

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE PALOMAREJOS,
LOS BLOQUES Y LA ANTEQUERUELA Y COVACHUELAS

MEMORIA

ESTUDIO ECONOMICO

ORDENANZAS REGULADORAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE PALOMAREJOS,
LOS BLOQUES Y LA ANTEQUERUELA Y COVACHUELAS



MEMORIA
ESTUDIO ECONOMICO
ORDENANZAS REGULADORAS

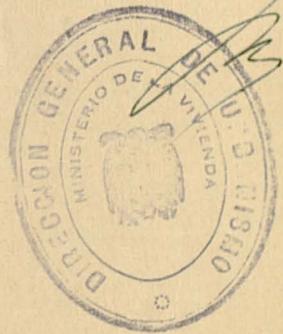
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NÚCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS BLO
QUES Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"



MEMORIA

=====

INFORMACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS BLO
QUE Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

MEMORIA

=====

Página

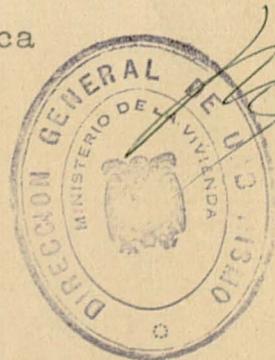
INFORMACION

I.- CONSIDERACIONES GENERALES	1
Objeto	
Elección de Núcleos	
II.- CARACTERISTICAS GEOFISICAS	3
Suelo	
Topografía	
Clima	
Soleamiento	
Vientos	
III.- ESTADO ACTUAL	6
Palomarejos	
Los Bloques	
Covachuelas y Antequeruela	
IV.- REDES DE SERVICIO	8
Red Viaria	
Red de abastecimiento de agua	
Red de saneamiento	
Red Eléctrica	



UNIDAD PARROQUIAL DE "PALOMAREJOS"

V.- DETERMINACIONES GENERALES	9
VI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	10
Equipos cívicos	
VII.- ORDENACION GENERAL	15
Agrupaciones	
Direcciones urbanas	
Edificación	
Alineaciones	
Parcelación	
Cuadro de superficies y aprovechamientos medios	
VIII.- REDES DE SERVICIO	19
Red viaria rodada	
Red de peatones	
Red de abastecimiento de agua	
Red de saneamiento	
Red de energía eléctrica	
IX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES	26
Conceptos generales	
Primera etapa	
Segunda etapa	
Tercera etapa	



UNIDAD VECINAL DE "LOS BLOQUES"

X.- DETERMINACIONES GENERALES	28
-------------------------------	----

XI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	29
XII.- ORDENACION GENERAL	31
Agrupaciones	
Direcciones Urbanas	
Alineaciones	
Edificación	
Parcelación	
Cuadro de superficies y aprovechamientos medios	
XIII.- REDES DE SERVICIO	33
Red Viaria Rodada	
Red de Peatones	
Red de Abastecimiento de agua	
Red de saneamiento	
Red de energía eléctrica	
XIV.- PROGRAMA DE ACTUACIONES	36
<u>BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"</u>	
XV.- DETERMINACIONES GENERALES	37
XVI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	38
XVII.- ORDENACION GENERAL	40
Agrupaciones	
Edificación	
Alineaciones	
Parcelación	



XVIII.- REDES DE SERVICIO

42

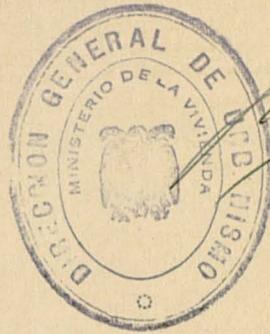
Red viaria

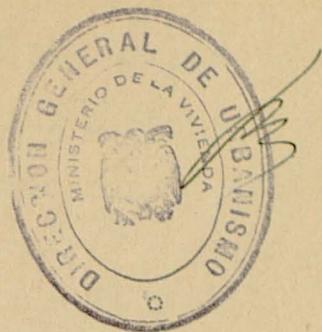
Red de abastecimiento de agua y saneamiento

Red eléctrica

XIX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES

45



INFORMACIONI.- CONSIDERACIONES GENERALES

Los presentes Planes Parciales del Sector Norte de la ciudad de Toledo, responden al contrato suscrito con el Excmo. Ayuntamiento por concierto directo, según los requisitos de la legislación municipal vigente y para los fines previstos en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación, redactado con prioridad, estructura la ciudad en su crecimiento previsto, debido al próximo impacto industrial sobre los parajes de Romabujas y Valdecaba, y organiza su expansión sobre los terrenos de la Vega de Poniente, ya salpicada de actuaciones aisladas urbanas.

La zonificación y viario determinan la ubicación de las funciones urbanas vitales y sus relaciones y la estructura establece los núcleos poblacionales en la unidad física de la mencionada Vega.

Elección de Núcleos.- El Plan General de Ordenación en sus concreciones de características urbanas, y canalización de actuaciones, es preciso desarrollarlo según las prescripciones de la Ley en Planes Parciales de Ordenación con mayor grado de proyecto y siguiendo siempre las determinaciones de aquel.

A este fin se actúa sobre la zona de expansión-

natural de la ciudad, escogiendo aquellos núcleos que por sus condiciones urbanísticas son los más idóneos a una inmediata preparación de suelo y ocupación por iniciativas - varias.

Se han elegido tres núcleos urbanos considerando los siguientes puntos:

a) Seguir las directrices del Plan General de Ordenación para el desarrollo orgánico de los nuevos núcleos de población.

b) Facilitar el mayor campo posible a las iniciativas de distinto nivel económico social, con la preparación de suelo de características variadas.

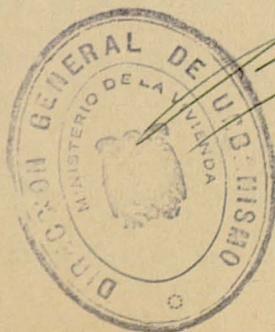
c) Completar núcleos urbanos ya iniciados y en zonas de actual apetencia inmobiliaria.

d) Valorar la situación de los mismos respecto al corazón actual de la ciudad y dentro del área de expansión de la Vega.

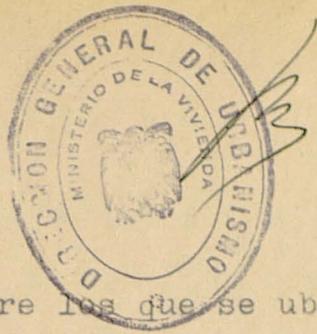
Todo ello ha llevado a hacer compatible, las expansiones actuales con las previstas por el Plan, evitando inversiones costosas al municipio y desmembramiento de sus actuaciones de urbanización.

Los núcleos así escogidos son:

- 1) Unidad Parroquial de "Palomarejos".
- 2) Unidad Vecinal de "Los Bloques".
- 3) Barriadas de "La Antequeruela y las Covachuelas".



II.- CARACTERÍSTICAS GEOFISICAS



Suelo.- Los terrenos sobre los que se ubican los mencionados núcleos urbanos pertenecen en su constitución a los de arrastre del Holoceno, consistentes en limos, arcillas y canto rodado, predominando las segundas en estas localizaciones.

Los niveles freáticos, no entorpecen las cimentaciones de la edificación, ya que los cauces de los rios sirven de drenaje a su cuenca.

Topografía.- El Paraje de Palomarejos está conformado sobre una pequeña y suave ladera Sur, últimos terrenos del fondo holoceno del Tajo, entre las cotas 455 y 475 metros con pendiente media del 3%.

Los terrenos de la unidad de los Bloques están situados sobre una pequeña ladera Oeste del istmo geográfico que une el peñón granítico del Casco con los terrenos del Mioceno, al Norte del valle del Tajo. Entre las cotas 462 y 475 con pendiente media del 6% hacia el N.O.-acentuándose sobre los extremos E. y Sur.

Las barriadas de Covachuelas y Antequeruela construídas sobre la vertiente Este del citado istmo, presentan una topografía muy accidentada con pendientes en los terrenos urbanos hasta del 20%; entre las cotas 465 y 495. Son terrenos de materiales de arrastre arenáceo arcillosos.

Clima.- En la información del Plan General se describen las características del mismo, como de tipo con-

tinental con bruscos contrastes.

Los inviernos son fríos y largos y los veranos calurosos y secos, siendo el otoño la estación más agradable y regular.

Las temperaturas extremas oscilan entre los 0°C y los 35°C con fuertes oscilaciones diurnas.

Pertenece a la España seca, con precipitaciones por bajo de la media nacional y direcciones de lluvias - del tercero y cuarto cuadrante.

Soleamiento.- El recorrido solar expresado en los gráficos de Información corresponden a los 40° de latitud Norte con alturas extremas a las 12 horas de 73° 27' y 26° 33' en los solisticios de verano e invierno. El aprovechamiento de soleamiento directo llega al 66,35% - del total teórico.

Vientos.- Los dominantes del E, NO, O y SO siguen la dirección del valle del río y los reinantes se distribuyen irregularmente haciéndose notar que las velocidades mínimas coinciden con las frecuencias máximas.

Todas estas condiciones climáticas nos determinan en gran grado las características urbanas de los núcleos compactos poblacionales.

Mediante una ordenación volumétrica adecuada -- se consigue el aprovechamiento de las condiciones físicas óptimas y defensa de los rigores del medio.

En Toledo, las buenas orientaciones son las del

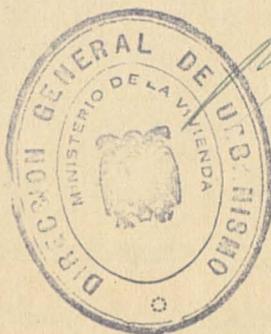


cuadrante SO - SE, con eje el Sur.

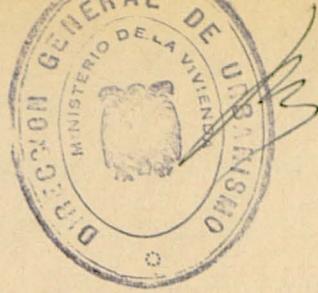
El Oeste debe protegerse del sol de verano y -- de los frecuentes vientos del NO.- El Este sigue en bondad de orientación, pues no padece los rigores del verano ni suele estar azotado por vientos molestos.

Para espacios habitables urbanos el cuadrante - SE es el óptimo, soleado y protegido de vientos.

Estas condiciones también determinan, las adecuadas disposiciones de espacios libres, tipos de agrupamientos, así como el tratamiento de protección de aquellos, para el aprovechamiento regular del medio físico.



III.- ESTADO ACTUAL



Tantos los elementos naturales como los urbanos existentes en las zonas afectadas por los presentes Planes Parciales, vienen determinados en el plano número 1.

Sobre Palomarejos existen: En la zona Este de la ladera media el conjunto residencial de la Obra Sindical, bloques laminares de 4 plantas construídos en el último decenio y de 5 plantas recién terminados.

En el extremo S-E, la Escuela Normal de 5 plantas, centro de enseñanza que se integra a la unidad Parroquial y

En el centro aproximado sobre la Carretera de Avila, el Ambulatorio del Seguro de Enfermedad de 6 plantas en realización, con una parcela de 2,00 Ha. aproximadamente.- También sobre el mismo frente y a continuación se construye la nueva parroquia de Palomarejos.

Los terrenos libres tienen características distintas para el mercado inmobiliario: los próximos a la Carretera de Avila en el extremo Este, con atracción de iniciativas por su situación y servicios urbanos existentes, y los del extremo Oeste y zonas centro y Norte de la unidad, dedicados hasta ahora a labor, con expectativas ligeras y sin servicios urbanos.

En la unidad de los Bloques, el sector con frente a la Avda. de la Reconquista está edificado con una composición continua lineal de manzanas cerradas con patio interior ajardinado de 4 y 5 plantas, construídas la mayo

ría en el decenio 50-60. Los terrenos a ordenar tienen -- fuerte apetencia inmobiliaria por su proximidad a los centros neurálgicos de la ciudad y por estar dotados de parte de los servicios.

Las unidades de La Antequeruela y Covachuelas son barriadas antiguas, primera expansión del casco histórico.

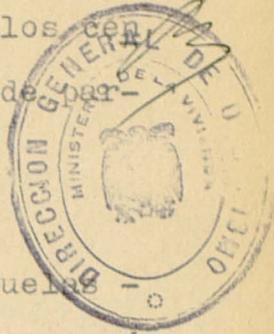
La Antequeruela, dentro de las murallas árabes, se ha ido ocupando por las iniciativas individuales de las clases más modestas social y económicamente, con usos de oficios y pequeñas explotaciones de servicio a la ciudad.- Ello le ha dado una estructura informe solo adaptada, en cuanto era posible, al suelo y sin los mínimos servicios urbanos.

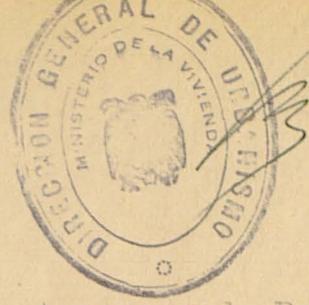
La edificación de 1 y 2 plantas, de pobre calidad arquitectónica, pero con fuerte ambientación local, es antigua, siendo más del 50% de los edificios anteriores al 1900.

Las Covachuelas, a extramuros, se desarrolló posteriormente y tiene características urbanas similares, tanto en usos como en nivel y calidad arquitectónica.

La estructura ha tenido que luchar más con la topografía verdaderamente hostil, careciendo también hasta ahora de los servicios urbanos elementales.- Ha seguido la ambientación local de las construcciones y datan la mayoría de fechas anteriores al 1936.

En ambas barriadas quedan terrenos para completar y bastantes viviendas que renovar así como la necesidad de la dotación de servicios, actualmente en vías de solución.





IV.- REDES DE SERVICIO

La red viaria.- En los terrenos de Palomarejos y los Bloques se reduce a las vias principales de relacion que son: la Carretera de Avila y Avda. de la Reconquista penimetricales a los mismos, completadas con unas vias de servicio sin pavimentar para los grupos de edificacion existente.

En La Antequeruela y Covachuelas el trazado irregular y en mal estado, puramente de servicio para peaton se conecta con el resto de la ciudad y carreteras por el Paseo de Madrid, arteria principal del istmo geografico sobre el que se apoyan dichas barriadas. Las calles suelen estar empedradas y el transito rodado se hace dificilmente por las que lo permiten sus anchos y pendientes.

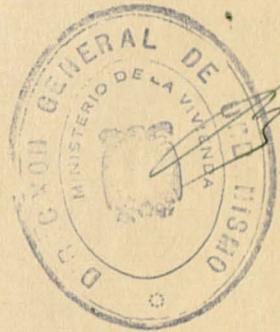
Servicios de agua, saneamiento y energia electrica.- Existen parcialmente abasteciendo con deficiencia a la edificacion actual; proyectos parciales se estan ejecutando actualmente tanto nuevos tendidos como modificaciones en lo existente. Los que afectan a estos nucleos son:

Red de saneamiento de Palomarejos, para viviendas de la Obra Sindical.

Red de saneamiento de la Antequeruela y Covachuelas.

Red de abastecimiento de agua en la Antequeruela y Covachuelas.

Red electrica, modificaciones en la Antequeruela y Covachuelas.



UNIDAD PARROQUIAL DE "PALOMAREJOS"

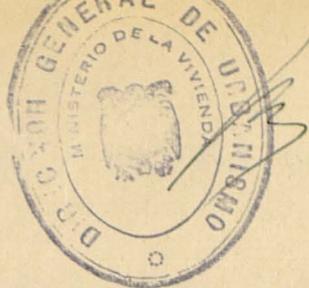
UNIDAD PARROQUIAL DE "PALOMAREJOS"V.- DETERMINACIONES GENERALES

El núcleo poblacional determinado por el Plan-General de Ordenación sobre el paraje de Palomarejos, integra la unidad residencial que constituye el escalón orgánico parroquial o de barrio.- Esta situado entre la carretera de Avila, casa de Ejercicios, Escuela de Educación Física y laderas norte de la Vega. Tiene una población de 13.000 habitantes aproximadamente sobre 32,50 Hs. y está dotado de los servicios conmutarios propios para su autonomía.

Está reglamentado por la Ordenanza E, con edificación semiabierta mixta, uso residencial colectivo y unifamiliar, índice volumétrico máximo de 3 m³/m² y alturas de 1,2 y 4 plt., exigiendo que el volumen en bloques no sobrepase el 75% del total.

Con estas premisas se inicia la organización de la unidad sobre los terrenos mencionados.





VI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION

El corazón cívico, centro del barrio contiene - los equipos Administrativo, Social y Sanitario, Comercial y Diversiones, así como el Centro Parroquial en construcción.- Se ha situado a media ladera sobre el centro de - gravedad aproximado de la zona, colindante con el conjunto de viviendas de la Obra Sindical y la Parroquia. Aleja - do del eje urbano principal rodado de la Vega, y en con - tacto por su extremo N.O. con el proyectado jardín o par - que del barrio.

La mencionada parroquia, elegido su emplazamien - to con anterioridad a estos planes, queda ligada por su - parte posterior con el centro y su fachada anterior vier - te al Eje rodado principal de la Vega, actual carretera - de Avila.

Sobre este eje cívico NNE-SSO y en la parte pos - terior sobre los terrenos mas altos se sitúa el jardín de expansión del barrio, ligado estrechamente al movimiento - vital de la unidad y sobre todo al de peatones, con sali - da clara sobre la zona verde de protección de la futura - carretera Cuesta de la Reina-Avila.

Este conjunto de elementos comunitarios determi - na las dos zonas que corresponden a otras tantas unidades vecinales con sus correspondientes Equipos de enseñanza - primaria.

Normalmente a dicho conjunto y siguiendo curvas de nivel se establece otro eje secundario comercial sobre la calle principal de peatones en él que estará ubicada -

la mayoría de la dotación comercial y complementaria dispersa del conjunto.

Su trazado, confluyendo en la plaza principal del centro, sigue en el poblado existente la calle de mayor anchura ESE-ONO y en la Zona Oeste la dirección paralela al eje rodado, a un tercio de la profundidad del barrio, ya que el eje vital se desplazará en este sentido por la topografía y ser el extremo superior límite de la expansión de la ciudad.

El equipo de enseñanza primaria se compone de dos grupos, sirviendo a las dos unidades vecinales que la estructura general determina.- El primero se ubica en el edificio y terrenos de la Normal sobre el extremo S.E. del barrio, existiendo ya enseñanza primaria en la misma según se expresa en la información.- Los terrenos del segundo se proyectan sobre el centro de la unidad vecinal a la que sirve, con el tráfico rodado tangente por su cara NNE- y dando la fachada anterior al paseo principal de peatones.

Los recorridos máximos son de 250 metros y solo habrán interferencias parciales con las vías de servicio secundarias.

Las clases parvularias se adjuntarán a dichos grupos y las guarderías infantiles se situarán dos, también sobre el eje principal de peatones, bien orientadas y a espaldas del tráfico rodado, cada una en la unidad vecinal a la que sirve.

Servicio comunitario superior propio de sector de la Vega es el Ambulatorio del Seguro de Enfermedad que como ya se dijo, está en construcción en el centro del ba



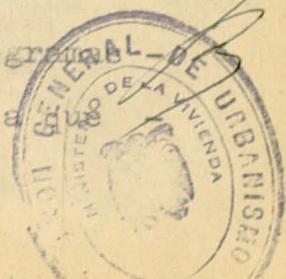
rrio dando frente a la carretera de Avila. Se aísla lo más posible por vías de servicio y plantaciones de arbolado.

Para no establecer zonificaciones rígidas con el perjuicio consiguiente de especulaciones por exclusividades de usos, se determinan alineaciones con tolerancias varias. Las comerciales y de artesanías domésticas sobre las fachadas SSO de la calle comercial principal y plantas bajas de los bloques orientados SSO-NNE y situados sobre el último paseo de peatones paralelo a la carretera de Avila. Los de talleres, almacenes y garages se pueden ubicar en la edificación marcada a tal fin y sobre las alineaciones de tolerancia existentes en el extremo superior ESE del barrio.

El resto del terreno estará dedicado al uso residencial colectivo y unifamiliar predominante de la unidad con los espacios públicos de esparcimiento y estancia de niños y ancianos y los privados con igual fin, tanto mancomunados entre bloques, como los patios unifamiliares para disfrute exclusivo de la propia vivienda.

Equipos Cívicos.- En el Centro Cívico se establecen las zonas para los cuatro equipos distintos, según la necesidad de servicio rodado, conveniencia de proximidad al parque y relación con el centro parroquial.- Están relacionados de forma que el conjunto sea cerrado sobre una plaza principal abierta solamente en su extremo SE. Dentro de las zonas hay libertad total para el desarrollo de los proyectos correspondientes.

Los equipos comunitarios tienen unos programas mínimos de superficies en función de la población a



sirven. En nuestro estudio y partiendo de 12.000 habitantes de media que puede albergar la unidad, se establecen los siguientes datos directrices, dejando la flexibilidad necesaria para su acople definitivo a la hora de los proyectos de realización.

Centro Parroquial: para el 10% de los habitantes.

a razón de 0,5 m/2 para templo
y 0,5 m/2 para dependencias y-
servicios - 1.200 m/2.

Equipo Social y Sanitario:

Centro Social 500 m/2.
Dos Dispensarios a 250 m/2 500 m/2.
Casa de Socorro 400 m/2.
Dos guarderías infantiles a 300
m/2 (no ubicadas en el Centro) 600 m/2
2.000 m/2.

Equipo General

Policia e Incendios 200 m/2
Estafeta de Correos, Telegrafos
y Sucursal Telefónica 200 m/2
Estación y parada de autobús 100 m/2
500 m/2

Equipo Comercial:

Locales comerciales a razón de-
0,35 m/2 por habitante 4.200 m/2.
Diversiones y Espectáculos, pa-
ra el 10% de la población y a -
razón de 1 m/2 espt. 1.200 m/2.
Oficinas, a razón de 50 m/2 por



el 0,2 % de la Población

1.200 m/2.

6.600 m/2.

Equipo Escolar:

El existente ubicado en la -
Normal y el proyectado de 18
grados a 10 m/2 por alumno -
de terreno y a 3 m/2 por -
alumno construídos

2.160 m/2.

Parque de barrio:

Superficie mínima de 1 m/2 -
por habitante o sea 12.000 m/2.





VII.- ORDENACION GENERAL

Una vez determinada la estructura comunitaria - del barrio y la zonificación por usos exclusivos, preferentes y tolerados se estudian los tipos de agrupaciones-residenciales, las direcciones urbanas principales y las clases de edificación.

Agrupaciones.- La ordenación general tiene dos-agrupaciones base siendo la superior múltiplo de la pequeña.- Llamada la primera supermanzana o sector, contiene - el número poblacional propio para relaciones de vecindario y está servida en general perimetralmente por vias y estacionamientos lineales o de penetración.- Siete sectores conforman la zona residencial del barrio, seis de proyecto y el séptimo constituido por el conjunto de viviendas de la Obra Sindical convenientemente completado, sus superficies oscila entre 2,5 y 4 Ha. y cada una de ellos-se compone normalmente de 3 manzanas, unidad mínima urbana servida perimetralmente sin el menor tráfico interno.- Tiene un recinto de esparcimiento para niños y ancianos - y ocupa una superficie media de 1 Ha.

Direcciones urbanas.- Estos sectores o supermanzanas han sido dispuestos y regados por los distintos servicios, acoplando el conjunto a los ejes comunitarios-principales haciendo compatibles estos elementos con los-existentes sobre la zona.

La topografía del terreno, con suave pendiente-

homogenea entre el 3% y 5% hacia la carretera de Avila -- y curvas de nivel sensiblemente paralelas a esta direcc - ción marcan unos ejes paralelo y normal que se han seguido en las actuaciones urbanas realizadas sobre dicho paraje. Como estas condicionan bastante el planeamiento de la zona y dichas direcciones, adaptadas al terreno, son buenas en el clima de meseta para bloques de viviendas, con posibilidad de crear espacios urbanos abiertos al cuadrante-- óptimo, se han escogido como principales del Plan Parcial.

Edificación.- La Edificación residencial se ha proyectado siguiendo las indicaciones de la ordenanza reguladora.

a) Viviendas colectivas en construcciones de 4-plantas que aplicando las ordenanzas darán tipos de doble crujía a dos orientaciones.

b) Agrupaciones unifamiliares, con parcelación individual, patio estancia y alturas de 1 y 2 plantas e índice de aprovechamiento máximo por parcela de 3 m³/m².- Tienen conjuntos constructivos mínimos, y calles de servicio, separando la organización de manzanas.

Estas dos clases componen la manzana en la que las edificaciones de viviendas colectivas se ubican en el ángulo NO, y las agrupaciones de unifamiliares se sitúan sobre el ángulo opuesto SE. De esta forma, los recintos públicos de estancia quedan abiertos al cuadrante óptimo y protegido de los rigores del clima, generalmente venidos del cuadrante NO.

Dentro de estas posiciones generales, se han es



tudiado las alineaciones de las edificaciones de 4 planes para que estas se adapten lo más posible a la topografía conservando su misión urbana en la unidad.

Para la edificación singular, no se han fijado clases ni características, pues ya se sabe que dependerán de los programas específicos de sus funciones. Se zonifican las parcelas, como ya se dijo, agrupadas para encauzar la edificación al tipo de centros geométricos cerrados propios para estos climas.

Alineaciones.- Siguiendo los ejes principales de la Ordenación se determinan las alineaciones de todos los elementos urbanos que integran el barrio. Estas darán viabilidad pronta a actuaciones de promotores por seguir el hábito urbano existente en cuanto a la parcelación -- y explotación de solares.

Las alineaciones de construcción, según plano-número 3, siguen una modulación de 10 metros con desfases de medio y cuarto de módulo que garantiza el replanteo y regulariza las relaciones entre ellas. Dentro de las agrupaciones de viviendas unifamiliares se establecerán las secundarias precisas para dar servicio a los conjuntos constructivos, siendo su determinación por el promotor cuando actúe en toda la agrupación de la manzana, o por el Ayuntamiento, cuando este dirigida a iniciativas parciales, dentro de cada manzana.

Parcelación.- La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana fija la necesidad de Proyectos de Parcelación y Reparcelación para el desarrollo de los Planes-

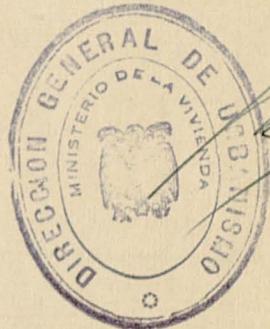


Parciales y ejecución de Proyectos de Urbanización.

Ello lleva consigo laboriosos estudios de valo - raciones y trámites legales, que paralizarían las inicia - tivas de la zona, y para evitar esto se ha preparado su viabilidad por los procedimientos habituales vigentes de alineaciones como ya se ha indicado.

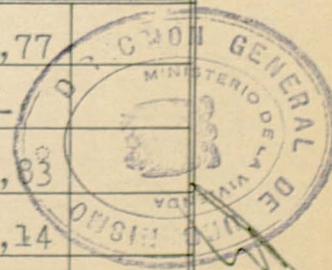
Por tanto la parcelación existente conservará -- validez mientras no haya iniciativas públicas o privadas -- que promuevan la reparcelación por defecto de uso, aprove - chamiento o forma de los solares.- En este caso, aquella -- seguirá los ejes marcados de la ordenación y los aprovecha - mientos y situación de volúmenes previstos en el Plan.

También en el caso de división de propiedades pa -- ra iniciativas menores se seguirá estrictamente los concep -- tos anteriores.



CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LA UNIDAD DE PALOMAREJOS

Sector	Sup.	Sup.const. bloques	Sup.const. viv. unif.	Sup.const. Edif. comp.	Sup.const. Total	Viv.	Hab.	Vol.const. m/3	M3/M2	Hab/Ha
I	4,02	30.400	7.378	2.250	40.028	516	2.193	120.084	2,99	
II	3,45	25.500	9.819	-	35.319	473	2.010	105.957	3,02	
III	3,16	17.300	5.400	8.750	31.450	307	1.305	94.350	2,98	
IV	3,42	25.200	6.925	2.200	34.325	437	1.857	102.975	3,01	
V	2,63	23.200	5.475	-	28.675	392	1.666	86.025	3,27	
VI	2,86	21.200	6.610	-	27.810	376	1.598	83.430	2,92	
Totales Z. Nueva	19,54	142.800	41.607	13.200	197.607	2.501	10.629	592.821	3,03	544
VII	5,06	43.698	-	3.162	46.860	624	2.652	140.580	2,77	
Parque	1,40	-	-	-	-	-	-	-	-	
C.Cívico	2,20	-	-	-	10.450	-	-	40.275	1,83	
Escuela	0,70	-	-	-	2.000	-	-	8.000	1,14	
Normal	1,30	-	-	-	6.000	-	-	18.000	1,38	
Ambul.	2,08	-	-	-	15.000	-	-	45.000	2,16	
Totales absltos	32,28	-	-	-	277.917	3.125	13.281	844.676	2,61	412



VIII.- REDES DE SERVICIOS

Red viaria rodada.- Todas las vías del barrio - se apoyan sobre el Eje rodado principal de la Vega en su servicio y relación con las demás unidades urbanas.

Se ha escogido el sistema de circunvalación para el tráfico rodado tanto para las vías principales del barrio como para las de servicio. De ellas nacen estacionamientos de penetración que sirven a los sectores y manzanas quedando el interior las mismas exentas del vehículo. Por otra parte proporciona gran flexibilidad de movimientos y ahorra recorridos.

De los extremos del Eje urbano, parte la vía principal de circunvalación sirviendo además a la Escuela de Educación Física y a la zona de Instituciones Singulares de la NC. Otra vía de servicio principal se inicia en el centro del eje junto a la Parroquia, sirve al Centro Cívico en el eje comunal NNE-SSO y va a enchufar en el tramo superior de la circunvalación. Ayuda a la división del barrio en las dos unidades vecinales de que se compone.

Desde la Circunvalación parten vías de servicio en dirección paralela al eje principal de la Vega yendo a unir o bien con él, a distancias promediadas o con la de servicio central.- Este sistema de vías junto con la estructura comunitaria y los conjuntos existentes, determina las áreas de los siete sectores residenciales y zonas de uso comunal.

Las vías de servicio principal tienen un perfil transversal de 3 bandas elementales de 2,75 metros de an-

cho y paseos de peatones asimétricos, correspondiendo el de mayor anchura a la mejor orientación que se dotará de arbolado.

Las vías de servicio secundarias se componen de 2 bandas elementales de 2,75, setos y paseos también asimétricos con sendas de servicio a viviendas y paseos arbolados sobre la orientación mejor de ambas alineaciones.

El eje principal de la Vega, se apoya en la actual carretera de Avila, que tiene paseos laterales con doble fila de árboles. El nuevo trazado sigue su perfil longitudinal, y el transversal aprovecha el existente para una dirección con su paseo y vegetación, crea un seto central de separación de circulaciones y otra dirección de dos bandas, y franja de paradas, aisladas de las viviendas por otro seto y paseo; no sirviéndose estas nunca directamente.- Al perfil total se llegará según las necesidades del tráfico debidas al desarrollo del plan. El perfil actual puede pasar en una segunda etapa a 3 bandas de 3 metros de anchura y en una última al definitivo de 2 bandas por dirección y seto central.

Esta red queda completada, con un sistema de estacionamientos clasificados en dos grupos.

a) En alineación, paralelos a las bandas de circulación y siempre situadas en el lado peor orientado con 2,40 de anchura mínima.

b) De penetración, que facilitan y acortan las distancias a los conjuntos de viviendas interiores de las manzanas y sectores. Estos también se han situado generalmente en zonas de defectuoso soleamiento y enfrentados a las hastiales y zonas menos activas de viviendas. Las bandas



de circulación están centradas y a uno y otro lado se si -
 tuan los espacios de parada, que lindan con sendas de dis-
 tribución a viviendas. Todo el suelo se pavimenta del mis-
 mo material, resaltando suavemente los estacionamientos y
 estos se arbolan conveniente para dar sombra y evitar super-
 ficies de cemento o piedra, monotonas y desagradables.- Sus
 dimensiones vienen determinadas por los tamaños de los vehí-
 culos y los sistemas de posición.

Red de peatones.- En las capitulos precedentes -
 se han explicado los sistemas de espacios públicos y priva-
 dos.- Los primeros están urbanizados y servidos por la co-
 rrespondiente red de paseos y sendas que desfasada comple-
 menta a la red viaria y consta de:

Calles comerciales, de uso exclusivo del peatón,
 con las tolerancias imprescindibles para el vehículo, reco-
 rren el eje comercial ESE-ONO en dos tramos que confluyen-
 en el centro comunal.- Están proyectadas para que tengan -
 todo el atractivo cívico, de paseo, comercio, contacto hu-
 mano, que requiere una vida comunitaria en sociedad.- En -
 su ejecución es de los elementos urbanos que más cuidado y -
 dedicación deben tener.

Paseos arbolados.- Itinerarios principales que -
 con los comerciales relacionan los centros de actividad co-
 munal en la unidad y los de esta con la parroquia del Pobl-
 do Obrero, pasando a nivel inferior del Eje rodado princi-
 pal.- Bajan desde las calles comerciales, uno junto al Am-
 bulatorio que irá al centro cívico del Barrio Obrero y
 otro, lindando con la Normal, que une Palomarejos al centro-
 Cívico superior de la Vega.- Arbolados profusamente



vimentados y dotados de bancos y elementos ornamentales - serán otro elemento urbano amable y acogedor al hombre.

Otros paseos arbolados son los mencionados para los al perfil rodado en su lado mejor soleado que forman con las anteriores una malla mas regular y extendida.

Esta red que se completa con las sendas de distribución, que riegan todas las construcciones y parcelas y conectan los espacios públicos y privados mancomunados sirven por completo a todas las zonas del barrio.

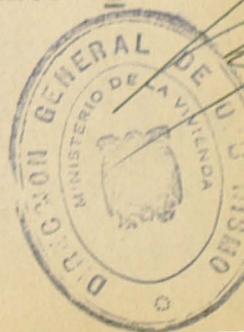
Red de abastecimiento de agua.- El trazado de la Red en el Plan General, establece para esta unidad, - un anillo cerrado principal que recorre el Eje rodado - principal y la via de circunvalación.

De este anillo parten conducciones secundarias también en circuitos cerrados, recorriendo los sectores - en que se divide el barrio, integrando el centro y parque en el V. Las conexiones con la arteria del Eje principal se verifican a través de un ramal paralelo para evitar - enlaces frecuentes. Esta red llevará 3 llaves de paso en cada enlace para dar todas las posibilidades en caso de averías.

Desde esta segunda red cerrada parten los ramales necesarios para completar el riego a la totalidad de parcelas y espacios libres, unas veces se cierran en anillos menores y otras son ramales en fondo de saco.

La dotación necesaria se mide por el índice vigente legal y práctico de 200 l/hab./día

$$200 \times 12.000 = 2.400.000 \text{ l/día}$$



$$\frac{2.400.000}{86.400} = 27,80 \text{ litros/seg. consumidos en 10 horas dan:}$$

$$27,80 \times 2,4 = 66,7 \text{ litros/seg.}$$

La altura de presión se debe proveer, como mínimo a 18 metros que sobre la cota de terreno máxima 472 metros da una cota piezométrica de 490 metros.

Red de saneamiento.- El Plan General establece en la Vega en su extremo Oeste una nueva estación depuradora vertiendo a ella un colector que sigue la carretera de Avila y recoge las aguas de vertido del barrio de Palomarejos.

Actualmente hay un proyecto parcial para el desagüe de las viviendas de la Obra Sindical y ejecución del colector, en las dimensiones propias a las necesidades actuales, que termina en el río directamente, sobre el extremo O. más alejado de la Vega.- El nuevo trazado considera e integra, el parcial existente, dando más importancia al colector de la carretera de Avila.

A él llegan dos conducciones importantes, una por el tramo Oeste de la vía de circunvalación y al otro por la vía de servicio principal del centro, que recogen con los ramales necesarios de completación los vertidos de las dos unidades vecinales del barrio. Las manzanas limítrofes a la carretera de Avila vierten en el colector por ramales directos no siendo necesario conducción de recogida por no ser de gran diámetro.

El trazado general es ramificado y siguiendo pendientes lo más homogéneas posibles, se establecen los elementos accesorios principales de la red, dejando



cesaria flexibilidad para el encaje del proyecto definitivo.

Red de energía eléctrica.- Siguiendo también - las directrices del Plan General de Ordenación, el barrio se alimenta por dos líneas de alta tensión una que viene de la proyectada subestación de la Vega penetrando por su lado ONO, y otra procedente de la actual subestación de la Romaila que pasando por los Bloques entra por el extremo S.E.

Estas líneas de alta tensión a 15.000 V, penetran en la unidad subterráneas alimentando mediante un - circuito cerrado a los 5 transformadores desde donde se - distribuye la energía en baja tensión a 115-130 V.

Estos cinco transformadores, dan servicio, aproximadamente a los sectores I, II y III, IV y V, al VI y VII el existente y al Centro Cívico y Ambulatorio el restante. De ellos parten circuitos cerrados en baja tensión que - con los ramales necesarios completaran la distribución.

Actualmente el transformador existente se alimenta por la línea de alta que penetra por el lado NE y viene directamente de Portusa.

El Centro se ha abastecido independientemente - por su función específica para crear mas autonomía a los - sectores según sus usos preferentes.

La dotación que se prevee para usos domésticos - según estadísticas de países con nivel económico similar - al futuro de esta zona se concreta en 200 W/persona/día, - y la capacidad conveniente de los transformadores se estima en 500 Kva.



No existen problemas de caída de tensión por - que las distancias a los que abastecen son pequeñas siendo las máximas de 280 a 300 metros.

Red telefónica.- La compañía telefónica nacional tiene en estudio, siguiendo las directrices del Plan General de Ordenación, una nueva central en la Vega para servicio de este distrito.



IX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES

Se establece siguiendo las directrices y etapas previstas en el Plan General de Ordenación, con la finalidad de ir preparando suelo urbanizado según las necesidades poblacionales e inmobiliarias de cada periodo.

Para la determinación de las etapas, tanto en el Plan General de Ordenación como en el Parcial que desarrolla esta unidad se han tenido en cuenta los siguientes puntos.

a) Llevar la urbanización desde las zonas más próximas a la ciudad hasta las más extremas con orden, siguiendo el sentido orgánico del desarrollo de toda ciudad.

b) Efectuar las actuaciones por sectores con independencia y cierta autonomía, para lo cual se ha tenido muy en cuenta en el trazado de vías y demás servicios urbanos.

c) Poder empezar a construir el Centro Cívico y demás conjuntos comunitarios a partir de la segunda etapa según el ritmo de ocupación del suelo y por tanto de necesidades.

d) Dejar para la última el arreglo definitivo de las zonas de expansión general, parque y de protección no gravando ello inicialmente sobre el barrio.

El programa se divide en tres etapas:

Primera etapa.- Urbanización completa del sector I y terrenos de la Parroquia en construcción.- Se realizará la urbanización fundamental completa del sector, vías, estacionamientos, paseos de peatones, plácitas, sendas importantes de distribución, etc.

Esta etapa se desarrollará desde el año 1963 -- al 1965, ambos inclusive.

Segunda etapa.- Urbanización completa de los sectores II, III, IV, V y Centro Cívico, durará 5 años desde el 1966 al 1970.

Se realizará sucesivamente la urbanización fundamental de los distintos sectores por años ya que su viario y redes fundamentales de servicio están proyectadas con esta posibilidad.

El centro es lógico prepararlo en los primeros años para que se desarrolle a la vez que la unidad vecinal.

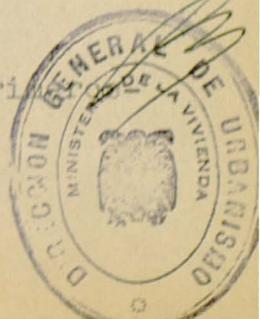
Al final de este periodo se ampliará el perfil de la carretera de Avila a 3 bandas elementales o al definitivo según exigencias de las densidades de motorización de la ciudad.

Esta etapa responde integralmente a la prevista en el Plan General de Ordenación.- Las iniciativas de Edificación pública y complementaria se prepararán adecuadamente y a su debido tiempo.

Tercera etapa.- Comprende la urbanización fundamental completa del Sector VI y Parque del Barrio, terminando la via de circunvalación y efectuando las plantaciones y arreglo de la zona verde de protección al NNE de la via.

Pertenece a la tercera etapa del Plan General de Ordenación y su realización, dentro del periodo 70-75, estará condicionada a la necesidad de suelo para viviendas del tipo previsto.

No obstante se fija como máximo los 3 primos años del periodo para su ejecución.





UNIDAD VECINAL DE "LOS BLOQUES"

UNIDAD VECINAL DE "LOS BLOQUES"X.- DETERMINACIONES GENERALES

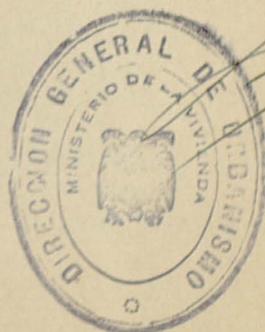
El núcleo de los Bloques, unidad vecinal de completación, comprende los terrenos situados entre la carretera de Avila, Avda. de la Reconquista y Jardines del Paseo de Madrid.

Tienen una extensión aproximada de 9,35 Has. estando ocupadas por edificaciones residenciales 3,84 y libres para tratar 5,51 Has.

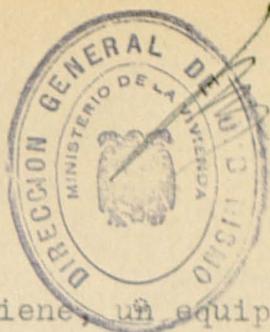
Este conjunto con 4.950 habitantes constituye - una unidad mínima orgánica en la estructura urbana, estará dotado de un grupo de enseñanza elemental y comercio y talleres complementarios de uso residencial.

La unidad está reglamentada por el Plan General de Ordenación por la Ordenanza D, con edificación.

Semiabierta alta, uso residencial colectivo, índice volumétrico máximo 4 m³/m² y alturas de 4 y 5 plan-tas, y composición de bloques laminares plegados, definiendo patios - jardines abiertos. Premisas estas con las que se inicia su organización.



XI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION



La unidad vecinal solo tiene, un equipo comer -
cial secundario y un grupo escolar. El primero se sitúa -
en el centro de gravedad aproximado de la zona, sobre el -
espacio libre existente que vierte a la Avda. de la Recon -
quista, y el segundo está ubicado en el Colegio Religioso
de enseñanza primaria y secundaria a la otra parte de la -
mencionada Avenida.

El conjunto comercial marca un pequeño eje comu -
nitario, principal de la unidad, terminando en la plaza -
en que se ubica una sala de reuniones y espectáculos.

Una guardería infantil se sitúa en el centro de
la zona nueva, bien orientada y aislada de circulación ro -
dada.

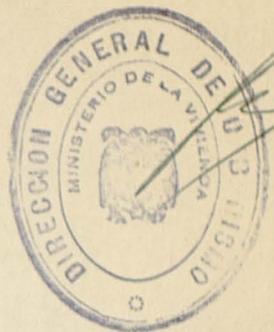
Zonas verdes de expansión las tiene en las gene -
rales de la ciudad, lindantes con la unidad: parque del -
circo Romano y paseo de Merchan.

Itinerario singular también es el paralelo a la
subida Este-Noroeste de la Carretera de Avila, pero a la -
cota inferior del talud, recorriendo la planta comercial
que une las torres. También existen dos edificaciones pa -
ra talleres y artesanías en el extremo sureste, junto al -
talud del Paseo de Merchan.

El resto del terreno se dedica a edificación re -
sidencial colectiva, en bloques de 4 y 5 plantas, plega -
da formando patios abiertos, ajardinados que serán las -
estancias de niños y ancianos.

Equipos cívicos superiores no contiene, ya que -
estará servida, en un futuro, por el Centro cívico supe -

rior de la Vega situado en su extremo NO, y anteriormente se servirá por el del Casco Histórico.



XII.- ORDENACION GENERAL



Determinada la estructura orgánica del núcleo y sus servicios cívicos, se estudian los tipos de agrupaciones, direcciones urbanas convenientes y clases de edificación.

Agrupaciones.- Por la reducida área a ordenar, solo se han planteado un tipo de agrupación, el fijado -- por la ordenanza de Plan general, con la preocupación del buen asoleo para la mayoría de los bloques y aprovechamiento del terreno, junto con el acople a la topografía y edificación existente.

Sobre el talud **Este-Noreste**, debido a su pendiente, se ha proyectado una unidad de elementos puntuales recogidos por una planta baja acoplada al terreno, aprovechando con ello al máximo esta zona.

Direcciones urbanas.- Estando tan encuadrada la zona y marcada por la edificación existente, se han seguido los ejes de esta, **SSE-NNO**, buenos para las características climáticas de la ciudad.

La topografía con pendiente suave, sobre la **Avenida de la Reconquista** y extremo N, aumenta paulatinamente hacia su extremo sureste. Ello, unido a la forma trapezoidal ha motivado el proyectar las unidades de manzana paralelas al eje de la Avenida.

Edificación.- La edificación de uso residencial se ha planteado en bloques laminares de doble cruzía y 4-

plantas y en torres que al aprovechar un fuerte talud, - tendrán cuatro plantas por su frente más bajo y entre cinco y seis por el opuesto.

La edificación complementaria es exenta, en bloques de 2 plantas y con volumen especial la dedicada a Espectáculos.

Alineaciones.- Siguiendo análogo criterio al de Palomarejos se ha establecido una reticula de 10 metros - según los ejes urbanos de la zona, para el encuadre de -- las alineaciones exteriores, a espacios públicos.

También se sigue regularmente o con desfases de medio y un cuarto de módulo; y a partir de ella se construirá, con aplicación de las correspondientes ordenanzas.

Los motivos y conveniencias de ello son de análoga naturaleza que los razonados para Palomarejos.

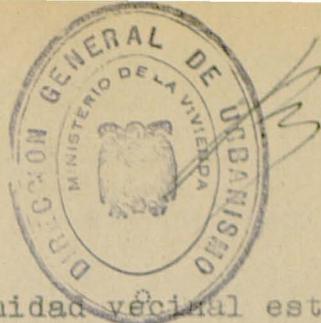
Parcelación.- Siendo las consideraciones a tal-respecto similares a las de Palomarejos, por tener las - mismas causas y los mismos procedimientos de realización- y control, se adoptan sus determinaciones, conservando la parcelación actual, mientras no exista iniciativa para su cambio.



CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LA UNIDAD DE LOS BLOQUES

Sector	Sup.	Sup.const. bloques	Sup.const. e. compl.	Sup.const. Total	Viv.	Hab.	Vol.const. m/3	M3/M2	Hab/Ha
Nuevo	4,90	44.100	5.338	49.438	495	2.475	148.314	3,03	505
Existente	3,85	54.633	-	54.633	540	2.700	163.899	4,25	701
C.Cívico	0,60	-	-	6.150	-	-	18.450	3,07	-
Totales	9,35	-	-	110.221	1.035	5.175	330.663	3,53	553





XIII.- REDES DE SERVICIO

Vias rodadas.- La unidad vecinal está circunvalada por el eje principal de la Vega, en su tramo Avda. de la Reconquista y por la actual carretera de Avila en los lados Nornoroeste y Estenoreste. Estas vias con su perfil futuro, marcado anteriormente en el plan serán las principales de la unidad y las que la unirán con los distintos barrios y salidas a carreteras.

La red de servicio de vias secundarias está compuesta por dos anillos, que partiendo de la Avda. de la Reconquista, uno de ellos vuelve sobre la misma y el otro sale a la Carretera de Avila en su tramo NNO. Así determinan unas supermanzanas residenciales, la zona del centro comunal y el sector posterior que vierte a la carretera de Avila por el Estenoreste.

El perfil de las vias es asimétrico, de dos franjas elementales, paseo de peatones sobre su lado soleado y estacionamiento en el de sombra.

Desde la Avda. de la Reconquista se entra a los estacionamientos de penetración centrados en las dos supermanzanas que dan a la misma, estos también tendrán las mismas características y dimensiones que los proyectados en Palomarejos.

Vias de peatones.- El pequeño eje comercial -- abriga el paseo principal de peatones que termina en la plaza con usos comunales.

Paralelos a la Avenida de la Reconquista se pro

yectan dos paseos arbolados de peatones, uno por el centro de las supermanzanas que dan a la citada Avenida y que va a confluír en la plaza pública, y el otro, de la misma dirección, dando frente a las plantas de locales comerciales bajo el conjunto de torres de la Carretera de Avila.

De ellos parten las sendas de distribución secundarias, bien paralelas a vias rodadas o bien independientes, sirviendo a todas las parcelas y espacios privados comunes.

Red de abastecimiento de agua.- Partiendo del anillo cerrado que recorre las vias de circulación principal, se establece otros circuitos menores también cerrados, para flexibilidad de suministro, evitando molestias de corte por averías, que alimentan directamente a las edificaciones.- Ramales secundarias de estos anillos completan la distribución.

Las tomas en la arteria de la Avda. de la Reconquista se realizan por una colectora paralela para evitar enchufes próximos en la principal.

La dotación de la unidad se estima en:

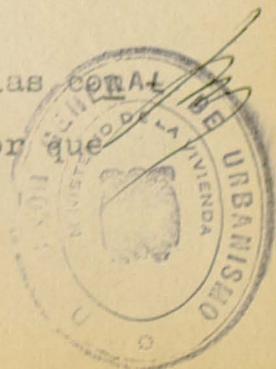
5.000 pers. x 200 litros./hab./dia = 1.000.000 litros/dia.

$\frac{1.000.000}{86.400} = 11,6$ litros/seg.

suponiendo que el consumo se verifica en 10 horas el caudal necesario será

11,6 litros x 2,4 = 27,8 litros/seg.

Red de alcantarillado.- Apoyándose en las conducciones existentes que desembocan en un colector que



por el Parque del C. Romano, va a la estación depuradora-actual se establece la red secundaria que servirá a las -nuevas edificaciones; sus conducciones ramificadas, siguiendo las pendientes del terreno, desembocan en el pozo de registro primero del colector.

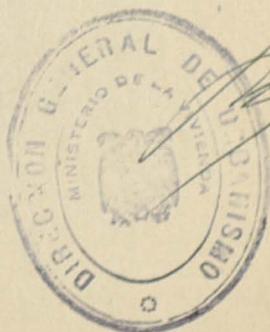
Red de energía eléctrica.- La unidad se abastece por una línea de alta tensión a 15.000 voltios que viene por la ladera del Peñón desde la subestación urbana de la Romaila.

Desde el transformador situado en la rotonda de Los Canónigos parte la línea subterránea en alta que alimenta a los dos transformadores situados conveniente para un reparto homogéneo de suministro en la unidad vecinal.-

El que actualmente da servicio a las viviendas -existentes se dedicaría a otro uso en su zona.

Desde estos transformadores parten los correspondientes anillos en baja que con los ramales necesarios -alimentarán a todas las edificaciones.

La potencia necesaria, aproximadamente se calculará a base de 1.000 watios por vivienda y día, previendo el aumento de la electrificación doméstica.



XIV.- PROGRAMA DE ACTUACIONES

Siguiendo las directrices marcadas a este fin por el Plan General de Ordenación, la completación de esta unidad se integra por completo en la primera etapa del Plan para efectuar su urbanización completa dentro del primer periodo años 63-65 inclusive, a la vez que el primer sector de Palomarejos, con ello se ofrece a la iniciativa solares con distintos aprovechamientos tanto en volumen como de clases de viviendas.





BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA" Y "LAS COVACHUELAS"XV.- DETERMINACIONES GENERALES

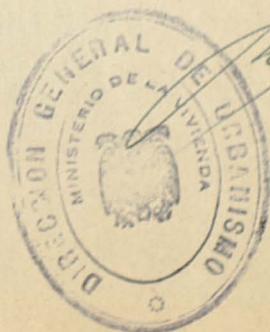
El presente Plan Parcial, presenta características muy especiales respecto a los anteriores, por ser para la completación y revalorización de núcleos ya existentes y determinados.

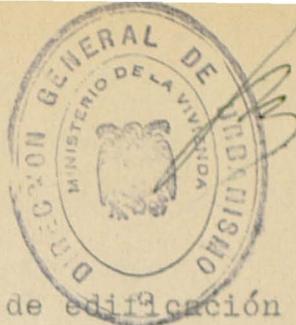
Sus deficiencias de estructura y servicios urbanos y el gran carácter de ambientación histórico-artística que representa, ha llevado a su elección para que a la vez que se renueva su carácter, complete sus servicios y ofrezca posibilidades a la iniciativa de pequeño volumen.

Sobre una superficie de 16 Has. aproximadamente totales, en la Antequeruela viven en 425 viviendas 1912 personas y en las Covachuelas en 375 viviendas 1687 personas. Las edificaciones son de 1 y 2 plantas excepto algunas de 3 y cuatro en las proximidades de la carretera de Madrid y subida al Casco.

Las demás características ya fueron descritas en el capítulo de Información.

El núcleo está reglamentado en el Plan General de Ordenación por la Ordenanza-C, con edificación continua baja, uso residencial unifamiliar, 1 y 2 plantas y -- ambientación local muy estricta.



XVI.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION

Su densidad actual tanto de edificación como de morfológica, determina un núcleo de 3.500 personas aproximadamente, que con las previsiones de completación, se estima que llegará hasta 4.500 ó 5.000 habitantes.

Esta cifra constituye una unidad vecinal de la estructura urbana, que está dotada de un grupo escolar primario y comercio secundario, para el consumo y necesidades diarias.

El grupo escolar se ubica en terreno y edificio ya ocupados con dicho fin, en la plaza principal de la Antequeruela y para el comercio se crean nuevas parcelas y alineaciones de tolerancia que envuelven las plazas principales, Honda, de la Antequeruela y Nueva de las dos barriadas, con las ramificaciones más adecuadas por posición y elementos existentes.

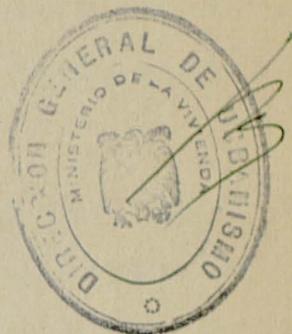
Los usos complementarios secundarios, como talleres, garages, etc. se sitúan en las entradas de las vías rodadas del núcleo, una zona en la c/ Carreteros y otra en la plaza de San Isidoro.

Estos grupos de servicios constituyen pequeños centros comunitarios de la unidad, que le dan expresión y estructura urbana.

En su lado Oeste, lindando con el paseo de Madrid existen zonas dedicadas a edificación singular de los equipos cívicos superiores, como son el edificio de la antigua Escuela de Magisterio, y los terrenos y edificio de la Carcel provincial.

El resto de las parcelas y edificación está dedicado al uso residencial propio de la zona, que seguirá rigiendo según la Ordenanza correspondiente.

Una guardería infantil se ubica en Las Covachuelas dejando su situación a determinar según las posibilidades de adquisición del solar, siempre que esté aislado de circulación rodada y bien orientado.



XVII.- ORDENACION GENERAL

El carácter del Plan Parcial solo es una reglamentación para la completación de las barriadas, rectificación de alineaciones en puntos y zonas de necesidad estricta, y tratamiento y especialización del suelo público.

El trazado y ordenación volumétrica, se conservará dada la gran ocupación existente sobre la zona.

Agrupaciones.- La agrupación tipo, será también la actual, en manzanas cerradas con patios unifamiliares-estando en su configuración adaptadas a las posibilidades topográficas, difíciles sobre todo en Las Covachuelas.

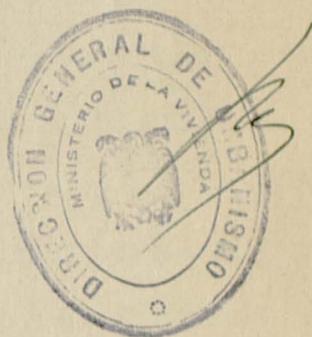
Edificación.- La edificación ya se ha determinado en Ordenanzas debiendo la nueva completar las unidades de manzana con la mejor adecuación y ambiente local. Para las edificaciones exentas, previstas en la Antequeruela, se proyectan de 2 plantas y sin patios interiores, ya que están dedicados a usos mixtos, vivienda y comercio o artesanías.

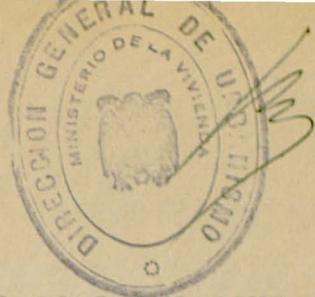
Alineaciones.- Las nuevas alineaciones y las rectificadas vienen marcadas en el plano correspondiente de proyecto, previendo en la que se enfrenta a las murallas árabes, el trazado del futuro gran eje urbano rodado.

Parcelación.- Se determina la parcela mínima, en cuanto a superficie y dimensión menor de fachada, para --

evitar inadecuadas realizaciones particulares. Se dejan -
libres las demás condiciones por la necesidad de adaptar-
se a los trazados existentes y a los terrenos disponibles.

En caso de reparcelación local o regularización
de solares, se seguirán las normas mínimas y criterios de
integración máxima para que las futuras construcciones -
sean lo más adecuadas y económicas posible.



XVIII.- REDES DE SERVICIO

Red viaria.- El núcleo se apoya para sus salidas y relación con la ciudad en dos ejes principales.

Uno, la entrada de la carretera de Madrid por el paseo del mismo nombre hasta la puerta de Bisagra, y el otro un tramo del futuro eje principal rodado del gran Toledo que unirá los núcleos poblaciones de Valdecaaba, Romabuñas y la Ciudad Imperial. Este último pasa tangente a las murallas árabes, pasa por debajo de la puerta de Bisagra a unir con la Vega de Poniente y circunvalación exterior de la ciudad; su posición viene muy condicionada por la topografía y servicio, excindiendo en dos la barriada que componen la unidad vecinal tratada.

la red propia interior se compone de

Vías de tráfico rodado; - Vías de tráfico mixto, rodado y de peatones y Vías exclusivas de Peatones, ello con los correspondientes elementos necesarios, estacionamientos, plazas, etc.

Se ha tenido en cuenta para su determinación las posibilidades topográficas, perfiles transversales, y usos de la edificación colateral.

Vías de tráfico rodado de servicio, con perfiles muy específicos, según plano 9, se proyectan en las Covachuelas, la Calle Honda y la de Carreteros y en Antequeruela, la c/ del mismo nombre, y la subida de unión desde la plaza de san Isidoro al paseo de Gerardo Lobo. Los estacionamientos se plantean tangentes a la Plaza Honda y a la calle de la Antequeruela.

Paseo principal de uso exclusivo de peatón, se proyecta uno que partiendo de la plaza Nueva atraviesa las murallas, el eje rodado principal a distinto nivel y sube hasta la Plaza Honda uniendo los dos principales recientes comunitarias de la unidad.

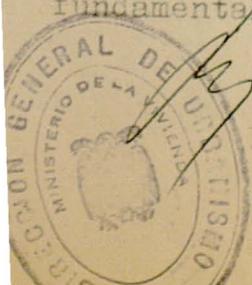
De las calles restantes, serán de uso mixto - aquellas que su ancho y topografía permita el plazo de - vehículos ligeros, que por el escaso volumen, debido a la pequeña densidad no entorpecen las relaciones comunitarias del barrio. Conservarán el carácter de su pavimento, de canto rodado y pasos de granito, reparándose y renovándose las zonas necesarias. Las calles estrechas y de topografía muy accidentada quedan, como de uso exclusivo del peatón.

Para las de excesivas pendientes se han proyectado perfiles transversales y longitudinales con escalinatas, rampas y plataformas para su urbanización, (así ha sido tratada la calle de Frinitarios).

Los espacios libres públicos, se reducen a las plazas principales mencionadas y pequeños ensanches locales de calles. La unidad está flanqueada por su lado este con los terrenos de la futura zona deportiva, en donde -- tendrá la expansión de recreo y esparcimiento necesaria.

Los patios y jardines privados se proyectan arbolados y como estancias familiares, nunca de servicio, - trasteros o corrales, por la importancia de sus perspectivas desde los paseos superiores del Casco Histórico. Es - fundamental cuidar de su ornato y aspecto interior.

Red de abastecimiento de agua y saneamiento. Tanto

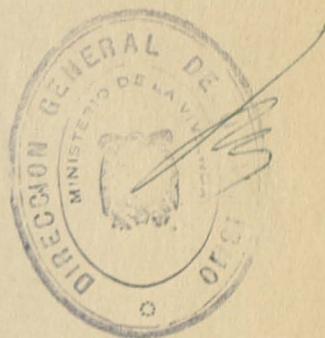


La de abastecimiento de agua como saneamiento se han transcrito de los actuales proyectos en realización, conexas convenientemente con las arterias superiores y dotadas de los elementos accesorios propios.

La red de saneamiento que vierte en el Tajo, -
aguas arriba del Puente de Alcantara, se debe proveer de -
una estación de depuración parcial.

Red eléctrica.-, Está alimentado el núcleo por -
sus lados Norte y Sur por líneas de 15.000 voltios, que -
proceden, de la subestación de la Romaila, la primera y en otra
directamente de Portusa, alimentando a dos transformadores-
cuyas posiciones centradas se indican en cada barriada, -
unidos a su vez. Toda la línea de alta tensión dentro de--
esta barriada debe ser subterránea.

De los transformadores parten los correspondientes anillos en baja que con los ramales necesarios, alimentarán a las edificaciones de la zona.



XIX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES

La organización de las realizaciones de urbanización en estas barriadas se engloba en la etapa marcada en el Plan General de Ordenación como de revalorización y completación.

Ahora bien estas actuaciones parciales van teniendo cabida paulatinamente en el presupuesto municipal de urbanismo, para ir acometiéndolas escalonadamente por servicios.

Ya están iniciados los Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento, después se acometerá la renovación del tendido eléctrico, y conjuntamente dentro de la etapa segunda del Plan General de Ordenación se irá a la modificación y arreglo de las distintas vías, y espacios públicos.

Por tanto su renovación y completación total está prevista para el año 1970.

Madrid, mayo de 1962.

Alfonso Soldevilla G.- Grano de Oro.

Valentín Rodríguez Gómez.

Julio García Lanza.

Arquitectos.

Alfonso Soldevilla

Valentín Rodríguez Gómez

Julio García Lanza



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS BLO
QUES Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

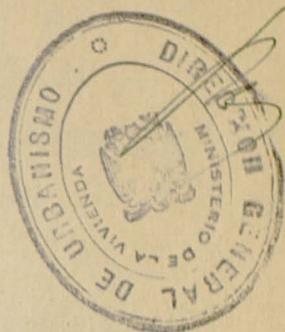


ESTUDIO ECONOMICO
=====

EXCMO AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS -
BLOQUES Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

ESTUDIO ECONOMICO
=====



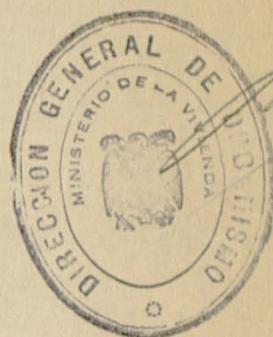
I.- CONSIDERACIONES GENERALES

Las posibilidades de financiación, por parte de la Ciudad, de los planes que se acompañan están debidamente justificadas en el Plan General.- Aquí solo se pretende llegar a unas cifras unitarias de suelo urbanizado, - que al relacionarlas con los volúmenes de construcción - que ya soportan o van a soportar, pongan de manifiesto la viabilidad de las elaboraciones aportadas desde el punto de vista de la rentabilidad de su ejecución y explotación.

Estos estudios exigen siempre un acuerdo de coeficientes e índices relativos en que basarse, para poder establecer conclusiones comparables. Entonces, se ha recurrido a la Ley del Suelo y al reciente Plan Nacional de la Vivienda, que si bien en alguno de sus valores de partida previene al lector con la reserva de "subjetividad"- por falta de datos, no cabe duda de que una subjetividad tal tendrá más garantía de generalización que la de un limitado Plan Parcial. Tanto más cuanto al urbanista (en un país que tan animadamente lanza desde sus más variados organismos oficiales consignas de desarrollo económico rápido e inmediato) no le queda el recurso eficaz de usar - datos investigados muy localmente, pues sabe que antes de

la puesta en práctica de sus estudios estarán muy sobrepasados.

Otros datos de partida son el de considerar el 75% del terreno total, superficie parcelable (ya que no se estudia reparcelación) y el de operar siempre sobre coeficientes unitarios, como más expresivos y comparables.



II.- URBANIZACIONES DE LOS BLOQUES Y PALOMAREJOS

- las cifras concretas para cada sector se expresa en el cuadro adjunto -

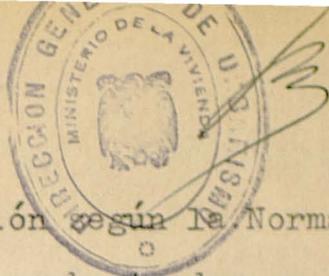
1.- La primera concrección a que es preciso llegar es a la del valor del suelo.- Los criterios de partida son los que tan precisamente señala la Ley del Suelo; para obtenerlos se distinguen cinco sectores, uno el de los Bloques y cuatro en Palomarejos. Todos ellos tienen valor urbanístico de acuerdo con las definiciones del Título 2º, Capítulo IV de la Ley que se viene citando.

Los coeficientes de edificabilidad a tener en cuenta son los establecidos en el planeamiento.

Las categorías y grados urbanísticos se ajustan a lo especificado en el anexo de la Ley Norma 3ª, siguiendo un criterio amplio de apreciaciones de circunstancias, ya que nunca las existentes tienen su estricta correspondencia en las teóricas legales, y a unos efectos de investigación de realizabilidad, es lógico seguir los caminos más reales y objetivos.

Al coeficiente que trata el anexo en su Norma - 6ª se le hace la reducción correspondiente considerando a la Ciudad incluida en el Grupo Segundo, según la Norma 2ª. Si bien estrictamente esto no es exacto, hay que considerar la función de capitalidad, la escasez de buenos terrenos para usos urbanos, y las malas condiciones de los actualmente usados, que indudablemente tenderán al transvase.- Lo cual supone en el ámbito local un nivel de estimación de los terrenos útiles a estos efectos, inusual en las ciudades del Grupo Tercero, y más cercanos a las del-





segundo.

El índice de urbanización según la Norma 4ª, al tratarse de terrenos parcialmente urbanizados se reduce -- siguiendo criterios de la Gerencia de Urbanización, y de acuerdo con la cantidad de servicios urbanos que poseen.

La suma de los coeficientes (Norma 6ª) e índice (Norma 4ª) proporciona el coeficiente urbanístico que -- automáticamente produce el valor urbanístico del suelo, -- al aplicarlo sobre el valor de la edificación que deba soportar.

Una vez obtenido el valor urbanístico del suelo, se le añade el estimado para la urbanización; entonces a la suma se la incrementa en un 8 % que absorbe los gastos de gestión, con lo que se llega al valor del suelo urbanizado. Sin embargo, antes de usar esta cifra se la somete a un nuevo incremento del 10% que suponga un margen de seguridad en la operación y la absorción de posibles intereses por inmovilización de capital.

2.- La segunda precisión necesaria es la valoración de la edificación. Para relacionarla con los valores de suelo que se han investigado, se sigue con las mismas medidas unitarias; entonces para el metro cuadrado de terreno, en cada sector, son necesarios dos factores: el volumen de edificación y su coste unitario.- El primero viene dado en el planeamiento por el índice de edificabilidad en m^3/m^2 , y el segundo se toma del Plan Nacional de la Vivienda, considerando como adecuadas en estos parajes las clases A y B que cita (los costes que se usan son los de ejecución material más los generales).

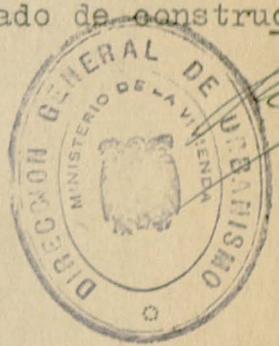
De esta forma se llega al valor de la edifica--

ción por metro cuadrado de terreno en los distintos sectores.

3.- Sumando las dos series de cifras obtenidas, metro cuadrado de suelo urbanizado y valor de edificación por metro cuadrado, se obtienen las finales que gravan la construcción.

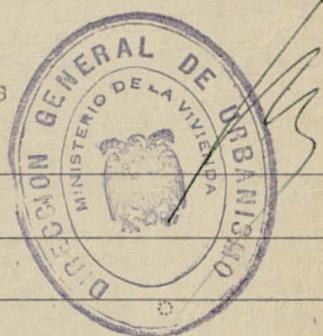
Los índices de comparabilidad que usa el Plan Nacional de la Vivienda dan para el coste del suelo urbanizado unos porcentajes, en relación con los de la construcción más el del mismo suelo urbanizado, que oscilan entre el 11,65% y el 13,36% que al ser inferiores al tope de 15% que fija dicho Plan Nacional, ponen de manifiesto al ajuste realista del planeamiento que se propone.

En cuanto a la repercusión sobre la edificación, se empieza estimando una superficie útil parcelable del 75%, que aplicada a los Costes de suelo urbanizado, produce el valor de los solares. Este valor a su vez aplicado al índice correspondiente de edificabilidad, produce el gravamen del suelo sobre el metro cuadrado de construcción.



CIFRAS DEL ESTUDIO ECONOMICO

Conceptos	Referencia	LOS BLOQUES	PALOMAREJOS			
			Sector I	Sector II	Sector III	Sector IV
Ciudad grupo segundo	N. 2ª.					
Categoría y grado de los terrenos	N. 3ª	B 1	B 2	B 3	C 1	C 3
Indice	% N. 4ª.					
apertura de calles		0,40	0,40	0,20	0	0
abastecimiento de agua		1	1	0,50	0	0
energía eléctrica		0,50	0,50	0	0	0
alcantarillado		1	1,50	1	0	0
pavimentación de calles		0,50	0,25	0,25	0	0
aceras		0	0	0	0	0
alumbrado público		0,25	0,25	0	0	0
Suma	%	3,65	3,90	1,95	0	0
Coficiente	% N. 6ª.	4,08	3,75	3,19	2,71	1,50
Indice mas coficiente	N. 4ª + 6ª	7,73	7,65	5,14	2,71	1,50
Coficiente de edificabilidad	m3/m2	3,75	3	3	2,50	2,50
Coficiente de edificabilidad	m/2 const.m/2	1,25	1	1	0,83	0,83
Superficie parcelable	%	75	75	75	75	75
Coficiente de edificabilidad de parcela	m/2 const.m/2	1,67	1,33	1,33	1,11	1,11
Valor edificación	pts. m/3	600	500	500	500	500
Valor urbanístico del suelo	pts. m/2	173,88	114,75	77,10	33,87	18,75
Coste unitario urbanización	pts. m/2	80	80	100	120	120
Suelo urbanizado mas 8% de gestión	pts. m/2	274,19	210,33	191,26	166,17	149,85
Suelo urbanizado más de 10% de seguridad	pts. m/2	301,60	231,36	210,38	182,78	164,83
Valor construcción por m/2 de suelo	pts. m/2	2.250	1.500	1.500	1.250	1.250
Valor construcción más suelo m/2	pts. m/2	2.551,60	1.731,36	1.710,38	1.432,78	1.414,83
Suelo urb/construcción más suelo urb.	%	11,80	13,36	12,30	12,75	11,65
Valor parcela edificable	pts. m/2	402,13	308,48	280,50	243,71	219,77
Valor solar por m/2 construcción	pts. m/2	240,79	231,94	210,90	219,56	197,99



III.- REVALORIZACION DE LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS

Las circunstancias urbanísticas de estas barriadas son muy complejas y difíciles de evaluar sin una profunda investigación de sus condiciones económico-sociales.

Por un lado pertenecen al Casco Urbano hasta el punto de estar incluida una de ellas en el recinto amurallado; por otra, la dotación de servicios urbanísticos es mínima, con deficiente red viaria, red de agua con puntos de toma públicos en su mayoría, y carencia de red de saneamiento. (Estas tres últimas redes están estudiadas por el Municipio para su revalorización o instalación).

Otra circunstancia es la de la supervalorización de los terrenos (según la Ley la mayor parte de ellos no son solares), debido a la escasez de suelo urbano disponible.

Más difícil es entrar en la valoración de edificaciones y servicios urbanísticos actuales, y relacionarlos con los ingresos familiares, el porcentaje que dedican a la vivienda y el que pueden dedicar en concepto de contribuciones especiales para la revalorización que se trata.

Una consideración más es que esta revalorización se estudia tras una iniciativa nacional de revitalizar Toledo.

Por ello y ante la imposibilidad de resolver tantos puntos sin medios para ello se dan unas cifras -- que parecen manejables sin llegar a argumentos decisivos:

= La densidad actual es de 50 viviendas/Ha., que puede crecer hasta 60 viviendas/Ha.



= El coste de revalorización se cifra en unas 300.000 pts/Ha., que suponen 5.000 pts./viv. De estas, el 25% las pone el Municipio y el resto, 3.750 pts, la propiedad privada en concepto de contribuciones especiales.

= El ingreso medio familiar en Toledo, en el año 1957, (Renta Nacional de España, Banco de Bilbao) fué de más 45.000 pts.

= Para orientar con las cifras usadas en el Plan Nacional de la Vivienda, un destino del 12% del ingreso familiar a vivienda, supondría en Toledo para el mismo año de 1957, una cantidad de 5.400 pts./año. Pero en 1959 (Información de Toledo de la Dirección General de Urbanismo), el 73,29% de las rentas de viviendas, incluidas las de mayor categoría del Casco, no pasaban de 3.000 pts./año, que pone de manifiesto lo poco que el toledano destina a su vivienda, y, como consecuencia, el bajo nivel de las mismas y de sus servicios urbanos.

= Así pues, la contribución municipal para revalorización de la barriada afecta a cada familia en una cantidad del orden de su actual gasto anual en vivienda.

Por todo lo cual es previsible que la revalorización de estas barriadas sea fácilmente realizable, sin salirse de los modestos porcentajes que señala el Plan Nacional de la Vivienda, al poder el habitante: primero - aumentar sus ingresos al incorporarse al desarrollo económico previsto, y segundo, destinar un más alto porcentaje de ellos a elevar la dignidad de su hogar.



Madrid, mayo de 1962.

Alfonso Soldevilla G.- Grano de Oro.

Valentín Rodríguez Gómez.

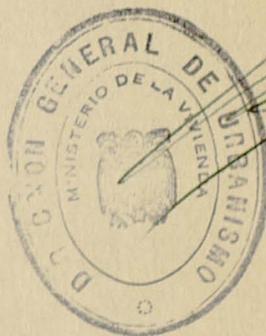
Julio García Lanza.

Arquitectos.

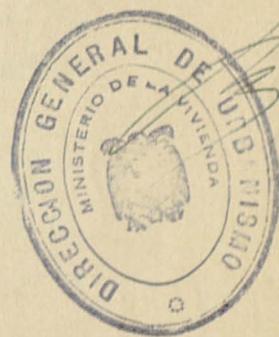
Alfonso Soldevilla

Valentín Rodríguez Gómez

Julio García Lanza



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS BLO
QUES Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"



ORDENANZAS REGULADORAS GENERALES
=====

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
PLANES PARCIALES DE LOS NUCLEOS DE "PALOMAREJOS", "LOS BLO
QUES Y "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

ORDENANZAS REGULADORAS GENERALES
=====

	<u>Página</u>
<u>NORMAS GENERALES</u>	1
<u>UNIDAD PARROQUIAL DE "PALOMAREJOS "</u>	5
I.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	7
II.- TIPOS DE EDIFICACION	11
III.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS	14
IV.- VIAS Y ESPACIOS LIBRES	16
V.- PARCELACIONES	21
VI.- ESTETICA Y COMPOSICION GENERAL	23
VII.- CONDICIONES SANITARIAS DE LA CONSTRUCCIÓN	24
VIII.- URBANIZACION COMPLEMENTARIA	27
IX.- ACTUACIONES DE EDIFICACION SEGUN VOLUMENES DE INICIATIVAS	28
<u>UNIDAD VECINAL DE "LOS BLOQUES"</u>	30
X.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	32
XI.- TIPOS DE EDIFICACION	34



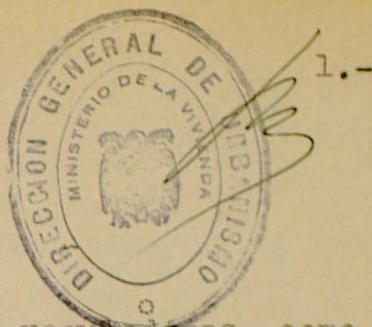
XII.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS	36
XIII.- VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS	37
<u>BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"</u>	40
XIV.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION	42
XV.- TIPOS DE EDIFICACION	44
XVI.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS	47
XVII.- VIAS Y ESPACIOS LIBRES	





NORMAS GENERALES

NORMAS GENERALES



I.- Las presentes Ordenanzas reguladoras, como documento integrante del Plan Parcial de Ordenación, determinan las concreciones y realizaciones del mismo, dirigiendo las iniciativas privadas hacia la armonía urbana superior.

Su misión es evitar la anarquía volumétrica de edificaciones y fijar de una manera taxativa todos los servicios de comunidad y urbanos fundamentales de los núcleos poblacionales correspondientes.

II.- Los preceptos contenidos en las presentes ordenanzas habrán de aplicarse obligatoriamente a todas las construcciones de edificios y obras de urbanización que se lleven a cabo en las zonas sujetas a planeamiento.

Cualquier decisión de tipo excepcional y no prevista en estas ordenanzas, será sometida al mismo procedimiento que se ha seguido para aprobarlas.

III.- El Excmo. Ayuntamiento será competente para realizar y desarrollar los presentes planes, mediante Proyectos de Urbanización y de Parcelaciones y Reparcelaciones si fueren necesarias.

Asimismo, controlará todas las construcciones y obras para velar por el cumplimiento de las presentes ordenanzas.

IV.- El Excmo. Ayuntamiento deberá encauzar, con las debidas previsiones y fluidez, el desarrollo de los nú

cleos preparados mediante:

- a) Preparación suficiente del suelo urbanizado según la Norma U.
- b) Impuestos proporcionales a la clasificación del suelo urbano según la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y la normativa correspondiente.
- c) Plazos de edificación y enajenación forzosa previstas en la misma Ley.

Se evitará con ello estrangulamientos de iniciativas por acaparamiento, e inversiones prematuras del Municipio sin beneficio comunitario.

V.- Para el desarrollo de los presentes Planes, según el Plan de etapas correspondiente, se preparará suelo urbanizado en una extensión mínima igual a la necesaria para el crecimiento de la población y renovación inmobiliaria de cada periodo, aumentada en un 25%.

No se realizarán nuevas urbanizaciones hasta que estén ocupadas o en periodo de construcción las 3/4 partes de la superficie destinada a absorber el número de viviendas previstas en cada etapa.

VI.- El Excmo. Ayuntamiento ejercerá las facultades relativas al fomento de la edificación según el Capítulo 1º. del Título IV de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y la debida Inspección Urbanística siguiendo los artículos 173 y 174 de la Sección 3ª, Capítulo 2º, Título IV.

VII.- El sistema a seguir para la aprobación de Proyectos de edificación, constará de dos fases:



mera consistente en la entrega del croquis o anteproyec -
to y su aceptación, y otra posterior de presentación del-
Proyecto para su aprobación definitiva.

VIII.- Las presentes ordenanzas se fundamentan-
en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana como or-
denamiento superior para todos sus aspectos generales de-
planeamiento, desarrollo, ejecución, competencias y régi-
men jurídico, y en las Normas reguladoras del Plan Gene--
ral de Ordenación. .

No eximen la aplicación de todos los preceptos-
legales del mismo rango jerárquico sobre la materia y que
no estén en oposición con el contenido de las mismas.

IX.- Los presentes Planes de Ordenación constan
de los siguientes documentos escritos y gráficos.

Documentos escritos.

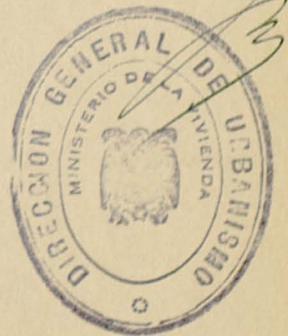
Memoria

Estudio Económico

Ordenanzas Reguladoras Generales

Documentos gráficos.

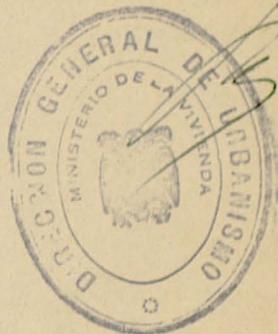
- 1.- Estado actual, con edificación existente y -
elementos naturales.
- 2.- Estructura urbanística.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Etapas.
- 5.- Red Viaria.
- 6.- Red de energía eléctrica.
- 7.- Red de abastecimiento de agua.



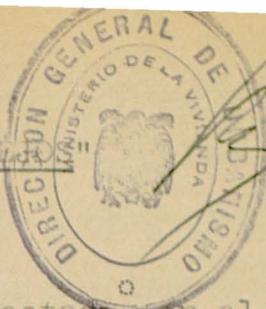
8.- Red de saneamiento.

9.- Perfiles longitudinales y transversales de -
las vias.





UNIDAD PARROQUIAL DE "PALOMAREJOS"



I.- La zona de Palomarejos afectada por el Plan Parcial, comprende los terrenos de dicho paraje situados en la zona alta de la Vega de Poniente, limitados:

al S.SO. por el eje urbano principal del distrito de la Vega definido en el Plan General de Ordenación.

al N.NE. por la vía de circunvalación del conjunto y zona de protección de la futura carretera a Avila y Palavera.

al E.SE. por la misma vía y la Escuela Central de Educación Física y

al O.NO. por la zona de protección de la mencionada carretera y los edificios de la Casa de Ejercicios y de la Institución de Hermanitas de los Pobres.

Sus concreciones vienen determinadas en la planimetría correspondiente a escala 1:2.000.

II.- La unidad urbana de Palomarejos viene reglamentada por la ORDENANZA E del Plan General de Ordenación que determina.

Tipos de edificación.- Semiabierta mixta, en bloques laminares de doble crujía, y agrupaciones de construcciones bajas.

Condiciones de uso.- Residencial colectivo en bloques; residencial unifamiliar en agrupaciones bajas. Serán de tolerancia los usos definidos en el artículo 12 b, en plantas bajas, y los consecuentes del libre ejercicio profesional, en plantas de pisos.

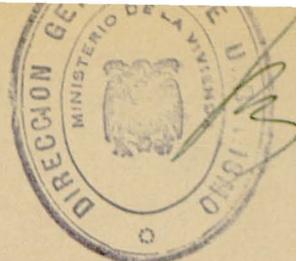
Condiciones de volumen.- El índice volumétrico-máximo de núcleo, será de 3 m³/m². Alturas de 4 plantas - equivalentes entre 11 metros y 13 metros en bloques; y de 1 planta y 2 plantas, equivalentes entre 3 metros y 6 metros, en agrupaciones bajas.

Parcelas mínimas.- En bloques, 240 metros cuadrados con dimensión mínima construible de 10 metros en fachadas; en agrupaciones bajas, 60 metros cuadrados, con dimensión mínima de 5 metros, en fachada.

Composición.- Se compondrán los dos tipos de edificación de forma que el volumen de bloques no sobrepase el 75% del total de ambos. Las agrupaciones bajas no se situarán en las zonas de sombra de los bloques.



CAPITULO I.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION



7.-

Artículo 1º.- Los equipos cívicos del barrio se seguirán en su composición mínima las determinaciones contnidas en el artículo 23 de las Normas Regulatoras del Plan General de Ordenación.

Sus situaciones serán inamovibles y vienen definidas en el plano número 2 de Estructura Urbana.

Artículo 2º.- El Centro Parroquial tendrá como programa mínimo:

Templo, Sala de Reuniones, Casa Parroquial y Dependencias secundarias.

La superficie de parcela, para el conjunto, es superior a 0,2 m/2 por habitante del barrio.

Artículo 3º.- El Centro Cívico del barrio integra los siguientes conjuntos:

a) Servicios Generales, de Administración, Policia y Comunicaciones, a razón de 0,05 m/2 por habitante y mínimo de 500 m/2 construídos.

b) Equipo Social y Sanitario, compuesto de Centro Social, Dispensario, y Casa de Socorro a razón de 0,1 m/2 por habitante y mínimo de 1.200 m/2 construídos.

c) Equipo comercial, ubicado en el centro, con la mitad de la dotación total comercial del barrio, a razón de 0,8 m/2 por habitante, o sea 0,4 m/2 por habitante y un mínimo de 4.000 m/2 construídos.

d) Espectáculos y Diversiones, locales con su -

perficie a razón de 0,1 m/2 por habitante y mínimo de --
1.200 m/2 construídos.

El área mínima de reserva para el centro es de
1 m/2 por habitante y 12.000 m/2 totales.

Artículo 4º.- La dotación escolar primaria, se
compone de dos grupos, cada uno de ellos constituído por
6 grados o múltiplos y con reservas superficiales de 10 -
m/2 totales de terreno y 3 m/2 construídos por alumno.

El mínimo de alumnos se fijará por los índices-
vigentes del Ministerio de Educación Nacional sobre una -
población de 12.000 habitantes.

Los parvularios van anexos a estos grupos.

Artículo 5º.- Las guarderías infantiles con régi-
men no periódico y periódico (escuelas maternas) se es-
tablecerán a razón de 0,1 m/2 de parcela por habitante y
un mínimo de dos unidades de 600 m/2 en el barrio.

Sus situaciones son centradas respecto a la zo-
na de servicio, bien orientadas y aisladas del tráfico -
rodado.

Artículo 6º.- El jardín del barrio, parque de -
la unidad urbana, tendrá una superficie mínima de 1 m/2 -
por habitante.

Se toleran construcciones temporales y desmon-
tables para el uso específico del parque, recreo y espar-
cimiento, y está exento de circulación rodada.

Artículo 7º.- El resto del terreno parcelable--



está dedicado a edificaciones residenciales con las tolerancias propias para despachos profesionales y similares, edificaciones con usos comerciales y talleres domésticos y edificaciones dedicadas exclusivamente a talleres, artesánas, garajes y análogos.

Artículo 8º.- Las viviendas colectivas se si --
túan en la zona N.O. de las manzanas, siguiendo las ali --
neaciones marcadas con dicho carácter.

Las unifamiliares se disponen en la zona S.E. -
según las alineaciones principales propias y las secunda-
rias interiores de manzana.

El plano número 3 de alineaciones fija las posi
ciones de todas ellas.

Artículo 9º.- Las edificaciones para uso comer-
ciales y talleres domésticos se ubican preferentemente en
las parcelas marcadas para dicho fin, en el plano número-
2 de Estructura Urbana, sobre la calle comercial princi -
pal del barrio y en las plantas bajas de la edificación -
de las alineaciones marcadas con dichas tolerancias.

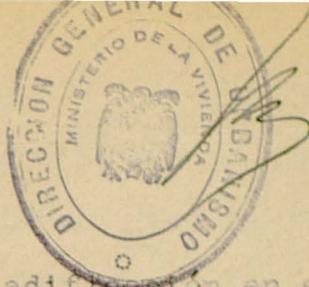
Se toleran en todas las parcelas, dedicadas a -
usos complementarios de artesánas, talleres, garajes, -
etc.

Artículo 10.- Las edificaciones dedice das a ar-
tesánas, garajes, talleres, etc. se sitúan exclusivamen-
te en las parcelas dedicadas a estos usos y sobre las ali
neaciones con tolerancia específica, marcadas ambas posi
ciones en el plano número 2 de Estructura Urbana.



Artículo 11.- No se permite las edificaciones -
con usos mixtos, ni tampoco agrícolas ni ganaderos en nin
guna parcela del núcleo urbano.





CAPITULO II.- TIPOS DE EDIFICACION

Artículo 12.- Los tipos de edificación en el ba
rrio son:

- a) Bloques laminares de doble crujía aislados - o plegados en continuidades constructivas, dedicadas a vi
viendas colectivas.
- b) Agrupaciones compactas de unidades residenen -
ciales con jardín de estancia individual, dedicadas a vi
viendas unifamiliares.
- c) Edificaciones singulares, dedicadas a usos -
comunales para todos los equipos que componen la dotación
cívica.

Artículo 13.- Los bloques de doble crujía dedi-
cados a viviendas colectivas cumplirán las siguientes con
diciones volumétricas.

- a) Profundidad mínima 8 metros y máxima 10,50 -
metros.
- b) Voladizos a partir de la 1ª. planta y salienen
te máximo de 1,25 metros.- No serán cerrados ni tendrán -
ningún paramento ni zocalo de fábrica.- Se separan como -
mínimo de la medianería una distancia igual a su vuelo. -
Salvo acuerdo con el vecino e iguales cotas.

Se prohíben cuando se enfrenten a alineaciones-
de viviendas unifamiliares con separaciones inferiores a-
10 metros.

- c) Altura máxima de 13 metros correspondientes-
a 4 plantas, excepto en los bloques con aprovechamiento -
en semisotano que será de 15 metros.

d) No tendrán patios interiores y si abiertos en una de sus caras con dimensión mínima libre de 2 me - tros y relación máxima de 1:2 entre distancia de lados - ocupados y su profundidad.

e) No tendrán áticos, excepto la caja de esca - lera y vivienda del portero, con superficie máxima de 50 m/2 construídos y retranqueos mínimos de 2 metros a fa - chadas.

f) Se prohíben los sótanos, tolerándose loca - les en semisotano, aprovechando los desniveles del terre - no, para usos anexos a viviendas, como, trasteros, gara - jes, etc. y para instalaciones generales de la comunidad siempre con una superficie máxima del 60% de la construí da en planta tipo.

Artículo 14.- Las agrupaciones de viviendas - unifamiliares cumplan las siguientes condiciones de vo - lumen.

a) La profundidad de sus crujías será la propia del sistema constructivo adecuado, garantizando las con - diciones higiénicas de todos los locales.

b) Los voladizos, a espacios libre público no - se permiten excepto los salientes propios de los elemen - tos constructivos del edificio, como molduras, impostas, adornos, etc.

c) Altura máxima de 7 metros correspondiendo a dos plantas.

d) Estarán dotadas de jardín individual para - estancia de superficie mínima 20 metros cuadrados y lado menor 3 metros.



e) El aprovechamiento volumétrico máximo será - de 3 m³/m² sobre parcela, pudiéndose distribuir según las máximas siguientes, hasta 75% en planta baja y hasta el - 50% en planta primera.

f) Se prohíbe cualquier aprovechamiento en plan- tas de cubierta y sótano.

Artículo 15.- En las edificaciones singulares - las condiciones de volumen y composición responderán a - las exigencias de sus funciones específicas.

Artículo 16.- Las condiciones en las alturas de la edificación serán las siguientes:

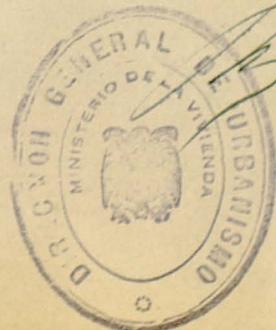
a) En viviendas y locales con tolerancias

	Total máximo	Libre mínimo
Planta baja uso mixto	4,00 ms.	3,00 ms.
Planta baja vivienda	4,00 ms.	2,40 ms.
Planta de pisos	3,00 ms.	2,40 ms.
Construcción accesoria	2,70 ms.	2,20 ms.

Estas medidas se contabilizaran desde el nivel medio de la acera de la alineación principal al intrados del último forjado.

El forjado de la planta baja podrá estar eleva- do respecto al nivel de la acera, y como mínimo lo esta- rá 0,50 metros cuando se utilice para viviendas.

b) En edificios singulares, se seguirán las - exigencias de sus características y funciones.



CAPITULO III.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 17.- La ordenación será de "manzana abierta" en composición mixta de bloques de viviendas colectivas y agrupaciones compactas de viviendas unifamiliares.

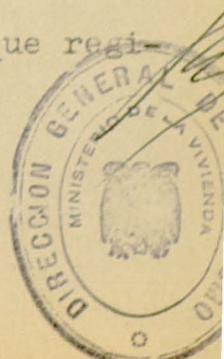
Artículo 18.- La edificación seguirá las alineaciones principales señaladas en el plano nº. 3 y las secundarias propias de las necesidades de servicio en las agrupaciones de viviendas unifamiliares, a determinar posteriormente.

Artículo 19.- Las alineaciones marcadas con trazos gruesos corresponden a los bloques de doble crujía y están situados en el ángulo N.O. de la manzana, y las señaladas en fino corresponden a viviendas unifamiliares, situadas en el ángulo S.E. de la unidad.

Artículo 20.- Los límites de zonas singulares determinan las parcelas sobre las que se ubicaran todos los servicios comunales y cívicos, y en las correspondientes la edificación complementaria.

Artículo 21.- Los índices volúmetricos, máximos serán, en la unidad de manzana de $3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, y, en los sectores residenciales de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Artículo 22.- Las separaciones mínimas que regirán entre los distintos volúmenes construídos son:



a) Entre bloques de doble crujía, vez y media - la altura del colocado delante respecto a las direcciones soleadas.

b) Entre fachada de bloque y hastiales 1 vez la altura de estos últimos, con posición anterior respecto - al sol.

c) Entre bloque y mantas unifamiliares, vez y - media la altura de la planta baja, mínimo de 4,50 metros, cuando las últimas estén delante respecto a las direcciones solares, en caso contrario seguirán el caso a).

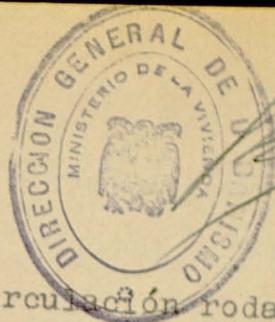
d) Entre mantas de viviendas unifamiliares tam- bién vez y media la altura de planta baja con mínimo de - 4,5 metros.

Artículo 23.- En las agrupaciones de viviendas unifamiliares se adoptarán soluciones volumétricas que ga ranticen un buen asoleo a los patios-jardín, especialmen- te sobre sus paramentos con locales habitables.

Artículo 24.- Para edificación singular regirán las condiciones específicas de sus usos, garantizando la protección de los rigores del clima, para todas las calles y espacios de uso público.



CAPITULO IV.- VIAS Y ESPACIOS LIBRES



16.-

Artículo 25.- Las vias de circulación rodada siguen el trazado y características determinados en los planos números 5 y 9, Viario y Perfiles.

Se clasifican por composición y categoría en:

V₁.- Eje urbano principal de la Vega.

V₂.- Vias principales de Barrio.

V₃.- Vias secundarias de servicio.

V₄.- Estacionamientos de penetración y en alineaciones.

Artículo 26.- V₁. El eje urbano principal de la Vega, tangente al barrio tendrá un perfil transversal compuesto por:

Dos bandas elementales afirmadas de 3,00 metros de ancho para tráfico rodado, una banda apisonada de 2,50 metros para paradas, estacionamientos y jardinería, y un paseo de peatones de 3 metros todo ello por cada dirección y un seto central para separación de las dos circulaciones de 2,00 metros de ancho.

La edificación estará separada del eje de la vía, un mínimo de 15 metros.

La pendiente máxima tolerable será de un 3% y el radio de giro en horizontal de 200 metros, salvo en tramos existentes muy condicionados.

X⁽¹⁾ Artículo 27.- V₂. Las vias principales de Barrio constarán de tres bandas elementales de 2,75 metros de an

(1) Modificados

cho, para circulación rodada y zonas de protección de 2,5-metros y senda de peatones de 1,5 metros en cada dirección.

La edificación estará separada por lo menos 8 -- metros del eje de la via.

La pendiente máxima será de un 5% y radio de giro mínimo en horizontal de 20 metros.

Artículo 28.- $V_3^{(1)}$ Las vias secundarias de servicio están compuestas por dos bandas elementales de 2,75 metros para paso rodado total y una franja de 2 metros de protección con jardinería y senda de peatones de 1 metros por cada dirección.

La separación mínima de la edificación al eje de la via será de 6,0 metros.

La pendiente máxima permitida es de un 17% y el radio de giro mínimo en horizontal de 10 metros.

Artículo 29.- V_4 . Estacionamientos de penetración y en alineación. Los primeros tendrán las bandas de tráfico en el centro y las zonas de estancia laterales en contacto con las sendas de peatones. Su perfil transversal mínimo será de dos bandas rodadas de 2,50 metros de anchas, estacionamientos en espina de 5,25 metros y senda de 1 metros en cada lateral.

La edificación estará separada del eje de la penetración rodada un mínimo de 8 metros.

Los estacionamientos a lo largo de los paseos laterales de las vias, tendrán un ancho mínimo de 2,25 metros en las de servicio y 2,50 metros para los ejes de

(1) modificado



nos principales.

El número de puestos y superficie a razón de 25 m/2 por vehículo, se dispondrá con un promedio de 1 co - ches por 20 habitantes.

No se proyectarán estacionamientos para más de 25 coches en las supermanzanas y de 50 en el centro sin - gular.

Artículo 30.- La red de calles de peatones se - compone de:

- a) Itinerarios comerciales
- b) Paseos principales arbolados
- c) Sendas de distribución

Irán todos pavimentados o afirmados menos los es - pacios dedicados a jardinería y arbolado.

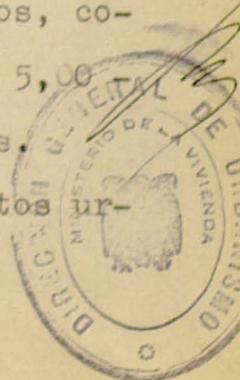
No se permitirá el paso de vehículos excepto pa - ra casos de emergencia.

La composición y dimensiones establecidas ten - drán carácter de límites mínimos.

Artículo 31.- Los itinerarios comerciales ten - drán un ancho mínimo de 10 metros entre fachadas y 7 en - tre elementos salientes de las mismas.- Deberán completarse con macizos verdes aislados, bancos, fuentes y elemen - tos urbanos ornamentales.

Artículo 32.- Paseos principales arbolados, co - mo perfil mínimo, una banda pavimentada central de 5,00 metros y franjas de arbolado lateral de 2,50 metros.

También deberán equiparse con los elementos ur -



banos de descanso y recreo propios del sitio.

Artículo 33.- Las sendas de distribución, con -- un ancho mínimo libre de 3 metros y 1,5 metros pavimenta -- dos. Las dimensiones mayores deberán ser múltiples de 0,75 metros.

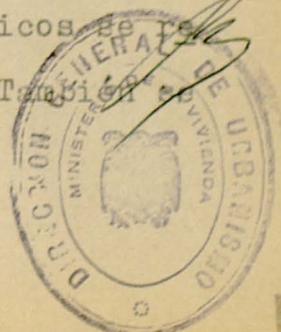
Artículo 34.- Los espacios libres del barrio estarán integrados por los siguientes elementos según categoría y uso:

- a) Parque o jardín de barrio
- b) Recintos de actividad comunal
- c) Espacios libres públicos de recreo de niños -- y descanso de ancianos.
- d) Zonas escolares.
- e) Zona de protección.
- f) Espacios libres privados de manzana.
- g) Patios y jardines unifamiliares.

Los cinco primeros de carácter y Uso Público, vienen definidos en los planos correspondientes y son inamovibles, correspondiendo su cuidado y entretenimiento al -- Excmo. Ayuntamiento.

Los de uso privado, vendrán determinados según -- las construcciones que se realicen, correspondiendo a los particulares su arreglo y ornato, teniendo el Ayuntamiento facultades sancionadoras y de vigilancia.

Artículo 35.- Los espacios libres públicos, se poblarán y dotarán de jardinería, según su uso. También



pavimentarán sus zonas más significativas y completará su urbanización con toda clase de elementos de recreo, descanso y esparcimiento propios.

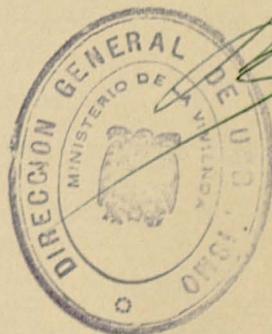
Las zonas con uso singular se tratarán según su función, siempre con espíritu de agrado comunitario.

Los espacios libres públicos de manzana, tienen una superficie mínima de 750 m/2 por unidad.

Artículo 36.- Los espacios libres privados entre bloques, se formaran con los correspondientes de parcelas, en uso mancomunado, con derechos y deberes proporcionales a la edificación.

Se ornamentarán adecuadamente, prohibiéndose toda construcción y usos distintos y se dotarán de arbolado.

Artículo 37.- Los patios y jardines individuales, de uso completamente privado, seguirán normas de arreglo y limpieza generales, prohibiéndose en ellos toda construcción y la existencia de animales domésticos.



CAPITULO V.- PARCELACIONES



Artículo 38.- Las parcelas edificables mínimas - con uso residencial serán:

a) Para alineaciones de viviendas colectivas, - aquellas que tengan a fachada pública una longitud mínima - construible de 15 metros y una superficie construible en - planta mínima de 120 m/2.

También deberá cumplir que la línea de medianería no forme ningún ángulo menor de 60° con la alineación prin cipal.

b) Para alineaciones de viviendas unifamiliares, usos comerciales y complementarios las que tengan un frente mínimo construible de 4,50 metros y superficie total - construída de 60 m/2, siempre que la línea de medianería - no forme ningún ángulo menor que 60° con la alineación pú- blica. Fijándose que la iniciativa actúe por lo menos a la- vez sobre 6 de estas unidades mínimas agrupadas.

Artículo 39.- Cuando una parcela sea inedifica - ble, tenga aprovechamiento defectuoso o forma irregular, po drán acogerse a la legislación actual vigente, para ir a - una regularización de solares, o reparcelación, bien por - la Ley del 15 de mayo de 1945 y su Reglamento de 23 de ma- yo de 1947, o mediante la aplicación del Capítulo III, Tí- tulo II de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 40.- Los proyectos de regularización de solares y reparcelaciones, se adaptarán a las posibilida -

des volumétricas que se derivan del presente Plan Parcial.

Artículo 41.- Las parcelas privadas, en sus caras no edificables, deberán cerrarse con elementos vegetales, celosas, elementos transparentes o calados en gran proporción, con alturas máximas de 2,50 metros, permitiéndose solo zócalos de fábrica de 50 centímetros para sujeción.



CAPITULO VI.- ESTETICA Y COMPOSICION GENERAL

Artículo 42.- La composición estética será libre, conservando el carácter ambiental y paisajístico de la situación geográfica y el espíritu austero y seco de la construcción de la meseta.

Artículo 43.- Se tratarán con categoría de fachadas todos los paramentos exteriores vistos de la edificación, incluyendo cubiertas de viviendas unifamiliares y de la edificación complementaria y singular.

La construcción responderá a una buena calidad arquitectónica, excluyendo materiales de mal uso y conservación.

Artículo 44.- Se indican para fábricas, materiales locales, propios de la meseta, como son: ladrillo, granitos, calizas, hormigones, enfoscados, piedras artificiales..., prohibiéndose aquellos de marcado contraste y desarmonía con el paisaje y ambiente.

De la misma sobriedad y sencillez serán todos los elementos complementarios de urbanización y las construcciones singulares.



CAPITULO VII.- CONDICIONES SANITARIAS DE LA CONSTRUCCION

Artículo 45.- Las Normas higiénicas de aplicación en las construcciones afectan a la edificación según los siguientes grupos:

Viviendas, Comercios, Talleres y Garages y Edificios de Uso Público.

Artículo 46.- En la construcción de viviendas se seguirán todas las Normas higiénicas prescritas por las Leyes Vigentes del Instituto Nacional de la Vivienda para cada una de sus clases y grupos, observando los mínimos marcados y los servicios imprescindibles para su habitabilidad.

Artículo 47.- Las viviendas serán todas "exteriores" según los tipos y agrupaciones que se han prescrito anteriormente, y estarán dotadas con los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, en las condiciones y dotaciones medias exigidas.

Seguirán el programa, dimensiones de locales, pasos y servicios que prescribe la legislación.

Artículo 48.- Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa a espacios libres exteriores.

Estarán adecuadamente aisladas, y cumplirán las condiciones de seguridad física exigidas para todos sus elementos.

Artículo 49.- Se permitirán chimeneas de venti-



lación y los sistemas mecánicos de análogo fin, con las correspondientes dimensiones y condiciones técnicas que aseguren su buen funcionamiento, en los cuartos de baño, aseos, despensas y locales no habitables de las viviendas colectivas, así como para la ventilación de locales accesorios y de servicio de Comercios, Oficinas y Talleres.

Artículo 50.- Los locales de comercio cumplirán las condiciones generales en cuanto a ventilación, superficies mínimas, servicios sanitarios e instalación eléctrica prescritos en los Reglamentos y Normas vigentes.

Artículo 51.- Los locales destinados a talleres-artesanos, con puestos de trabajo, reunirán como mínimo, las condiciones de higiene de las viviendas, en lo que no se especifiquen para ellos exclusivamente.

Cuando existan vivienda con taller, tendrán independencia de usos y pasos y condiciones mínimas de ventilación directa todos los locales, con superficie de huecos igual a $1/8$ de la superficie de la habitación.

Se permiten las chimeneas de ventilación para servicios.

Artículo 52.- Los edificios de uso y función pública habrán de atenerse en sus condiciones higiénicas a las disposiciones legislativas de carácter general.

Artículo 53.- Los locales destinados a garages cumplirán todas las prescripciones de accesos, características constructivas, ventilación, iluminación y seguridad.



contra incendios, que determinen los reglamentos corres -
pondientes, así como los relativos a establecimientos ane
jos y condiciones de explotación.



CAPITULO VIII.- URBANIZACION COMPLEMENTARIA

Artículo 54.- La urbanización complementaria - constará de:

Sendas particulares de peatones.

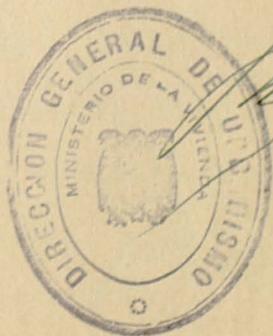
Jardinería y elementos complementarios en las - zonas libres de parcela, así como sus cerramientos.

Redes secundarias de los servicios de energía - eléctrica, agua y alcantarillado con las acometidas a las redes municipales.

Artículo 55.- Estas urbanizaciones corren a cargo del promotor de las viviendas, así como su mantenimiento, teniendo el Ayuntamiento, facultad de vigilancia y - control sobre el arreglo y ornato de los espacios abiertos a vías públicas, con el fin de conservar el mismo caracter de estas.

Artículo 56.- Se mancomunarán los espacios libres de las parcelas con edificios de viviendas colectivas, en cada unidad de manzana, o según continuidades - constructivas sobre las alineaciones marcadas.

Sus aportaciones a la urbanización complementaria y beneficios, serán proporcionales a los dos factores de: m/2 totales de plantas de edificios y superficie libre que se mancomuna de cada parcela.



CAPITULO IX.- ACTUACIONES DE EDIFICACION SEGUN VOLUMENES -
DE INICIATIVAS

Artículo 57.- El Plan Parcial está compuesto en su ordenamiento físico, por unidades llamadas "supermanzanas" y estas a su vez se dividen en conjuntos de "manzanas".

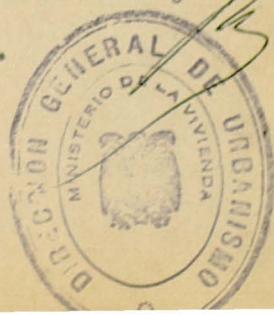
La iniciativa de construcción actuará sobre:

- a) Parcelas cuyo aprovechamiento no completa ninguna unidad constructiva.
- b) Parcelas que comprenden una continuidad constructiva.
- c) Manzanas completas.
- d) Supermanzanas completas.

Artículo 58.- Si el promotor actúa sobre parce -
la o parcelas cuyo aprovechamiento no completa ninguna con-
tinuidad constructiva deberá ajustarse estrictamente a to-
das las determinaciones del Plan y de los proyectos de Ur-
banización.

Seguirá la unificación de tolerancias que el -
Excmo. Ayuntamiento fijará para cada continuidad, cuando -
esta no tenga promotor único.

Artículo 59.- Si la iniciativa actúa sobre par-
celas cuyo aprovechamiento completa continuidades construc-
tivas, el promotor podrá presentar a aprobación del Excmo.
Ayuntamiento variantes de edificación dentro de las tole -
rancias de ordenanzas y conservará todas las condiciones y
relaciones con los demás elementos de la manzana.

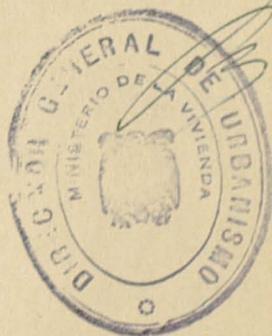


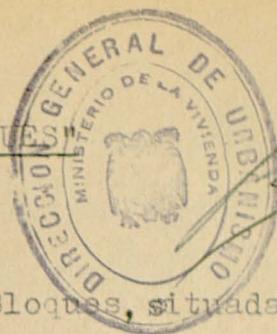
Artículo 60.- Si la iniciativa abarca unidades de manzana, el promotor deberá conservar todas las alineaciones a vías y espacios públicos, usos, alturas e índices volumétricos, pudiendo presentar a aprobación variaciones internas y de composición.

Artículo 61.- Si la iniciativa actúa sobre un sector o supermanzana, se podrán proponer variaciones en las alineaciones interiores, ordenación volumétrica y posición de elementos urbanos internos conservando alineaciones exteriores, proporción, número y características de los espacios y servicios públicos, así como todas las limitaciones de usos, volúmenes y alturas del conjunto. - Estas variaciones serán propuestas reglamentariamente y aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento u Organismo competente.



UNIDAD VECINAL DE "LOS BLOQUES"





I.- La presente zona de los Bloques, situada en el extremo Oeste de la Vega, está delimitada:

Al Norte por la actual carretera de Avila.

Al Sur por los jardines del Paseo de Merchán.

Al Este por la mencionada Carretera de Avila y

Al Oeste por la Avda. de la Reconquista.

Sus límites y orientaciones precisas vienen determinados en la planimetría correspondiente a escala $i:2.000$.

II.- La unidad de los Bloques viene reglamentada por la Ordenanza D del Plan General de Ordenación que determina:

Tipo de edificación.- Semiabierta alta, en bloques laminares de doble cruzía.

Condiciones de uso.- Residencial colectivo, con las tolerancias definidas en el artículo 12 b. en planta baja, e instalaciones para el desempeño del libre ejercicio profesional en planta de pisos.

Condiciones de volumen.- Índice volumétrico máximo de núcleo, 4 metros. $3m/2$. Alturas entre 4 y 5 plantas, equivalente a 12 ms. y 16 ms.

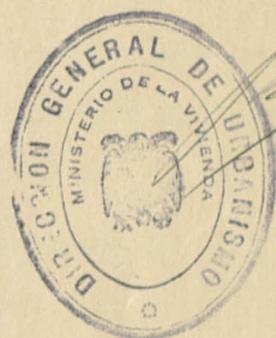
Parcela mínima.- 240 ms.², con dimensión mínima construible de 10 ms. en fachadas.

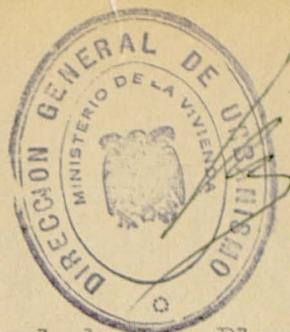
Composición.- Bloques laminares plegados, definiendo patios abiertos de tal forma que sus alineaciones interiores presenten un frente sin construir como mínimo-

igual al 20% de sus desarrollos. Tales patios tendrán una superficie mínima de 850 metros cuadrados, con dimensión mínima de 1,66 veces la altura media de las edificaciones que los definen.

La dimensión mínima de los espacios abiertos posibles, vendrá determinada por 1.25 veces la altura media de las edificaciones que se enfrentan.

Caso de enfrentarse el hastial de un bloque con la fachada de otro, la distancia mínima que los separe será igual a la mitad de la altura media de las dos construcciones.





CAPITULO X.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION

Artículo 62.- La unidad vecinal de los Bloques-tendrá como equipo cívico propio, un conjunto comercial -secundario y un grupo escolar primario.

Sus situaciones son inamovibles y vienen definidas en el plano N^o. 2 de Estructura Urbana.

Artículo 63.- El conjunto comercial constará de:

- a) Locales exclusivos para dicho fin con una superficie mínima a razón de 0,25 m² por habitante.
- b) Una sala de conferencias y espectáculos con capacidad para el 10% de los habitantes y superficie mínima de 1 m² por espectador.

La reserva superficial de terreno para el centro se fija en 1 m² por habitante como mínimo.

Artículo 64.- El grupo escolar primario se ubica en el Colegio de las Hermanas de la Caridad, con capacidad de alumnos que fijan los índices vigentes del Ministerio de Educación Nacional aplicados sobre una población de 5.000 habitantes.

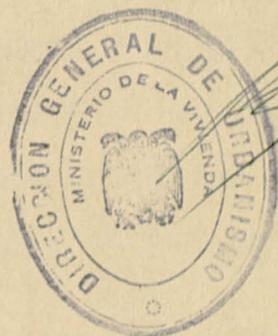
La guardería infantil se establece en el núcleo tratado a razón de 0,1 m² de parcela por habitante. Su situación será centrada en el conjunto, bien orientada y aislada de tráfico rodado.

Artículo 65.- El comercio diseminado se ubicará sobre la edificación y alineaciones marcadas a tal fin; y

los talleres, garajes y artesanías en las parcelas señaladas para dicho uso, todo ello determinado en el plano número 2 de Estructura Urbana.

Artículo 66.- El resto del terreno parcelable tiene uso residencial exclusivo para viviendas colectivas, - con las tolerancias propias de despachos para el ejercicio de las profesiones liberales y similares.

Artículo 67.- No se permiten usos mixtos en las edificaciones, excepto las tolerancias expresas, ni tampoco las agrícolas y ganaderos generales y domésticos en ninguna parcela del núcleo.





CAPITULO XI.- TIPOS DE EDIFICACION

Artículo 68.- Los tipos de edificación en la -
unidad son:

a) Bloques laminares de doble crujía, plegados-
en continuidades constructivas y dedicados a viviendas co-
lectivas.

b) Bloques puntuales aislados, tipo torre, para
uso residencial.

c) Edificación compacta de dos plantas, para -
usos comerciales y artesanos y la característica de la Sa-
la de Conferencias y Espectáculos.

Artículo 69.- Los bloques laminares de doble cru-
jía, cumplirán las condiciones volumétricas fijadas en el
artículo correspondiente de la unidad de Palomarejos, ex-
cepto en la profundidad de los bloques, cuyo máximo abso-
luto se fija en 11 metros.

Artículo 70.- Los bloques puntuales, tipo torre,
cumplirán las siguientes condiciones volumétricas.

a) Superficie capaz máxima en planta de 20 x 20
metros incluyendo voladizos; y superficie construída cerra-
da por planta 350 metros cuadrados como máximo.

b) Las terrazas resultantes no serán cerradas -
ni tendrán en su frente ningún paramento ni zócalo de fá-
brica.

c) Altura máxima de 13 metros correspondiente a
cuatro plantas sobre el nivel medio de la fachada de cada

bloque a la carretera de Avila. Por la posterior la altura y plantas que determine el desnivel existente, con la misma línea de cornisa.

d) No tendrán patios interiores y si abiertos con dimensión mínima libre de 2,5 metros y relación máxima en planta de 1:2 entre el frente y su profundidad.

e) Se prohíben los áticos, excepto la caja de escalera y vivienda de portero, con superficie máxima de 50 m². construídos y retranqueos mínimos a fachadas de 2 metros.

Artículo 71.- En las edificaciones singulares exentas para usos comerciales de artesanías y similares, las condiciones de volumen serán:

a) La altura máxima 7 metros equivalente a 2 plantas.

b) La planta limitada por las alineaciones correspondientes será la superficie capaz máxima, prohibiéndose salientes y voladizos.

c) No se toleran ninguna construcción complementaria por encima de la altura máxima, excluyéndose la caja de escalera si existe.

Artículo 72.- Las condiciones en las alturas de la edificación serán las mismas que las fijadas en el artículo correspondiente de la unidad de Palomarejos. (Artículo 16).



CAPITULO XII.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 73.- La ordenación será de "manzana semiabierta" en composición de bloques plegados de viviendas colectivas.

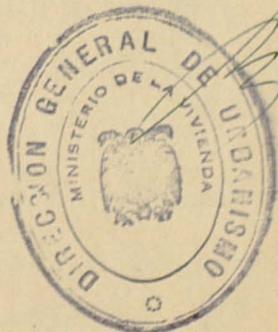
Una alineación de bloques puntuales limita su lado Este.

Artículo 74.- La edificación seguirá las alineaciones señaladas en el plano número 3, que con la aplicación de ordenanzas determinará los espacios interiores semiabiertos.

Artículo 75.- El índice volumétrico máximo de la unidad es de 3,5 m³/m² para la zona de nuevo planeamiento.

Artículo 76.- Las separaciones mínimas entre las distintas edificaciones serán:

- a) Entre fachadas de bloques, paralelos, 1,25 veces su altura media.
- b) Entre fachadas y hastiales, la altura media de las mismas.
- c) Entre bloques y edificación complementaria - de 1 y 2 plantas, un mínimo de 6 metros.



CAPITULO XIII.- VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS

Artículo 77.- Las vias de circulación rodada si guen trazado y características determinadas en los planos números 5 y 9, Viario y Perfiles respectivamente.

Se clasifican por composición y categoría en:

V₁.- Eje urbano principal de la Vega, actual Ave nida de la Reconquista.

V₂.- Vias de servicio principales, actualmente- ramal de la Carretera de Avila.

V₃.- Vias secundarias de servicio.

V₄.- Estacionamientos de penetración y en aline aciones.

Artículo 78.- Sus perfiles transversales y de más características propias y relacionadas con la edifica ción, son las mismas que se especifican en los artículos- correspondientes de la unidad de Palomarejos con las ex - cepciones siguientes.

a) El perfil transversal del Eje principal de - la Vega no tiene la banda continua de estacionamientos en su lado Este, sino un paseo de peatones, actual acera de las edificaciones existentes.

b) La carretera de Avila, via principal de ser- vicio tendrá un perfil transversal mínimo compuesto por - dos bandas rodadas elementales de 3,00 metros de ancho; - banda de estacionamiento de 2,50 en su lado Oeste y paseo de 4,00 metros en el Este, además de los correspondientes setos de protección.



Artículo 79.- La red de calles de peatones se compone de:

- a) Calles comerciales.
- b) Paseos principales.
- c) Sendas de distribución.

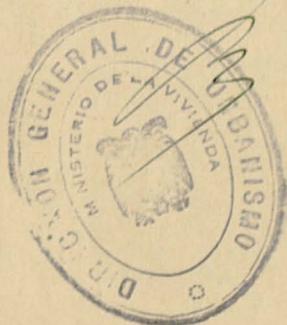
Regirán para ellos las mismas condiciones y características que las fijadas en los artículos correspondientes para la unidad de Palomarejos, con la excepción siguiente:

El ancho mínimo en el paseo comercial de las torres será de seis metros.

Artículo 80.- Los espacios libres de la unidad se clasifican según uso y categoría en:

- a) Recintos de actividad comunal.
- b) Espacios libres públicos de recreo.
- c) Espacios libres interiores de manzana.

Regirán para ellas las mismas condiciones y características que las fijadas en los artículos correspondientes para la unidad de Palomarejos.



Artículo 81.- La reglamentación de las materias de PARCELACION, ESTETICA y COMPOSICION GENERAL, CONDICIONES SANITARIAS DE LA CONSTRUCCION, URBANIZACION COMPLEMENTARIA Y ACTUACIONES DE EDIFICACION SEGUN VOLUMENES DE INICIATIVAS, seguirán en todos sus conceptos las precisiones de los capítulos de igual titulación incluidos en las Ordenanzas de la unidad de Palomarejos.





BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

BARRIADAS DE "LA ANTEQUERUELA Y LAS COVACHUELAS"

I.- Las barriadas afectadas por el presente Plan Parcial están situadas en la ladera Este del istmo geográfico de la entrada de Madrid y están limitados:

Al Norte por la zona de instituciones singulares y cerros de protección del paisaje.

Al Sur por la calle de Gerardo Lobo.

Al Este por la futura zona deportiva en la Huer^{ta} del Rey.

Al Oeste por la carretera de Madrid, paseo del mismo nombre, puerta de Bisagra y c/ Real de Arrabal.

Su delimitación exacta viene determinada expresada en la planimetría correspondiente a escala 1:2.000.

II.- La unidad urbana viene reglamentada por la ORDENANZA C, del Plan General de Ordenación que determina:

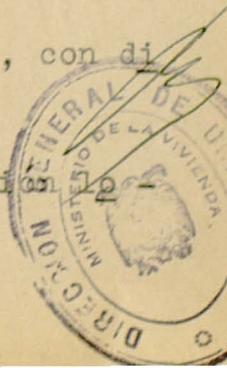
a) Tipo de edificación.- Sistema tradicional de edificación continua baja, en manzanas cerradas y patios-interiores.

b) Condiciones de uso. Residencial unifamiliar, con las tolerancias definidas en el artículo 12 b., en planta baja, e instalaciones para el desempeño del libre-ejercicio profesional, en ambas.

c) Condiciones de volumen.- 1 y 2 plantas, equivalentes a alturas entre 3 metros y 7 metros.

d) Parcela mínima.- 60 metros cuadrados, con dimensión mínima de 5 metros en fachada.

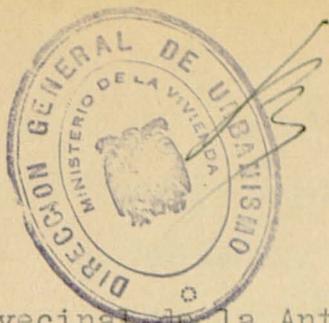
e) Composición y materiales.- Ambientación



local, usando granito, ladrillo de tejar tradicional, enfoscados blanqueados y teja árabe.

f) Trámite de licencia de obra.- Regirá lo prescrito para esta materia en la Ordenanza A.





XIV.- ESTRUCTURA Y ZONIFICACION

Artículo 82.- La unidad vecinal de la Anteque - ruela y las Covachuelas tendrá como equipo cívico mínimo, un conjunto comercial secundario y un grupo escolar primario.

Sus situaciones son inamovibles y vienen definidas en el plano nº. 2 de Estructura Urbana.

Artículo 83.- El conjunto comercial se compone de:

- a) Edificación señalada para dicho uso en las plazas Honda y Nueva.
- b) Los frentes con dicha tolerancia de las plazas Honda, de la Antequeruela y Nueva.

Artículo 84.- El grupo escolar primario ubicado en terrenos que dan a la plaza Nueva, tendrá la capacidad de alumnos que fijan los índices vigentes del Ministerio de Educación Nacional, aplicados sobre una población de 4.000 habitantes.

Una guardería infantil se situará en las Cova - chuelas en solar adecuado por su orientación y aislamiento del tráfico rodado - a razón de 0,1 m/2 de parcela por habitante.

Artículo 85.- Las edificaciones para usos de talleres garages y artesanías se ubican sobre las alineaciones marcadas para dicho fin y en las parcelas previstas - en la c/ de San Isidoro.

Artículo 86.- El resto de terreno parcelable se dedica al uso preferente de viviendas unifamiliares con las tolerancias propias para el ejercicio de profesiones liberales y análogas.

Artículo 87.- Se prohíben las edificaciones con usos mixtos, excepto las tolerancias especificadas; y los usos agrícolas y ganaderos generales y domésticos.





CAPITULO XV.- TIPOS DE EDIFICACION

Artículo 88.- Los tipos de edificación previs --
tos en la unidad son:

a) Agrupaciones de viviendas unifamiliares de 1-
y 2 plantas con patios y jardines particulares, organiza --
das sobre las alineaciones marcadas.

b) Edificación compacta de 1 y 2 plantas, para --
usos complementarios, sobre las parcelas marcadas para los
mismos.

Artículo 89.- Las edificaciones de viviendas uni
familiares cumplirán las siguientes condiciones de volumen.

a) Cuando tengan 2 plantas, la superior no alcan --
zará profundidad mayor de 10 metros medidos desde la línea
de fachada en dirección normal por su punto medio.

b) Solo se permiten balcones en plantas altas, --
sin ningún antepecho ni lateral de fábrica y con dimensio --
nes máximas de:

90 cms. en calles 7 mts. de ancho

50 cms. en calles de 5 a 7 mts. de ancho

También se toleran miradores aislados en una --
longitud máxima de mitad de la fachada, sin elementos ni --
cerramientos de fábrica y con las mismas limitaciones de --
vuelos.

c) Altura máxima de la edificación es de 7 me --
tros correspondientes a dos plantas medida en el punto me --
dio de la fachada con nivel de terreno mayor.- Cuando haya
aprovechamiento de planta semienterrada debido al desnivel
del terreno en fachadas opuestas la altura máxima de la ma

yor será de 10 metros y 3 plantas.

d) Los patios jardín interiores tendrán una superficie mínima de 10 m² con lado menor de 2,5.

e) El aprovechamiento volumétrico máximo será-- de 3 m³/m² en parcela, pudiéndose distribuir según los máximos siguientes, hasta el 75% en planta baja y hasta el 50% en planta primera.

f) Se prohíbe cualquier aprovechamiento habitable en plantas de cubierta sotano y semisotano, pero si plantas semienterradas para absorber los desniveles fuertes cuando estos en los puntos medios de las alineaciones opuestas correspondientes tengan un desnivel igual o superior a 2,00 metros.

Artículo 90.- Las edificaciones exentas para usos comerciales y de talleres seguirán las siguientes condiciones volumétricas:

a) Sus profundidades vienen determinadas en el plano número 2 de Estructura Urbana.

b) Se permiten balcones y miradores con las mismas condiciones que en el resto de la edificación de la zona (Artículo 89).

c) Las alturas regirán las mismas que para el resto de la edificación.

d) No tendrán patios interiores y si se permitirán patios abiertos con dimensión mínima libre de 2 metros y relación máxima en planta de 1:2 entre el frente y su profundidad.

e) El aprovechamiento volumétrico máximo de 6 m³/m² sobre parcela.



f) Para los aprovechamientos fuera de las plan -
tas normales rigen las mismas condiciones que para la edi-
ficación residencial. (Artículo 89 párrafo f).

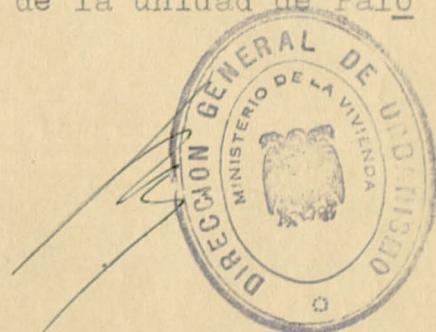
Artículo 91.- Para las posibilidades de renova-
ción de las edificaciones singulares existentes sobre el -
paseo de Madrid, se seguirán las siguientes condiciones:

a) El aprovechamiento volumétrico de parcela se-
rá el actual.

b) La altura máxima de edificación será de 12 me
tros equivalentes a 4 plantas.

c) La composición y estética mantendrán la tradi-
cional ambientación local.

Artículo 92.- Las condiciones particulares de las
alturas de la edificación serán las mismas que las fijadas
en el artículo nº. 16 correspondiente de la unidad de Palo
marejos.



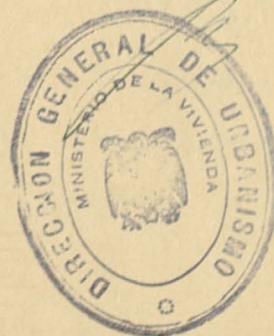
CAPITULO XVI.- COMPOSICION Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 93.- La ordenación será de edificación con tinúa baja, en manzanas cerradas y patios interiores de estan cia, dedicada a viviendas unifamiliares.

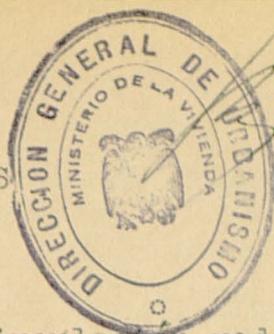
Artículo 94.- La edificación seguirá las alineacio nes exteriores de manzanas marcadas en el plano número 2 a tal objeto.- Se permite retirarse de las aline aciones, un máximo de 3 metros siempre que se levanten cerra mientos con altura mínima de 2,50 metros en la línea de facha da, y se traten como fachadas las medianerías propias y ajenas afectadas por el retranqueo.

Artículo 95.- Se adoptarán soluciones volumétricas en las parcelas, que garanticen un buen asoleo a los patios jardín, especialmente a los paramentos con locales habita bles.

Artículo 96.- Para las edificaciones singulares re girán las condiciones específicas de sus usos, garantizando las buenas condiciones de soleamiento y protección del clima.



CAPITULO XVII.- VIAS Y ESPACIOS LIBRES



Artículo 97.- Las vías de circulación rodada siguen el trazado y características determinadas en los planos números 5 y 9, viario y perfiles respectivamente.

Se clasifican por categoría y composición en:

- V₁ - Eje urbano principal del gran Toledo.
- V₂ - Vías principales de Barrio, Paseo de Madrid.
- V₃ - Vías secundarias de servicio.
- V₄ - Estacionamientos.

Artículo 98.- El gran eje urbano y la vía principal de la entrada y paseo de Madrid tienen perfiles y características, determinados en el Plan General de Ordenación, no concretando más este plan, por sus importancias y usos principales superiores en el servicio de esta unidad.

Artículo 99.- V₃. Las vías secundarias de servicio rodado son:

La calle Honda, calle de Carreteras, calle de la Antequeruela, sus perfiles transversales están compuestos por:

Dos bandas elementales de tráfico rodado de 2,75 metros de anchas y pasos de peatones y terrazas a ambos lados que en cada una variarían para adaptarse lo más posible a la difícil topografía y construcciones colindantes.

Artículo 100.- V₄. Estacionamientos, se proyectan, en la plaza Honda, en la salida de la calle del mismo nom-

bre a la carretera de Madrid, en la calle de la Antequerue la y en la plaza de igual nombre.

Sus dimensiones y disposición vienen determina - das por las condiciones propias del sitio.

Artículo 101.- La red de peatones se compone

a) Itinerario principal de Peatones.

b) Calles de distribución.

El primero une la plaza Nueva con la Honda, irá pavimentado en su mayoría, arbolado y dotado con elementos urbanos de descenso y recreo propios.

Las calles, siguen el trazado actual, -
conservarán su pavimento de canto rodado y granito, y se to lerará el tráfico rodado, en aquellas que su ancho y topo grafía lo permita.

Artículo 102.- Los espacios libres están integra dos por:

Recintos de actividad comunal.

Espacios libres para recreo de niños y ancianos.

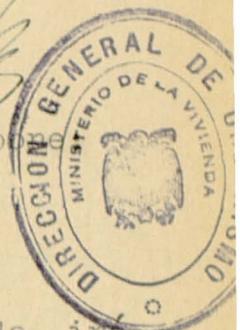
Zona escolar.

Patios y jardines unifamiliares.

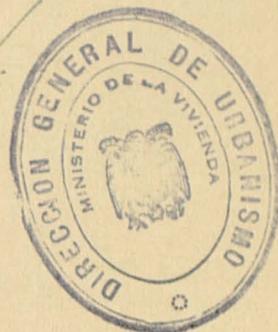
Los tres primeros de uso público, definidos en - los planos correspondientes. Pertenece su cuidado y entre - tenimiento al Excmo. Ayuntamiento.

En los de uso privado, el arreglo y ornato está - a cargo de los usuarios, teniendo el Ayuntamiento facultades - sancionadoras y de vigilancia.

Artículo 103.- Los espacios libres públicos, se-



dotarán de arbolado, completándose su urbanización con toda clase de elementos de descanso, recreo y similares, - siempre con materiales y tratamientos del estricto carácter de ambientación tradicional de las Barriadas.



Artículo 104.- La reglamentación de las materias de PARCELACION, ESTETICA Y COMPOSICION GENERAL, CONDICIONES SANITARIAS DE LA CONSTRUCCION, URBANIZACION COMPLEMENTARIA Y ACTUACIONES DE EDIFICACION SEGUN VOLUMENES DE INICIATIVAS, seguirán en todos sus conceptos las precisiones de los capítulos de igual titulación incluidos en las Ordenanzas de la unidad de Palomarejos.

Madrid, mayo de 1962.

Alfonso Soldevilla G.-Grano de Oro.

Valentín Rodríguez Gómez.

Julio García Lanza.

Arquitectos.

Alfonso Soldevilla

Valentín Rodríguez Gómez

Julio García Lanza

