b>49.008</b>
Superficie construida T m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	0	0	1.206	0	3.241	1.413	<b>5.860</b>
Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,87	0,88	0,36	0,46	0,64	0,50	<b>0,5113</b>
Número viviendas	92	100	205	14	12	46	<b>469</b>
Densidad viv/ha	86,79	83,91	33,76	35,89	18,40	44,64	<b>43,70</b>

Estas superficies por zonas y comparándolas con la situación actual se describe en las siguientes tablas:

<b>Zona 1. La Olivilla</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	10.604	10.604
Superficie SG.DC	m2	0	0
Superficie parcelas	m2	9.540	9.540
Superficie zonas verdes DV	m2	0	0
Superficie dotacional privado	m2	1.050	1.050
Zonas vacantes		0	0
Superficie viales DC	m2	14	14
Superficie construida R	m2c	8.506	9.220
Superficie construida T	m2c	0	0
Edificabilidad	m2/m2	0,80	0,869
Número viviendas		88	92
Densidad	viv/ha	82,04	86,79

<b>Zona 2. Calle Bastida</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	11.917	11.917
Superficie SG.DC	m2	0	0
Superficie parcelas	m2	7.865	8.068
Superficie zonas verdes DV	m2	305	1.533
Superficie dotacional	m2	0	0
Zonas vacantes	m2	1.427	0
Superficie viales DC	m2	2.320	2.316
Superficie construida R	m2c	9.751	10.572
Superficie construida T	m2c	0	0
Edificabilidad	m2/m2	0,82	0,88
Número viviendas		92	100
Densidad	viv/ha	77,20	83,91

<b>Zona 3. Puente de San Martín</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	60.709	60.709
Superficie SG.DC	m2	2.794	2.794
Superficie SG.DC.VP	m2	-	7.047
Superficie parcelas	m2	20.638	21.594
Superficie inedificable	m2	0	1.543
Superficie zonas verdes DV	m2	14.821	16.703
Superficie dotacional	m2	0	72
Zonas vacantes	m2	9.090	2.201
Superficie viales DC	m2	8.366	8.338
Superficie construida R	m2c	16.901	20.925
Superficie construida T	m2c	723	1.206
Edificabilidad	m2/m2	0,29	0,36
Número viviendas		177	205
Densidad	viv/ha	29,15	34,43

<b>Zona 4. Venta Carranza</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	3.906	3.906
Superficie SG.DC	m2	0	0
Superficie VP	m2	-	2.006
Superficie parcelas	m2	2.608	1.810
Superficie zonas verdes DV	m2	0	0
Superficie dotacional	m2	0	0
Zonas vacantes		888	0
Superficie viales DC	m2	410	90
Superficie construida R	m2c	906	1.810
Superficie construida T	m2c	-	-
Edificabilidad	m2/m2	0,23	0,46
Número viviendas		2	14
Densidad	viv/ha	5,12	35,89

<b>Zona 5. Hotel</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	6.522	6.522
Superficie SG.DC	m2	823	823
Superficie parcelas	m2	3.810	3.000
Superficie inedificable	m2	0	810
Superficie zonas verdes DV	m2	0	442
Superficie dotacional	m2	0	0
Zonas vacantes	m2	814	372
Superficie viales (camino) DC	m2	1.075	1.075
Superficie construida R	m2c	955	1.132
Superficie construida T	m2c	2.741	3.241
Edificabilidad	m2/m2	0,57	0,64
Número viviendas		11	12

Densidad	viv/ha	16,86	18,40
----------	--------	-------	-------

<b>Zona 6. Pontezuelas</b>		<b>Estado actual</b>	<b>PERI</b>
Superficie zona	m2	13.641	13.641
Superficie SG.DC	m2	0	0
Superficie parcelas	m2	7.269	7.269
Superficie zonas verdes DV	m2	0	2.309
Superficie dotacional	m2	0	0
Zonas vacantes	m2	4.137	1.828
Superficie viales (caminos) DC	m2	2.235	2.235
Superficie construida R	m2c	3.816	5.349
Superficie construida T	m2c	1.413	1.413
Edificabilidad	m2/m2	0,38	0,50
Número viviendas		17	46
Densidad	viv/ha	12,50	44,64

## 7.2. Usos

El uso global mayoritario del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior es el residencial, tal y como se establecía en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Los usos pormenorizados de este podrán ser el residencial unifamiliar y el residencial plurifamiliar en función de lo establecido en cada zona.

Asimismo existen parcelas con uso terciario exclusivo, y otras zonas donde el uso residencial y el uso terciario es pormenorizado.

En presente Plan Especial de Reforma Interior se han considerado los mismos coeficientes de uso previstos en la Modificación puntual 28 del PGMOU:

Uso	Uso		Coefficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	<b>VP-RU</b>	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	<b>VP-RP</b>	1,09
	Unifamiliar	<b>RU</b>	1,25
	Plurifamiliar	<b>RP</b>	1,35
	Comunitario	<b>RC</b>	1,00
Terciario	Comercial	<b>TO</b>	1,38
	Oficinas	<b>TC</b>	1,38
	Hotelero	<b>TH</b>	1,38
	Recreativo	<b>TR</b>	1,38
Industrial	Productivo	<b>IP</b>	0,52
	Almacenaje	<b>IA</b>	0,52
Dotacional	Educativo Privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Cultural deportivo privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	<b>DSA</b> privado	0,40
	Público	<b>DE</b> público	0,00

## 7.3. Tipologías

En el presente Plan Especial de Reforma Interior se establecen dos clases tipológicas con distintas categorías, que corresponden con las siguientes:

- Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.
  - Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con res- pedo a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.
  - Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
  - Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

## **8. ALTURAS**

### **8.1. Altura física y número de plantas**

El Plan Especial de Reforma Interior establece con claridad que la rasante de las edificaciones es tanto la alineación oficial como la cota del terreno resultante en todas las fachadas resultantes en la futura edificación.

En la totalidad de las parcelas del Plan Especial de Reforma Interior se establece una altura máxima de dos plantas, equivalentes a siete (7) metros de altura al alero. Esta altura se medirá a la rasante de la alineación de la calle correspondiente y a la rasante del terreno modificado que se cree en la actuación.

El Plan Especial de Reforma Interior establece una altura inferior en otras situaciones. La primera se produce en la zona 2 en las parcelas situadas al norte del camino de San Jerónimo en las que únicamente se permite una planta con tres (3) metros de altura al alero en la rasante de la calle, pudiendo contar con dos plantas hacia el interior del terreno por el fuerte desnivel existente.

La segunda se sitúa en la zona 5 (Hotel) en la que únicamente existe la posibilidad de ampliación del uso terciario en una planta semienterrada en función de las condiciones de venta que se establecieron en su momento por el Ayuntamiento de Toledo, en el espacio que anteriormente era de titularidad municipal.

Para la medición de las alturas se establecerá el mismo criterio que recoge la ordenanza 1.A para el Casco Histórico de Toledo. Por este motivo la altura de la edificación será la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas por el Plan Especial de Reforma Interior para cada parcela.

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 más/menos sesenta (+/- 60) centímetros 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 más/menos un metro y medio (+/-1,5), en cuyo caso se procederá a banquear una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros.

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

Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso del espacio bajo cubierta, en el caso de que exista, para fines no residenciales, como trasteros o zonas similares, siempre que sean dependientes de la planta inmediatamente inferior. Estos espacios no podrán contar con ventanas en los faldones de cubierta.

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 imprescindible. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

### **8.2. Altura gráfica**

Por último se indica que en los planos de ordenación se ha establecido una indicación relativa a la altura máxima en la alineación en aquellas parcelas que puedan tener problemas en su implantación debido a una topografía con fuertes desniveles.

### **8.3. Necesidad de Estudio de Detalle**

Cuando en una misma parcela concurren circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre los dos puntos extremos de la alineación de fachada o entre los dos o más frentes sea superior o igual a una planta, o a tres (3) metros, 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.

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

## **9. OCUPACION Y PLANTAS BAJO RASANTE.**

Se ha establecido una ocupación bajo rasante bastante inferior a la permitida en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

Para ello se establece una ocupación máxima, bajo rasante, igual a la marcada para el sobre rasante, que se fija en un setenta y cinco por ciento (75%), con el fin de que se mantenga una zona de terreno ajardinado o libre.

El número de plantas bajo queda limitado a una planta.

## **10. RECOMENDACIONES DEL PLAN ESPACIAL CIGARRALES: PLAN DE MOVILIDAD**

Por dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo celebrada el 20 de diciembre de 2006 se indica que se introducirán en la Memoria del Plan Especial de Cigarrales, las referencias y recomendaciones oportunas, tendentes a la protección del paisaje en todo el arco meridional del río Tajo. Este aspecto se recogió en el citado Plan Especial aprobado definitivamente en el momento actual, así como en la memoria del Plan de Ordenación Municipal.

En el citado documento se establecían una serie de recomendaciones a tener en cuenta en los terrenos que ocupan el citado arco meridional del río Tajo, y que se detallan a continuación. En relación con las Unidades Discontinuas se establecen las siguientes:

- a) Se recomienda que la unidad 1.F, que corresponde con las denominadas Unidades Consolidadas se desarrolle con un Plan Especial, que determine las características propias de las mismas y proponga las densidades e intensidades de las unidades en función de las limitaciones topográficas y físicas de su implantación.
- b) Estas unidades se deberán ejecutar dentro de una unidad discontinua de suelo urbano, en la que se reduzcan las edificabilidades las ocupaciones previstas en el PGMOU86.
- c) Se deberá redactar un estudio de movilidad específico para estas unidades discontinuas.
- d) Deslinde y señalización de las vías pecuarias.

Las citadas recomendaciones se contemplan en el presente Plan Especial de Reforma Interior el cual ha establecido las densidades e intensidades de las unidades en función de las limitaciones topográficas y físicas. Únicamente se indica que en desarrollo de este Plan, se debería redactar o ampliar un Plan de Movilidad de toda esta zona para ordenar la circulación y los aparcamientos públicos de la misma.

Este Plan de Movilidad deberá analizar tanto las unidades consolidadas como los Cigarrales, ya que corresponden con dos zonas con la misma problemática, y en concreto se considera que se deben atender los siguientes objetivos:

- Regulación de las circulaciones rodadas en todos los viarios de las unidades y en sus enlaces con la zona de Cigarrales.
- Regulación de los espacios de aparcamiento público permitido, y las áreas de carga y descarga.
- Establecimiento de las vías peatonales y rodadas.
- Establecimiento de las zonas estanciales y de los lugares para visualizaciones de la ciudad o del entorno.
- Establecimiento de los acabados exteriores de cada vial en función de su función y de los condicionantes estéticos de la zona.
- Se debe efectuar una mejora de la señalización en los accesos, y establecer un balizamiento en la red de caminos públicos.
- Se debe prever el riesgo de incendio en toda la zona, y en general, en lugares y épocas, con cierta afluencia de público a la misma.

**NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

## NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

### 1. GENERALIDADES

#### 1.1. Objeto (OE)

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

#### 1.2. Definiciones generales

##### Solar (OE)

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU que como *la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:*

- *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.*
- *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- *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.*
- *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

##### Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

De acuerdo con la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

- a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
- b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.
- c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.
- d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.
- e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo.

Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley.

Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

#### **Área de reparto (OE)**

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

#### **Unidad de actuación (OE)**

Es la 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.

#### **Zona de Ordenación Urbanística (OD)**

Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

#### **Alineaciones y retranqueos (OD)**

Alineaciones son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Especial, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser:

- a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.
- b) Alineaciones interiores, que son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación.

Retranqueo es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

#### **Parcela mínima (OD)**

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 TRLOTAU.

#### **Parcela edificable (OD)**

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

#### **Rasante (OD)**

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente Plan Especial de Reforma Interior y de los planeamientos que lo desarrollen.

#### **Alturas (OD)**

Se define como altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

Se define como altura de pisos a la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

#### **Superficie ocupada, edificada (OD)**

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el cincuenta por ciento (50%) de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

#### **Superficie máxima construible (OD)**

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

#### **Edificabilidad (OE)**

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima ( $m^2/m^2$ ).

#### **Patios (OD)**

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

#### **Pieza habitable (OD)**

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos, etcétera.

#### **Planta baja (OD)**

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

#### **Sótano y Semisótano (OD)**

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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.

#### **Clases de usos (OE)**

De acuerdo con el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOAU se distinguen las siguientes clases de usos:

- Uso global. Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:
  - Residencial,
  - Terciario,
  - Industrial
  - Dotacional.
- Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.
- Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.
- Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Uso prohibido. Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

## 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indica en la memoria el Plan Especial de Reforma Interior se ajusta a la ordenación estructural.

La modificación del Plan Especial de Reforma Interior afecta únicamente a la ordenación detallada del Plan General vigente que corresponde con afecta a los siguientes aspectos:

- Deslinde de la vía pecuaria como sistema general.
- Ampliación de las zonas verdes locales.
- Modificación del régimen de usos.
- Modificación de las alineaciones.

La calificación de las zonas verdes en el Plan Especial está coordinada con el deslinde de la vía pecuaria, lo que obliga a liberalizar todo el espacio deslindado por la Consejería y ajustar las zonas verdes locales de forma coordinada.

En Plan Especial se establece la ordenación pormenorizada de los usos permitidos en cada manzana y parcela distinguiendo entre residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar y terciario.

Asimismo el Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de las manzanas de la unidad definiendo expresamente las alineaciones de cada zona.

Por último se indica que la unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario establecer ninguna previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, ya que no es objeto de ninguna actuación urbanizadora.

Por último se indica que la unidad 1.F que se ordena corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario establecer ninguna previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, ya que no es objeto de ninguna actuación urbanizadora.

## 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 3.1. Normas generales de los proyectos de urbanización

Se deberán cumplir con las normas de urbanización del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y con las ordenanzas específicas municipales.

### 3.2. Normas particulares de accesibilidad

En la ejecución de las obras de urbanización se deberá cumplir con la siguiente normativa:

- Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

Las anteriores normas se deberán cumplir siempre que físicamente sea posible, ya que en función de las particularidades topográficas de la presente zona no siempre se podrán mantener las pendientes reguladas en la misma.

### 3.3. Normas particulares de accesibilidad para del mobiliario urbano

El mobiliario urbano y la señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad.

Asimismo se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

#### **4. CONDICIONES DE DESARROLLO**

##### **4.1. Zona de suelo urbano consolidado**

La presente unidad 1.F corresponde con un suelo urbano consolidado por lo que no es necesario efectuar ninguna operación de equidistribución o actuación urbanizadora alguna.

Los terrenos cuentan con los servicios necesarios para poder ser edificados en cualquier momento, sin que sea necesario realizar obras de urbanización, salvo, en algunos casos, algunas obras complementación de algún servicio.

##### **4.2. Estudios de detalle**

Únicamente es necesario redactar Estudio de Detalle en las zona sindicadas en el documento, así como en los terrenos con desniveles superiores a tres (3) de altura en los extremos de las alineaciones.

##### **4.3. Plan Especial de Reforma Interior**

Este Plan Especial remite una zona a una operación de reforma interior, debido a las particularidades de la misma. Esta zona comprende unos terrenos (parcelas catastrales 15267-14 y 15267-15) con unos desniveles muy importantes, lo que condiciona cualquier intervención que se tenga que llevar a cabo en esta zona. Además en este nuevo ámbito se ha incluido un pequeño terreno municipal vacante, que permite mejorar la solución final de todo este espacio.

En función del emplazamiento de esta zona, cualquier actuación que se pretenda desarrollar en esta zona, puede afectar a las visualizaciones de toda esta zona, por lo que se debe procurar evitar el escalonamiento de las edificaciones, con el fin de que únicamente se perciban dos plantas de altura como máximo.

Esta zona cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito remitido a reforma interior: 2.745 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso global residencial, con tipología unifamiliar.
- El Plan Especial de Reforma Interior deberá resolver la implantación de los volúmenes resultantes adecuados al emplazamiento, topografía y visualizaciones desde el Casco Histórico de Toledo.
- Los volúmenes se deberán implantar de forma que no se altere la imagen exterior del conjunto y del medio ambiente colindante.
- En la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior se requerirá informe vinculante de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.
- Se deberá resolver el drenaje de esta zona.

#### **5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

Las normas previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan General Municipal de Ordenación Municipal.

##### **5.1. Normas generales de uso (OE)**

###### **5.1.1. Uso residencial (R)**

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

###### **5.1.2. Uso terciario (T)**

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

### 5.1.3. Uso Dotacional de equipamientos (DE)

Los sistemas locales de zonas verdes (DV) y de Equipamientos (DE) serán de titularidad pública, salvo los indicados en el Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

En relación con el uso **Dotacional de Equipamiento Público**, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la ordenanza 17 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

En el caso de los equipamientos que sean de titularidad privada, como usos lucrativos que son, consumir aprovechamiento urbanístico de la unidad de acuerdo a los coeficientes de uso que establece el Plan Especial de Reforma Interior, y en los artículos concordantes del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo.

Los parámetros correspondientes al uso **Dotacional de Equipamiento Público** serán:

Coeficiente de edificabilidad (OE): No se establece

Condiciones de Parcela (OD)

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • 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  |
| • Aparcamiento          | 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> terciarios dentro de la parcela. |

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante (OD):

- Número de plantas. 2 plantas.
- Altura máxima. 7,00 metros.

Usos mayoritarios (OE)

- D. Uso Dotacional de equipamiento de uso público

Usos compatibles (OD)

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • 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.                    |

Tipología de la edificación (OD)

- EAE. Edificación Aislada Exenta.
- EAA. Edificación Aislada Adosada.
- ETE. Específica

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

- 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.

Los parámetros correspondientes al uso **Dotacional de Equipamiento Privado** serán:

Coefficiente de edificabilidad (OE):

- Superficie construida 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de Parcela (OD)

- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.
- 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
- Aparcamiento 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> terciarios en la parcela.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante (OD):

- Número de plantas 2 plantas.
- Altura máxima 7,00 metros.

Usos mayoritarios (OE)

- D. Uso Dotacional de equipamiento de uso privado

Usos compatibles (OD)

- DEIS. Infraestructuras En todas sus categorías.
- TC. Comercial En planta baja vinculado al uso dotacional.

Tipología de la edificación (OD)

- EAE. Edificación Aislada Exenta.
- EAA. Edificación Aislada Adosada.
- ETE. Específica

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

- La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional privado en el planeamiento.
- 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.

## **5.2. Normas generales de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento: parámetros de edificación (OD)**

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.

### **Medición de edificabilidad.**

La superficie construida máxima se obtendrá aplicando la edificabilidad marcada en la ordenanza a superficie de la parcela, entendiendo que estará supeditada a la resultante de aplicar el resto de los parámetros correspondientes con la altura, ocupación máxima, alineaciones y fondo edificable de parcela.

La superficie a obtener se podrá ubicar dentro de la zona definida dentro del fondo edificable o dentro de la ocupación máxima permitida en la parcela.

### **Alturas**

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

- Por número de plantas

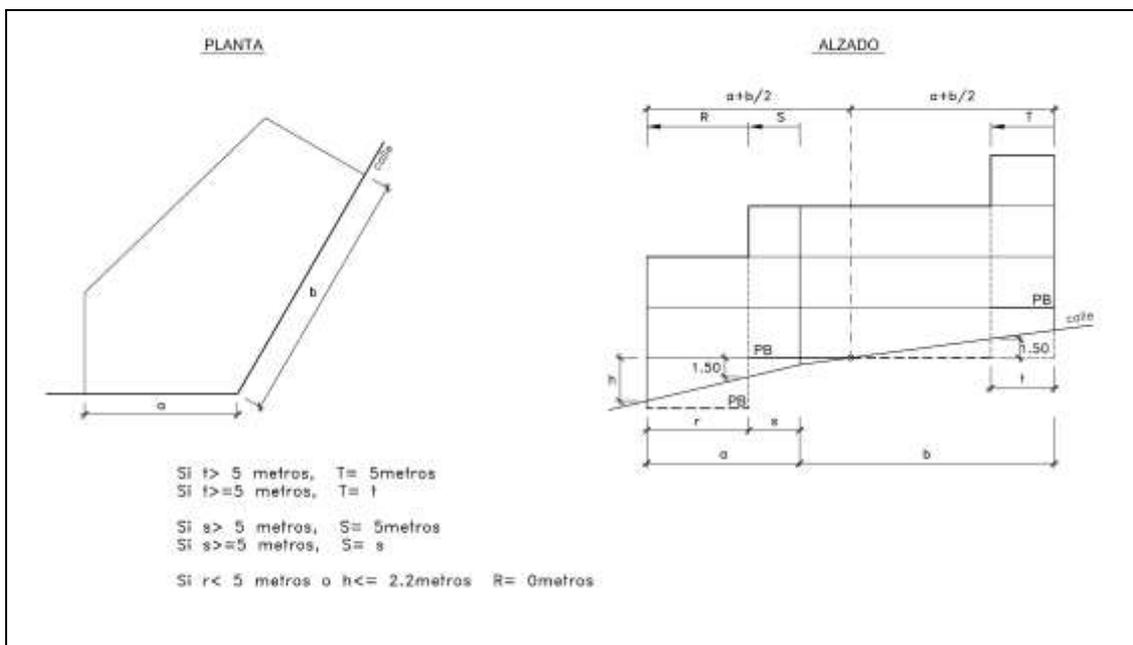
- Por distancia vertical máxima

La altura total de las edificaciones será de dos plantas equivalentes a siete (7 metros) a la cara inferior del último forjado. La altura total de la planta baja se limita a los cuatro metros en todos los casos.

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:

- En caso de que la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.
- Se podrá ajustar en la primera crujía en más/menos sesenta (+/- 60) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.
- 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.
- Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.
- 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 más/menos un metro y medio (+/-1,5), en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros, según se establece en el esquema adjunto.

Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por debajo del último forjado. Se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.



Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso del espacio bajo cubierta, en el caso de que exista, para fines no residenciales, como trasteros o zonas similares, siempre que sean dependientes de la planta inmediatamente inferior. Estos espacios no podrán contar con ventanas en los faldones de cubierta.

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.

### **Alturas gráficas**

En algunas parcelas o manzanas del Plan Especial de Reforma Interior se han establecido alturas distintas en cada una de las alineaciones, esto es debido a la existencia de desniveles muy pronunciados, por lo que se prevén dos puntos de medición de dichas alturas.

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

Por último se indica que en los planos de ordenación se ha establecer una indicación relativa a la altura máxima en la alineación en aquellas parcelas que puedan tener problemas en su implantación debido a una topografía con fuertes desniveles.

### **Necesidad de Estudio de Detalle**

Cuando en una misma parcela concurren circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre los dos puntos extremos de la alineación de fachada o entre los dos o más frentes sea superior o igual a una planta, o a tres (3) metros, 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.

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

### **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.

### **Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Por encima de la altura se permiten únicamente las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:

- Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
- Cuartos de instalaciones.
- Paneles solares o fotovoltaicos, solamente en los casos autorizados.
- Antenas de comunicaciones.

Todas las instalaciones deberán estar inscritas, en el caso de rematarse con tejado, dentro del plano de treinta grados (30º) desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la permitida. No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones.

Se prohíben los huecos verticales por encima del forjado horizontal de la cubierta, salvo los necesarios en los cuartos de instalaciones y de maquinaria.

En escalonamientos entre edificios con banquetes, 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 banquete con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios.

Los paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos al del resto de las fachadas.

### **Alineaciones**

Alineaciones son líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables, y que se recogen en el Plan Especial para definir la envolvente máxima de las edificaciones, para definir las zonas edificables y señalar, en su caso, los espacios no edificables.

Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes ordenanzas,

manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores.

#### **Ocupación bajo rasante**

Se establece una ocupación máxima, bajo rasante, igual a la marcada para el sobre rasante, que se fija en un setenta y cinco por ciento (75%), con el fin de que se mantenga una zona de terreno ajardinado o libre.

#### **Plantas bajo rasante**

El número de plantas bajo queda limitado a una planta.

### **5.3. Normas generales de higiene y habitabilidad (OD)**

#### **Sótanos y semisótanos.**

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de tres (3) metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permite por tanto únicamente una planta sótano, con el fin de evitar las excavaciones y vaciados excesivos de los terrenos naturales.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar una planta segunda en casos excepcionales en los que se justifique adecuadamente la necesidad.

Todos los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos, ni se permite el almacenamiento de usos peligrosos.

La altura libre útil de cada planta sótano no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

#### **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 cincuenta por ciento (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 doscientos cincuenta (250) centímetros. 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.

#### **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 setenta centímetros. 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 un quinto (1/5) de la superficie y ancho no inferior a diez (10) centímetros.

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 se canalicen 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.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

#### **Condiciones de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie 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.

#### **Portales.**

En las edificaciones plurifamiliares el portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros.

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 tolvos en sus fachadas sin afectar a los espacios libres de uso público.

#### **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 cincuenta centímetros y el ancho mínimo de un 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 veinticinco centímetros.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación. Asimismo se deberá tener en cuenta el Código de Accesibilidad para las escaleras de uso público.

#### **Protecciones.**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

#### **Aislamiento.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego acústico.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

**Agua.**

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa existente.

**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.

**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 prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

**Aparatos elevadores.**

No es obligatoria la instalación de ascensor en las edificaciones, en función de las alturas previstas en el Plan Especial de Reforma Interior.

**Calefacción, acondicionamientos de aire y ventilación, agua, gas, telecomunicaciones.**

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.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 y 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 Real Decreto 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 telecomunicaciones (tradicionales o parabólicas) deberán ser colectivas y situarse en la azotea en los edificios.

**Servicios de cartería.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

**Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

## **5.4. Normas generales estéticas, de instalaciones y elementos constructivos (OD)**

### **5.4.1. Condiciones estéticas.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviera situado.

Para ello es fundamental adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, reduciendo el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno. Asimismo se deberán reducir los fondos edificables al máximo, adecuándolos a los desniveles del terreno existente.

#### **Movimiento de tierras:**

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados, para efectuar el emplazamiento de la edificación. En este caso no se podrán dejar al descubierto taludes de tierras, debiendo ser la propia construcción la que contenga las tierras, manteniendo la rasante original en todo el perímetro de la misma.

Únicamente se permiten reajustes en las rasantes circundantes de la construcción de mas/menos cincuenta (+/-50) centímetros, para nivelación.

No se podrán efectuar rellenos en canteras u oquedades sin efectuar la oportuna contención de las tierras, y resolver los drenajes naturales de las mismas.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a zonas colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

#### **Cubiertas.**

Las cubiertas deberán ser inclinadas formando distintos faldones hacia el exterior. No se permiten cubiertas planas, salvo en las edificaciones con uso dotacional público o privado.

Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas azoteas, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados, y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo. El acceso a estas terrazas se podrá realizar por escalera de un tramo de manera que la cubierta del casetón esté inclinada en el mismo sentido que el tramo de la escalera, sin que se pueda rematar con forjado horizontal. La superficie máxima de este acceso será de cuatro (4) metros cuadrados.

La formación de pendientes se hará a dos, tres o cuatro aguas, debiéndose colocar el correspondiente sistema de recogida de aguas y canalización interior. Además se deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del treinta grados (30º) 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 siete metros y medio de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.
- c) Se prohíbe la formación de buhardillas bajo cubierta para usos habitacionales. El espacio disponible corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, si bien se podrán autorizar trasteros o almacenes 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.
- d) En el caso de existencia de hastiales no se permiten huecos en los cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza.
- e) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere cincuenta (50) centímetros. 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.

- f) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocre 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.
- g) 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, paneles de captación de energía solar y elementos similares, deberán buscar el faldón interior de la cubierta, evitando rebasar la cumbrera y minimizando su impacto.

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) Las planchas onduladas de cualquier tipo.
- c) En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.
- d) En el caso de reformas 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.

#### **Fachadas.**

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

Las actuaciones 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 ocre 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, fibrocemento y similares.

En los edificios terciarios o dotacionales 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.

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.
- c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas.
- d) En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.

- e) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.
- f) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas actuales, por lo que los colores adecuados estarán en las gamas pardas, ocres, blancos crudo, o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

La 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 principal al edificio o local.

Los escaparates y aberturas en planta baja 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.

Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas. Los elementos decorativos se deberán producir con sencillez, con profusión moderada.

#### **Medianerías.**

El continuo movimiento del suelo de implantación, así como las particularidades volumétricas de las construcciones pueden dar 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 adecuarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

Los proyectos de las edificaciones que contengan medianerías, deberán justificarse y diseñar el tratamiento de las mismas.

#### **Cuerpos volados y miradores.**

No se permiten cuerpos volados. Únicamente se permiten miradores a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones máximas de los mismos serán de dos (2) metros y con un vuelo de cincuenta (50) centímetros, y cuyos cerramientos deberán ser de carpintería de madera o metálica pintada y vidrio, sin persianas ni portones.

La altura mínima de la inferior del mirador sobre rasante será de trescientos cincuenta (350) centímetros en el punto más desfavorable.

#### **Depósitos.**

No se construyen 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.

#### **Marquesinas.**

No se permiten marquesinas que sobresalgan de la alineación de las edificaciones.

#### **Mantenimiento de la composición arquitectónica.**

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.

Los proyectos de intervención en fachadas incluirán la previsión de la naturaleza, cualidad y color de los materiales que se utilizarán.

#### **Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios**

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.

Los elementos arquitectónicos de soporte deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

En el caso de que sobre la fachada ya existieran conductos, cables y demás elementos de instalaciones, que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, deberán ser eliminados con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

La obligación de conservación de las edificaciones, se regula por las determinaciones que establece la Ordenanza Municipal sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones: Ornato y Cableado en la Vía pública.

#### **5.4.2. Servicios de acometida**

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 eléctrica, red de gas, y red de telefonía.

La ubicación de los servicios de acometida se realizará preferentemente centralizados bien sea en la acera de la vía pública o en un nicho realizado en el muro de la edificación, de la siguiente forma:

- a) Las acometidas en las aceras deberán realizarse con las tapas de registro establecidas por el Ayuntamiento.
- b) Las acometidas que se ubiquen en los paramentos de fachada deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.
- c) 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.

#### **5.4.3. Canalizaciones de gas y cableados eléctricos o de telecomunicaciones.**

##### **Canalizaciones de gas**

Queda prohibida la colocación de canalizaciones de gas en los paramentos exteriores de fachada de las edificaciones. Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral deberán prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de estos servicios.

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.

La colocación de nuevos conductos, y demás elementos de instalaciones, individuales o comunitarias, en edificios existentes, quedará condicionada a la presentación de un proyecto o

estudio de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser objeto de licencia municipal.

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.

#### **Cableado y canalizaciones aéreas o adosadas a fachadas.**

Quedan prohibidas las redes aéreas de servicios urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro. Las compañías suministradoras de servicios de energía o telecomunicaciones deberán efectuar las previsiones oportunas para efectuar la canalización subterránea de todos los elementos exteriores existentes.

Se permite la colocación de canalizaciones empotradas en la fachada de las edificaciones por las que podrán discurrir los elementos de cableado eléctrico o de telecomunicaciones. Estas canalizaciones deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.

#### **5.4.4. Maquinaria e instalaciones**

Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalaciones 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.

#### **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.

En proyectos que prevean usos terciarios en planta baja, se deberán prever conductos verticales a la cubierta, para extracción de humos y ventilación, a razón de uno por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil prevista.

Estas instalaciones deberán situarse en emplazamientos que reduzcan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, sin que resulten perceptibles desde la vía pública.

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 rejillas, celosías o similares.
- c) En ningún caso se autoriza la perforación de la fachada para colocar estos aparatos o conductos, ni para adosarlos.
- d) Las rejillas 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 normativa para el uso informativo en huecos arquitectónicos de planta baja.

#### **Paneles de captación de energía solar**

Únicamente se permite la colocación de paneles de captación de energía solar cuando queden integrados con la edificación.

No se permite la colocación de paneles solares que produzcan reflejos o destellos hacia el exterior. Se podrán colocar dichos paneles en los espacios vacantes de las edificaciones siempre que no produzcan reflejos o destellos hacia el exterior.

#### **5.4.5. Anuncios publicitarios**

Esta prohibida cualquier tipo de publicidad fuera de los espacios que a este uso destine expresamente el Ayuntamiento. Los actos de publicidad en carteles o rótulos deberán solicitar la perceptiva licencia municipal.

#### **5.4.6. Rótulos de establecimientos**

Quedan prohibidos los rótulos que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Se prohíben los rótulos en plantas superiores y cubierta. En los edificios con usos compartidos, que dispongan de una planta baja comercial con uso distinto al resto, se permitirá la instalación de un único rótulo identificador en la planta baja de cada una de las fachadas del local, que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.

#### **Composición y materiales**

Los rótulos deberán colocarse dentro de los huecos de fachada, de forma que la carpintería sea el soporte normal de los mismos. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del hueco, con un ancho inferior a sesenta (60) centímetros.

Únicamente se podrán colocar rótulos encima del dintel de los huecos, cuando estos se realicen con letras sueltas corpóreas. En este caso el ancho del rótulo será el del dintel del hueco.

La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar.

Se permite el empleo de cualquier material siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

#### **Iluminación**

El diseño del rótulo podrá 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.

#### **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.

#### **Rótulos bandera**

Quedan prohibidos los rótulos bandera que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y para las actividades dotaciones privadas o públicas, y siempre según las condiciones de diseño siguientes:

- Se permite un solo rótulo bandera por local comercial.
- El vuelo máximo será de sesenta (60) centímetros.
- La anchura máxima será de sesenta (60) centímetros.

#### **Placas de identificación**

Se admiten 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).

#### **5.4.7. Carteles de negocios inmobiliarios y obras de construcción**

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta situada en los edificios se podrá realizar mediante un único cartel con una dimensión máxima de doscientos por cien (200x100)

centímetros. En el mensaje sólo podrá constar la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio.

Los soportes publicitarios de información de obras en construcción podrán contar con unas dimensiones mayores, debiendo contar con licencia municipal. Estos soportes no podrán sobresalir del plano de la valla o andamiaje autorizados en la licencia de construcción.

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.

#### **Referencias de la obra**

En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinan. 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 los agentes intervinientes.

#### **Identificación y publicidad**

Se podrán realizar en las vallas de protección de obras privadas actividades de identificación, a partir del momento en que se obtenga la licencia de obras.

- a) La identificación de los agentes intervinientes en la obra.
- b) El número del expediente de la licencia municipal, las fechas de inicio y finalización de la obra deberán aparecer, a título informativo, en el mismo rótulo.
- c) Queda prohibida la publicidad en vallas y protecciones de obra.
- d) La publicidad de cualquier tipo en las lonas o paramentos de protección de los edificios sólo podrá ser autorizada excepcionalmente y con autorización expresa municipal.

#### **5.4.8. Toldos**

Los toldos se deberán colocar en los huecos arquitectónicos y, en ningún caso, deberán ocultar los elementos decorativos del encuadre de la fachada. El toldo en estado recogido deberá quedar dentro del hueco de fachada sin sobresalir del mismo.

Cualquier elemento constitutivo del toldo (barras tensoras, rodillo o faldón) deberá estar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán de brazos invisibles, o guiados por cables, manuales o motorizados.

El saliente máximo o vuelo de los toldos, en planta baja, desde el plano de la fachada será de dos (2) metros, siempre que se mantenga un paso libre en la aceras de otros dos (2) metros sin toldo alguno.

En los toldos podrá figurar el identificador del establecimiento pintado sobre la tela del mismo, en una sola posición, y ocupando como máximo un veinticinco por ciento (25%) de la superficie del toldo.

#### **5.4.9. Publicidad en mobiliario urbano**

Queda prohibida la utilización de toldos, parasoles y sombrillas como soportes publicitarios.

#### **5.4.10. Iluminaciones de edificaciones**

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, o de manera fraccionada o parcial.

#### **Características**

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.

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.

La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etc.

Quedan prohibidos 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.

### **Niveles**

La intensidad lumínica no podrá superar en más de doscientos cincuenta (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.

### **Iluminación global de edificios**

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios.

#### **5.4.11. Instalación de antenas**

Se incluyen en este apartado 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.

La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior deberán cumplir con la presente normativa, y están sujetas a la obtención de licencia municipal.

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 dentro de una misma edificación o inmueble.

#### **5.4.12. Servicios postales y máquinas de venta automática**

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. Dichos elementos deberán armonizar con la solución del cerramiento en el cual se ubica.

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.

Se admitirá la incorporación de elementos de identificación e información en las máquinas de venta automática, que deberán cumplir con las determinaciones que sobre rótulos se establecen en esta normativa.

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.

#### **5.4.13. Jardineras, expositores o similares.**

Queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

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.

El titular se hará cargo del correcto mantenimiento de estos elementos. El incumplimiento de este extremo será causa de su retirada inmediata.

#### **5.4.14. Cerramientos de solares y elementos auxiliares de obra.**

Se considerará valla de obra 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 una vez finalizada el derribo de la finca.

#### **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 permiten los cerramientos de obra, que deberán cumplir las siguientes determinaciones

- a) Los elementos del cerramiento, incluidas las puertas y soportes, serán tratados, con un único color, y podrán ser de fábrica, de madera o metálicos.
- b) Los cerramientos de obra deberán ser homogéneos en toda su extensión, con una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles en pendiente se permitirá la existencia de escalonamientos hasta la citada altura máxima.
- c) Los cerramientos de obra prefabricados deberán contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles.
- d) Los cerramientos de obra de fábrica deberán tener un acabado enfoscado fratasado de mortero de cal o cemento blanco y arena de miga. Deberá contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles, o mantenerse en las mismas condiciones originales.

Se permite la colocación de andamios de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Los andamios deberán estar homologados.
- b) Los andamios estarán provistos de un cerramiento en toda su superficie con malla de polietileno de gramaje sesenta y cinco (65) gramos por metro cuadrado en color arena.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.
- f) Queda prohibido el empotramiento de los apoyos de los andamios en el pavimento de la vía pública.

**6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.****ORDENANZA 6.1 RESIDENCIAL (R)**

**Ámbito de aplicación.** Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso mayoritario Residencial (R), que tendrá dos grados:

- Grado 1º. Residencial Plurifamiliar (RP).
- Grado 2º. Residencial unifamiliar (RU).

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	250 m2. o la existente en caso de ser menor.
OCUPACION MAXIMA (OD)	Grado 1º. 75%, o la existente en caso de ser mayor. Grado 2º. 50 %, o la existente en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA (OD)	2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	Grado 1º. 1,00 m2/m2 o la existente en caso de ser mayor. Grado 2º. 0,50 m2/m2, o la existente en caso de ser mayor.
DENSIDAD (OD)	Se establece una densidad de una vivienda por cada 100 m2 de superficie construida destinada al uso residencial.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	10 metros como mínimo.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA adosada EAA
CARÁCTER PPAL	Residencial

<b>USO GLOBAL (OE)</b>	
Uso mayoritario	Residencial (R)
Uso pormenorizado	Grado 1º. Residencial plurifamiliar (RP) Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Recreativo (TR) y Almacenes. Grado 2º. Residencial unifamiliar (RU) y Oficinas (TO).

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
INDUSTRIAL	IA	Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO	DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
1. Los no contemplados anteriormente	

<b>CONDICIONES ESTETICAS (OD)</b>	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.	
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.	
3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.	
4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.	
5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.	

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>	
Parcelas con Uso Residencial	

**ORDENANZA 6.2 TERCIARIO (T)**

**Ámbito de aplicación.** Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso mayoritario Terciario (T).

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	250 m2. o la existente en caso de ser menor
OCUPACION MAXIMA (OD)	75 %, o la existente en caso de ser mayor.
ALTURA MAXIMA (OD)	2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m2/m2 o la existente en caso de ser mayor. En la parcela correspondiente al Hotel de la zona 5 se permite únicamente una ampliación de 500 m2 en una construcción semienterrada.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	10 metros como mínimo.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA adosada EAA
CARÁCTER PPAL	Terciario

<b>USO GLOBAL (OE)</b>	
Uso mayoritario	Terciario (T)
Uso pomenorizado	Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR)

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
INDUSTRIAL	IA	Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO	DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
1. Los no contemplados anteriormente	

<b>CONDICIONES ESTETICAS (OD)</b>	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.	
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.	
3. Cuando existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.	
4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.	
5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.	

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>	
Parcelas con Uso Terciario	

**ORDENANZA 6.3 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (DE)**

**Ámbito de aplicación.** Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso Dotacional de Equipamiento de carácter público (DE).

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	75 %
ALTURA MAXIMA (OD)	2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 400 m2 construidos

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PPAL	Uso Dotacional de equipamiento

<b>USO GLOBAL (OE)</b>		
Uso global	<b>D</b> Dotacional	
Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	DEPORTIVO D-CU-DE	En plantas baja o en edificio completo.
	RELIGIOSO D-CU-DE	En plantas baja o en edificio completo.
	ADMINISTRATIVO DAI	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	INFRAESTRUCTURAS DEIS	En plantas baja, alta o en edificio completo.

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
COMERCIAL TC	Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.	
OFICINAS TO	Vinculada a la dotación con menos del 20 % de la superficie total.	
RECREATIVO TR	Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.	

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Los no contemplados anteriormente</li> <li>Los usos residenciales.</li> <li>Los usos terciarios privados.</li> <li>Los usos terciarios hoteleros.</li> <li>Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)</li> </ol>

<b>CONDICIONES ESTETICAS (OD)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.</li> <li>Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.</li> <li>Cunado existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.</li> <li>La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.</li> <li>Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.</li> </ol>

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>
Parcelas con Uso Dotacional de equipamiento de carácter público.

**ORDENANZA 6.4. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (DE.Pr)**

**Ámbito de aplicación.** Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el Plan Especial de Reforma Interior con uso Dotacional de Equipamiento de carácter privado (DE.Pr).

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MÍNIMA (OD)	250 m2.No se establece
OCUPACION MÁXIMA (OD)	100 %
ALTURA MÁXIMA (OD)	2 plantas sobre rasante con 7,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m2/m2
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 400 m2 construidos

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PPAL	Uso Dotacional de equipamiento

<b>USO GLOBAL (OE)</b>		
Uso global	D Dotacional	
Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	RELIGIOSO D-CU-DE	En plantas baja o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja, alta o en edificio completo.
	INFRAESTRUCTURAS DEIS	En plantas baja, alta o en edificio completo.

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
COMERCIAL TC	Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.	
OFICINAS TO	Vinculada a la dotación con menos del 20 % de la superficie total.	
RECREATIVO TR	Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.	

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Los no contemplados anteriormente</li> <li>Los usos residenciales.</li> <li>Los usos terciarios comerciales.</li> <li>Los usos terciarios hoteleros.</li> <li>Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)</li> </ol>	

<b>CONDICIONES ESTETICAS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.</li> <li>Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.</li> <li>Cunado existan diferencias de más de tres (3) metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futra construcción.</li> <li>La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.</li> <li>Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.</li> </ol>	

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>	
Parcelas con Uso Dotacional de equipamiento privado	

**ORDENANZA 6.5. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)**

(OE) Corresponde con los espacios libres y jardines de titularidad público, según establece el planeamiento. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
SUPERFICIE CONSTRUIDA (OD)	Se permite como máximo kioscos con 25 m <sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m <sup>2</sup> de zona verde. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	No se establece

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

<b>USO GLOBAL (OE)</b>	
Dotacional de Zonas verdes (DV)	

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RECREATIVO	TR	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con uso público.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante.
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
1. Los no contemplados anteriormente	

<b>CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.</li> <li>Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.</li> <li>Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.</li> <li>Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.</li> <li>Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.</li> </ol>	

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>	
Parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes	

**ORDENANZA 6.6. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)**

(OE) Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos públicos. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

<b>USO GLOBAL (OE)</b>	
Dotacional de Comunicaciones (DC)	

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RECREATIVO	TR	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con uso público.
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie reducida.

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
1. Los no contemplados anteriormente	

<b>CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.</li> <li>Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.</li> <li>Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.</li> <li>Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.</li> <li>El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico</li> </ol>	

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>	
Parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.	

**ORDENANZA 6.7. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)**

(OE) Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

<b>USO GLOBAL (OE)</b>
Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>	
Infraestructuras DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>
1. Los no contemplados anteriormente

<b>CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.</li> <li>2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.</li> <li>3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.</li> <li>4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.</li> <li>5. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de alumbrado público y de semáforos.</li> </ol>

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>
Parcelas con Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras.

## **7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Dentro del ámbito del Plan Especial no existe ningún elemento que es susceptible de ser catalogado.

## ANEXO 1. ACRONIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente Plan se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo<sup>6</sup>. Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: *ovnis, ucis, radares, transistores*).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los propios textos legales vigentes y los que se recogían en primer borrador de la NTP, aunque posteriormente no se recogiera en la misma:

Datos generales	
Acrónimo	Significado
TRLOTAU	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU	Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU	Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU	Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU	Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP	Instrucción técnica de planeamiento
NTP	Normas técnicas de planeamiento
POT	Plan de Ordenación Territorial
PSI	Proyecto de Singular Interés
POM	Plan de Ordenación Municipal
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP	Plan Parcial
PPD	Plan Parcial de Desarrollo
PPM	Plan Parcial de Mejora
PE	Plan Especial
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PERID	Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM	Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
ED	Estudio de Detalle
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
CAT	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR	Catálogo de Suelo Residencial Público
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de Urbanización
OPO	Obra pública ordinaria
POPO	Proyecto de obra pública ordinaria
OT	Ordenación territorial
OU	Ordenación urbanística
OE	Ordenación estructural
OD	Ordenación detallada

Clasificación del suelo y ordenación	
Acrónimo	Significado
SU	Suelo urbano
SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUR	Suelo urbano de reserva
SUB	Suelo urbanizable
SR	Suelo rústico
SRR	Suelo rústico de reserva
SRNUP	Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
SRNUPc	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp	Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno
SRNUPe	Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG	Sistema general
SSGG	Sistemas generales
%SG	Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV	Sistema general de espacios libres o zonas verdes

<sup>6</sup> Según el Diccionario de la Real Academia Española, se llama acrónimo (del griego ἄκρος -transliterado como *akros*- 'extremo', y ὄνομα -transliterado como *ónoma*- 'nombre') a la sigla que se pronuncia como una palabra: *OTAN, ovni, sida...*

SG.DE	Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I	Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS	Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG	Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE	Sistema estructurante
ZOU	Zona de ordenación urbanística
S	Sector
SUB	Sector
UA	Unidad de actuación
AR	Área de reparto.
AO	Aprovechamiento objetivo
AT	Aprovechamiento tipo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
ORU	Operaciones de renovación urbana
ARP	Áreas de rehabilitación preferente

Usos del suelo y edificaciones	
Acrónimo	Significado
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes
DE	Uso dotacional de equipamiento
DEIS	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Pr	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

Tipologías edificatorias	
Acrónimo	Significado
EAV	Edificación alineada a vial
EMC	Edificación en manzana cerrada
EMA	Edificación en manzana abierta
EA	Edificación aislada
EAE	Edificación exenta
EAA	Edificación adosada
ETE	Edificación tipológica específica

Otras unidades empleadas en las tablas	
Acrónimo	Significado
Edificab $m^2/m^2$	Edificabilidad: metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelo
$m^2_o/m^2_s$	Metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelo
S.const $m^2_c$	Superficie máxima construida en metros cuadrados construidos
$M^2_c$ ó $m^2_c$	Superficie construida en metros cuadrados o metros cuadrados construidos
$M^2_s$ ó $m^2_s$	Superficie de suelo en metros cuadrados
Ua	Unidades de aprovechamiento
AT	Aprovechamiento tipo en $m^2c/m^2s$
AO	Aprovechamiento objetivo en $m^2c/m^2s$
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación en $m^2c/m^2s$
D viv/ha	Densidad de viviendas por hectárea
Nº viv	Número de viviendas
Nº Hab ó Hab	Número de habitantes ó Habitantes
P*	Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
PMR	Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
P ó P*-PMR	Diferencia entre P* y PMR

## ANEXO 2. CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

### 2.1. OBJETO

En presente Catálogo es consecuencia del cumplimiento del artículo 17 del TRLOTAU y del artículo 48 del RPLOTAU, y corresponde con un documento integrante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

En este sentido se establece que el Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas.

Este catálogo se elaborará con los siguientes documentos y contenido:

a) Memoria.

- En suelo urbano con el estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

b) Planos de ordenación urbanística (OU).

c) Planos catastrales.

d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

- Situación, linderos y superficie.
- Nombre y apellidos y N.I.F. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.
- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
- Usos compatibles.
- Servicios urbanos de que dispone la finca.
- Valor urbanístico y catastral de la finca.

El presente documento incluye la relación de las citadas parcelas que conforman el citado suelo residencial público de la unidad 1.F del municipio de Toledo, que corresponde únicamente con propiedades del Ayuntamiento de Toledo.

El resto de las administraciones carece de propiedades residenciales en el municipio, sin que se haya manifestado nada al respecto en el trámite de concertación interadministrativa.

Las propiedades citadas corresponden exclusivamente con inmuebles situados en el suelo urbano consolidado.

### 2.2. DETERMINACIONES Y PARTICULARIDADES

#### 2.2.1. PARCELAS MUNICIPALES

En el presente Catálogo se describen con claridad los inmuebles de titularidad municipal existentes dentro del suelo urbano en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y que están calificadas para un uso residencial.

Se indica que estas parcelas surgen como consecuencia de la reforma interior que se prevé en este ámbito de la ciudad y que afecta a terrenos de titularidad del Ayuntamiento de Toledo, que se encuentran vacantes en la actualidad y que provienen de los terrenos de propios o alijares de la ciudad.

Estos terrenos se encuentran en la actualidad sin catastrar, ya que las parcelas carecen de segregación de la finca matriz municipal.

#### 2.2.2. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL

No se ha encontrado ninguna parcela de la Diputación Provincial de Toledo, destinada al uso residencial.

#### 2.2.3. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL

No se ha encontrado ninguna parcela de la Administración regional de uso, destinada al uso residencial.

#### **2.2.4. PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN ESTATAL**

No se ha encontrado ninguna parcela de la Administración del Estado destinada al uso residencial.

#### **2.3. PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se remite a los planos de ordenación detallada del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F, indicando que las nuevas parcelas de titularidad municipal que cuentan con un aprovechamiento, en principio de uso residencial, actualmente inexistente, son las siguientes:

- Zona 2, con 203 m<sup>2</sup>
- Zona 3, con 830 m<sup>2</sup>.
- Zona 4, con 417 m<sup>2</sup>.

#### **2.4. PLANOS CATASTRALES**

Dentro de los planos números 2 de información del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad 1.F, se refleja el catastro del suelo urbano de toda esta zona en su estado actual, en siete hojas.

Las parcelas que se crean en este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se ubican en los siguientes emplazamientos:

- Parcela de 203 m<sup>2</sup> de superficie, en el lindero este de la parcela 13280-01.
- Parcela de 185 m<sup>2</sup> de superficie, en el lindero oeste de la parcela 15251-01.
- Parcela de 445 m<sup>2</sup> de superficie, en el lindero oeste de la parcela 15267-01.
- Parcela de 200 m<sup>2</sup> de superficie, en el lindero oeste de la parcela 16258-17.
- Parcela de 417 m<sup>2</sup> de superficie, en el lindero oeste de la parcela 17110-05.

En cualquier caso en las fichas del siguiente apartado se refleja el plano de situación y catastral de cada una de ellas.

#### **2.5. RELACION DE FINCAS**

Se incluye a continuación la relación de las fincas de titularidad municipal en un modelo de ficha elaborada según las determinaciones de la legislación vigente.

<b>CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO</b>	
<b>FICHA 01</b>	<b>SIN CATASTRAR</b>
Situación	Carretera de Navalpino s/n
Superficie	203 m2
Linderos	Norte con carretera de Navalpino
	Sur con callejón de la carretera de Navalpino
	Este con parcela 1328001
	Oeste con callejón de la carretera de Navalpino
Propietario	Ayuntamiento de Toledo
	Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
Aprovechamiento	203,00 m2c
Usos compatibles	Residencial, Terciario
Servicios urbanos	Abastecimiento de agua
	Saneamiento
	Energía eléctrica
	Pavimentación
Valor urbanístico	56.176,19 euros
Valor catastral	Sin catastrar
Plano situación	
Plano catastral	Sin catastrar

<b>CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO</b>	
<b>FICHA 02</b>	<b>SIN CATASTRAR</b>
Situación	Calle de San Jerónimo 21
Superficie	185 m2
Linderos	Norte con calle San Jerónimo
	Sur con zona verde
	Este con la parcela 1525101VK1112F0001DX
	Oeste calle San Jerónimo
Propietario	Ayuntamiento de Toledo
	Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
Aprovechamiento	185,00 m2c
Usos compatibles	Residencial, Terciario
Servicios urbanos	Abastecimiento de agua
	Saneamiento
	Energía eléctrica
	Pavimentación
Valor urbanístico	51.195,05 euros
Valor catastral	Sin catastrar
Plano situación	
Plano catastral	Sin catastrar

<b>CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO</b>	
<b>FICHA 03</b>	<b>SIN CATASTRAR</b>
Situación	Carretera de Navalpino 17
Superficie	445 m <sup>2</sup>
Linderos	Norte con carretera de Navalpino
	Sur con la parcela 1526709VK1112F0001XX
	Este con la parcela 1526701VK1112F0001LX y con la parcela 1526703VK1112F0001FX
	Oeste con la parcela 1526710VK1112F0001RX
Propietario	Ayuntamiento de Toledo
	Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	445,00 m <sup>2</sup> c
Usos compatibles	Residencial, Terciario
Servicios urbanos	Abastecimiento de agua
	Saneamiento
	Energía eléctrica
	Pavimentación
Valor urbanístico	113.144,85 euros
Valor catastral	Sin catastrar
Plano situación	
Plano catastral	Sin catastrar

<b>CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO</b>	
<b>FICHA 04</b>	<b>Parcela catastral 1625817VK1112D0001SR</b>
Situación	Carretera de Piedrabuena 21
Superficie	200 m2
Linderos	Norte con la parcela 1625810VK1112F0002LM
	Sur con la parcela 1625811VK1112F0001RX
	Este con la parcela 1625810VK1112F0002LM
	Oeste con callejón de Piedrabuena
Propietario	Ayuntamiento de Toledo
	Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
Aprovechamiento	200,00 m2c
Usos compatibles	Residencial, Terciario
Servicios urbanos	Abastecimiento de agua
	Saneamiento
	Energía eléctrica
	Pavimentación
Valor urbanístico	55.346,00 euros
Valor catastral	Desconocido
Plano situación	
Plano catastral	

<b>CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO UNIDAD 1.F. TOLEDO</b>	
<b>FICHA 05</b>	<b>SIN CATASTRAR</b>
Situación	Carretera de Circunvalación 3
Superficie	417 m <sup>2</sup>
Linderos	Norte con carretera de Circunvalación
	Sur con zona verde
	Este con la parcela 1711011VK1111B0001QG
	Oeste con la parcela 1711006VK1111B0001YG
Propietario	Ayuntamiento de Toledo
	Plaza del Ayuntamiento
Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	417,00 m <sup>2</sup> c
Usos compatibles	Residencial, Terciario
Servicios urbanos	Abastecimiento de agua
	Energía eléctrica
	Pavimentación
Valor urbanístico	115.396,41 euros
Valor catastral	Sin catastrar
Plano situación	
Plano catastral	Sin catastrar

### ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### A.3.1. Objeto.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Al mismo tiempo el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

*3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

#### A.3.2. Justificación

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano consolidado de la unidad 1.F del vigente Plan de Ordenación Municipal. Por tanto el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de actuaciones directas ya que no es necesario efectuar actuaciones urbanizadoras.

De igual forma el Plan Especial de Reforma Interior no prevé obras públicas ordinarias, ya que únicamente establece acciones de complementación de la urbanización de zonas concretas y que se pueden resumir en las siguientes:

- Redacción de un plan de movilidad.
- Ajardinamiento de espacios y zonas verdes en las zonas 2, 3, 5 y 6.
- Ejecución de un colector de saneamiento en la zona.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos. En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos. El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### a) Aprovechamiento lucrativo

Como consecuencia del Plan Especial de Reforma Interior se dan determinado nuevas parcelas de titularidad municipal que cuentan con un aprovechamiento, en principio de uso residencial, actualmente inexistente. Estas parcelas son las siguientes:

- Zona 2, con 203 m<sup>2</sup>
- Zona 3, con 830 m<sup>2</sup>.
- Zona 4, con 417 m<sup>2</sup>.

Estas parcelas suponen una superficie construida de 1.450 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento de 2.549,90 ua. En el momento actual la unidad de aprovechamiento está valorada en 276,73 euros por lo que el valor de estos aprovechamientos ascenderían a 705.633 euros.

#### **b) Tasas por licencias urbanísticas**

La construcción de las edificaciones industriales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística.

En la misma la base del gravamen es el costo real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos y mediante aplicación de los criterios establecidos en la Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, 26,72 euros.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros: 53,44 euros
- En el resto de supuestos, por cada 6.010,12 euros más o fracción, 53,44 euros.
- La cuota máxima asciende a 20.644,55 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

- $Cr = M^* \times S \times Fs$

Siendo:

- *M\**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.
- *Fs*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión  $Fs = 1 - 0,00001 \times St$ , siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor *Fs* fijo de 0,90.
- $M^* = M \times C$

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el presente año.
- *C*: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso residencial asciende a 1,20 y para un uso comercial a 1,10.

Por tanto:

- $M^* = 427,46 \times 1,20 = 512,95$  euros/m<sup>2</sup>c. para el uso residencial.
- $M^* = 427,46 \times 1,10 = 470,20$  euros/m<sup>2</sup>c. para el uso terciario.

Considerando la superficie de incremento construible prevista en el Plan Especial se obtiene el costo real de todas las obras posibles en el sector sería:

- Residencial  $7.746 \times 512,95 = 3.973.310,70$  euros.
- Terciario  $983 \times 470,20 = 462.212,50$  euros.
- Total de 4.435.523,20 euros.

Considerando que estas construcciones se pueden dividir en torno a unas treinta licencias con importes medios de 150.000 euros, se tendría que aplicar la cuota tributaria siguiente:

- $150.000 : 6.010,12 = 25$
- $25 \times 53,44 = 1.336$  euros.
- $30 \text{ licencias} \times 1.336 = 40.080$  euros.

### c) Impuestos de construcción instalaciones y obras.

La construcción de las edificaciones tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

De acuerdo con el artículo 4 de la misma, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

- $Cr = M^* \times S \times Fs$

Siendo:

- *M\**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y /o tipología en la edificación proyectada.
- *Fs*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión  $Fs = 1 - 0,00001 \times St$ , siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor *Fs* fijo de 0,90.
- $M^* = M \times C$

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración que asciende a 427,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el presente año.
- *C*: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso residencial asciende a 1,20 y para un uso comercial a 1,10.

Por tanto:

- $M^* = 427,46 \times 1,20 = 512,95$  euros/m<sup>2</sup>c. para el uso residencial.
- $M^* = 427,46 \times 1,10 = 470,20$  euros/m<sup>2</sup>c. para el uso terciario.

Considerando la superficie de incremento construible prevista en el Plan Especial se obtiene el costo real de todas las obras posibles en el sector sería:

- Residencial  $7.746 \times 512,95 = 3.973.310,70$  euros.
- Terciario  $983 \times 470,20 = 462.212,50$  euros.
- Total de 4.435.523,20 euros.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.

El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia o, cuando se trate de actos de comunicación previa, no se haya realizado la actividad administrativa de control, y sería:

- $0,03984 \times 4.435.523,30 = 176.711,25$  euros.

### d) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

Para la obtención de los valores de este impuesto se han tomado varias referencias de otras parcelas del mismo uso ubicadas en la misma zona que cuentan con un valor catastral de 500 euros por metro cuadrado de construcción.

Aplicando este valor a las superficies netas de uso industrial se tendría el siguiente valor de suelo:

- Superficie incremento:  $7.756 + 983 = 8.739$  m<sup>2</sup>c.
- $8.739 \times 500 = 4.869.500$  euros.

El valor catastral total de los inmuebles del sector se estima por tanto en 4.869.500 euros. Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: 21.717,97 euros/año

#### **e) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos**

Las nuevas parcelas estarán afectas la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de la misma se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso industrial se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	Cuota en euros
< 32.850	27,16
De 32.850 a 65.700	53,26
De 65.700 a 146.000	59,35
De 146.000 a 262.000	90,54
De 262.000 a 511.000	131,78
> 511.000	167,99

Considerando que podrán existir unas cuarenta nuevas unidades entre 146.000 y 262.000 euros el ingreso por esta tasa sería de 3.621,60 euros al año.

#### **f) Gastos de obras**

Las obras a acometer serían las indicadas anteriormente y se pueden valorar en lo siguiente:

- Espacios y zonas verdes en la zona 2, con 15.000 euros.
- Espacios y zonas verdes en la zona 3, con 175.000 euros.
- Espacios y zonas verdes en la zona 5, con 6.000 euros.
- Espacios y zonas verdes en la zona 6, con 20.000 euros.
- Colector de saneamiento en zona 3, con 30.000 euros.

El costo total de estas obras ascendería a 246.000 euros aproximadamente.

La redacción del plan de movilidad no generaría gasto alguno al realizarlo los propios servicios del Ayuntamiento.

#### **g) Gastos de mantenimiento**

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos se producen fundamentalmente en el mantenimiento de las nuevas zonas verdes. En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de jardines 20.000 euros/año

El consumo eléctrico del alumbrado público no supone tampoco un incremento significativo en la cuantía de gasto del ayuntamiento, máxime cuando se instalarán luminarias led.

El mobiliario urbano propuesto debe ser de alta durabilidad, y los materiales empleados en la urbanización son los indicados por los servicios técnicos municipales, de fácil reposición y escaso deterioro por uso.

#### **h) Otros servicios municipales**

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional.

### **3. Resumen de ingresos y gastos**

El resumen de los ingresos y gastos derivados de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>	<b>Carácter</b>
Tasa licencias	40.080	0	Único
Impuesto ICIO	176.711,25	0	Único
Aprovechamiento lucrativo	705.633	0	Único
Obras a ejecutar	0	246.000	Único
<b>Total</b>	<b>922.424,25</b>	<b>246.000</b>	
IBI	21.717,97	0	Anual
Tasa basuras	3.621,60	0	Anual
Mantenimiento jardines	0	20.000	Anual
<b>Total</b>	<b>25.339,57</b>	<b>20.000</b>	

### **4. Conclusión.**

Como conclusión, podemos determinar que:

- El Plan Especial de Reforma Interior implica para el Ayuntamiento la ejecución de unas obras de infraestructura de reducida factura y que conllevan fundamentalmente la ejecución de zonas verdes.
- El desarrollo del Plan Especial significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
  - Licencia de obras
  - Impuesto de construcciones
  - Impuesto de Bienes Muebles
  - Impuesto de Actividades Económicas
- Cabe destacar el ingreso en las arcas municipales que supondrá la enajenación o arrendamiento del aprovechamiento urbanístico que se obtiene en los suelos existentes.
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan Especial Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, alumbrado y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos derivados de la actuación.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

TOLEDO, JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO MUNICIPAL