

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACION PUNTUAL Nº.28

NORMAS URBANÍSTICAS

Documento noviembre 2018

El presente documento tiene por objeto recoger aquellos artículos que se han modificados, corregido o completado con respecto al texto de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo aprobado de 1986.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACION PUNTUAL Nº.28

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Modificaciones en el Título Primero. Régimen urbanístico del suelo

Se ha efectuado una referencia en la denominación del Capítulo V, correspondiente con los Proyectos de urbanización:

CAPÍTULO V. PROYECTO DE URBANIZACIÓN¹

SECCIÓN 1ª.- GENERALIDADES

Artículo 111. Los proyectos de urbanización, son proyectos de obras, que tienen por finalidad llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del presente Plan General y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

2. Modificaciones en el Título Segundo. Normas Generales Reguladoras de Edificación

Se ha efectuado una modificación de varios artículos del Capítulo II, correspondiente con las Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

Artículo 206º.- Alturas útiles

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

La altura total de la planta baja se limita a cuatro (4) metros. Para el resto de la altura del edificio deberá sujetarse a la fórmula $4+3(n-1)$ metros, medidos todo a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso residencial mayoritario.

En edificios terciarios o dotacionales la medición se podrá ampliar hasta $4+3,60(n-1)$ metros.

En este sentido se recomienda que las alturas netas máximas de las plantas de vivienda u oficina sean de 2,50 metros y de 3,20 metros en locales de planta baja.

Artículo 207º.- Alturas señaladas en los planos correspondientes del presente Plan General.

Cuando en el presente Plan General se señale una altura determinada para la edificación, esta será la que deba cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes Planes. La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota de la topografía original del terreno.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al 6% la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros.

Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y en tal supuesto la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Artículo 209º.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros, chimeneas y cuartos de instalaciones.

Todas ellas, deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto del tejado y estarán inscritas dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la permitida.

Se permitirá en el conjunto de las edificaciones del término municipal la instalación en cubiertas de paneles solares, salvando las particularidades del conjunto monumental.

En el caso de edificaciones de varias crujías en paralelo se formarán sendos faldones desde cada fachada formando una cumbre común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de 3,50 metros de altura en su punto más elevado. Dicha distancia se medirá desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.

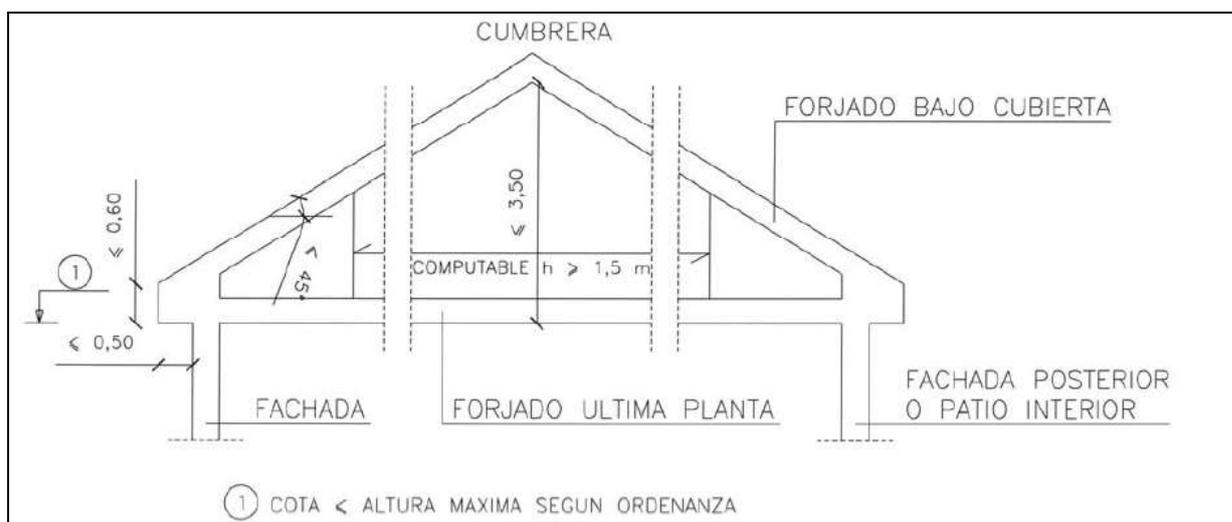
¹ En anexo I de estas NNUU figuran las condiciones mínimas que deben reunir las nuevas urbanizaciones, que completan las determinaciones de este capítulo V.

No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

En escalonamientos entre edificios con banquetes, para absorber las diferencias de cota del terreno, se evitará la formación de muros medianeros planos vistos en el encuentro superior de ambos. Deberá resolverse la diferencia de cotas por banquete con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios.

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

Las ordenanzas de cada zona establecerán cuando se autoriza la construcción de áticos o bajo cubiertas por encima de la altura y siempre de acuerdo con el entorno. La superficie construida de los espacios bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida a partir de una altura de 1,50 m libre, según el siguiente esquema:



Artículo 233º.- Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia, a las condiciones del vigente Código Técnico de la Edificación.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho (8) metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con los dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, salvo en el Casco Histórico Artístico.

El número de elevadores será al menos de uno por cada treinta (30) viviendas o fracción

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

Los ascensores en los edificios tipificados como de uso público deben cumplir con las dimensiones mínimas de cabina establecidas en la normativa de accesibilidad para que sean considerados accesibles. Los ascensores que se dispongan en edificios de viviendas que no tengan que tener ascensor en aplicación de la normativa municipal, deben cumplir con el tamaño mínimo de cabina y el resto de las determinaciones de ascensor practicable.

Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistentes, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1, en los siguientes casos:

- a) Cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad.
- b) Cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal.
- c) Se deberá aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, con el fin de que el Ayuntamiento valore su adecuación a las condiciones de movilidad de la calle.
- d) Las dimensiones máximas serán las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.
- e) La obtención del uso del suelo se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Artículo 240º.- Áticos, sobre áticos y buhardillas.

Las ordenanzas particulares podrán autorizar cubiertas planas.

No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en los ámbitos definidos en las distintas ordenanzas particulares.

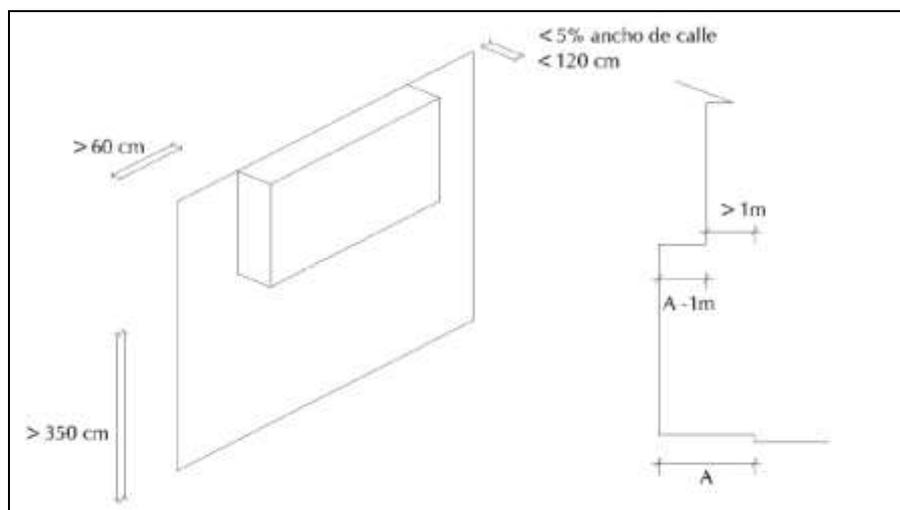
Se autorizarán trasteros o almacenes en el espacio bajo cubierta que deberán ser independientes de las viviendas a las que se vinculan, aspecto que se deberá recoger en el proyecto de construcción para su inscripción registral. La ventilación en este caso deberá ser forzada a través de conductos verticales. En los aprovechamientos bajo cubierta autorizados para usos residenciales se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más del octavo de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

Artículo 242º.- Cuerpos volados, miradores, balcones.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de sesenta (60) centímetros en los extremos.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5% de la anchura de la calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros, debiendo tener una zona libre mínima de un (1) metro entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado.

La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable. Se exceptúan el ámbito del Casco Histórico, Covachuelas y Circo Romano, que se estudiará en cada caso particular.



Salvo que la Ordenanza particular de la zona no disponga otra normativa, o en el Plan de desarrollo correspondiente se establezcan otras disposiciones distintas, los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:

- a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.
- b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de fachada.

Se ha efectuado una referencia en los artículos 251 y 252 del Capítulo III, correspondiente con las Condiciones Generales de Estética:

Artículo 251º.- Muestras²

Artículo 252º.- Banderines

3. Modificaciones en el Título Tercero. Normas Generales de Uso

Se ha incluido un segundo párrafo en el artículo 266, del Capítulo III, denominado Simultaneidad de uso, en el que se recogen los nuevos coeficientes de uso. Este artículo queda de la siguiente forma:

Artículo 266º.- Coeficientes de uso

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

² La redacción de estos artículos es la correspondiente con la modificación puntual del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).

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

Se ha subsanado un error existente en el listado de los grupos, relacionados y numerados de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que figura en el artículo 309.

Artículo 274º.- Compatibilidad de emplazamiento y de usos

1. El emplazamiento de las actividades fabriles, se efectuará en los lugares que determina el presente Plan General de Ordenación Urbana y en los que particularmente determinen los respectivos Planes Parciales que desarrollen éste.

2. En todo caso, serán incompatibles con el uso de viviendas las siguientes actividades:

- a) Talleres de chapa y pintura. Se exceptúan los ya instalados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como los nuevos cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.
- b) Almacenamiento y tratamiento de pieles
- c) Almacenamiento, tratamiento y venta al por mayor de productos inflamables o peligrosos
- d) Chamarilería, chatarrerías y compraventa de papel, trastos y otros materiales viejos
- e) Carpinterías mecánicas y demás elementos cortadores mecánicos para la madera o el metal. Se exceptúan las ya instaladas en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como las nuevas cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.

3. Serán compatibles con el uso de viviendas las actividades clasificadas en las Secciones 4ª y 5ª (excepto lo anteriormente señalado), 7ª, 8ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª 14ª y 15ª, del presente capítulo, con las limitaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y en las Secciones referidas.

4. Con carácter general se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mayoritario del ámbito, sin perjuicio de lo establecido en los artículos respecto a los usos prohibidos en el ámbito de cada ordenanza.

4. Modificaciones en el Título Quinto. Normas Específicas de las zonas de suelo urbano.

4.1. Se seguido el criterio indicado por la Consejería de Fomento con respecto a incluir todas las ordenanzas del suelo urbano consolidado de acuerdo con las determinaciones que figuraban en el anterior plan, y establecer la ordenación detallada de todos los ámbitos de este suelo consolidado.

Las ordenanzas de aplicación en el suelo urbano consolidado son las siguientes:

ORDENANZA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ORDENANZA
01	Zona 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECHT.1997) Zona 1.B. Ámbito del Plan Especial de Covachuelas. Zona 1.C. Zona consolidada de Cristo de la Vega Zona 1.D. Zona consolidada de Circo Romano Zona 1.E. Zona consolidada de plaza de Toros
02	Zona 2, Cigarrales.
03	Ordenanza 3.A: Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas. Ordenanza 3.B: Unidad urbanística 1F.
04	La Vega-Santa Teresa (ED). Escuela de Educación física. Zona rotunda de Buenavista (ámbito de la UU.02 PGMOU.86)
05	Los Bloques Santa Teresa (ámbito de la UU.02 PGMOU.86).
06	Primer ensanche. Plan de extensión Buenavista (ámbito de la UU.02 PGMOU.86).
07	Ordenanza 7.A: Palomarejos, San Antón y Zona específica de Coronel Baeza (UU.02 PGMOU.86). Santa Bárbara (UU.03 PGMOU.86). Ordenanza 7.B: Entorno del Castillo de San Servando
08	Zona residencial polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito de la UU.04 PGMOU.86).
09	Coronel Baeza y Fábrica de armas (ámbito de la UU.02 PGMOU.86). San Pedro El Verde ((ámbito de la UU.05 PGMOU.86).
10	El Sapo (ámbito UU.08 del PGMOU.86). Los Pozos (ámbito UU.09 del PGMOU.86).
11	Azucaica (ámbito UU.06 del PGMOU.86).
12	Cigarrales de Vistahermosa (ámbito UU.07 del PGMOU.86).
13	Primer ensanche en zonas marcadas como industria compatible con vivienda. (UU.02 PGMOU.86).
14	Zona Industrial Polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU.86).
15	Zona industrias Nido, polígono de Santa María de Benquerencia (ámbito UU.04 del PGMOU.86).
16	Modificación puntual 19: Zona ferroviaria Santa Barbara
17	Dotaciones: espacio libre de dominio y uso público, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, aparcamiento y red de itinerarios peatonales. Ordenanza 17.A: Sistema de espacio libre de dominio y uso público. Ordenanza 17.B: Centros Culturales, Deportivos y Educativos. Ordenanza 17.C: Servicios de interés público y social. Ordenanza 17.D: Uso Dotacional de Comunicaciones.
18	Zonas especiales definidas en la ordenanza
19	Sector incorporado número 1 (UU.18 del PGOU 1986)
20	Sector incorporado número 2 (UU.19 del PGOU 1986)
21	Sector incorporado número 3 (UU.20 del PGOU 1986) Ordenanza 21.A: Plurifamiliar Ordenanza 21.B: Unifamiliar.
22	Sector incorporado número 5 (UU.22 del PGOU 1986)
23	Sector incorporado de Azucaica Este (UU.26 del PGOU 1986)
24	Sector incorporado de San Bernardo 2ª fase (UU.28A del PGOU 1986)
25	Sector incorporado de San Bernardo 1ª fase (UU. 28B del PGOU 1986)
26	Sector incorporado de La Legua (UU.29 del PGOU 1986)
27	Sector incorporado de Carrasco (UU.30 del PGOU 1986)
28	Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro
29	Sector incorporado de La Bastida (UU 33 del PGOU.1986)
30	Sector incorporado de la Casa de Campo (UU.35 del PGOU.1986)
31	Sector de La Sisle (UU.23 del PGOU.1986)
32	Plan Especial San Antón margen izquierda.
33	Plan Especial San Antón margen derecha.
34	Plan Especial Zona de contacto Polígono Industrial (UU.15 del PGOU.1986)
35	Plan Parcial El Beato
36	Zona de uso terciario La Abadía
37	Zona de uso terciario en antiguo colegio Mayol
38	Ámbito de la Universidad
39	Unidades residenciales integradas y equipamiento sanitario
40	Poblado Obrero
41	Zona terciaria hotelera y residencial finca Buenavista
42	Ampliación Santa Teresa
43	Plan Especial san Lázaro zona dotacional

4.2. En el listado pormenorizado de cada ordenanza se han corregido, quedando como se reseña a continuación:

ORDENANZA Nº 1

La presente ordenanza 1 se subdivide en otras cinco (5) que comprenden los siguientes ámbitos o zonas distintas:

- Zona 1A. Zona correspondiente con el Plan Especial del Casco Histórico (PECHT.1997).
- Zona 1B. Zona correspondiente con el Plan Especial de Covachuelas.
- Zona 1C. Zona consolidada de Cristo de la Vega.
- Zona 1D. Zona consolidada de Circo Romano.
- Zona 1E. Zona consolidada de la Plaza de Toros.

ORDENANZA Nº 1. ZONA 1A. CASCO HISTORICO

En la presente zona 1-A es de aplicación el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997.

Existen las siguientes modificaciones puntuales de este Plan:

- *Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Modificación del artículo 2.15 relativo a permitir un aumento de edificabilidad en usos hoteleros.*
- *Modificación puntual 02. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000 (pendiente de publicación en el DOCM). Relativo a la modificación de alturas en la Bajada del Calvario.*
- *Modificación puntual 03. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Relativa a la modificación de la parcela 22277-02, conocida como Casa del Armiño y la parcela 21250-04 anexa al Museo del Greco y la modificación de calificación en el callejón de la Granja.*
- *Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación*
- *Modificación puntual 05. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM número 179 de 22 de diciembre de 2003). El objeto de la misma es la de modificar el uso previsto en la parcela catastral 23267-02, situada entre la Calle de Rojas y la Plaza Marrón.*
- *Modificación puntual 06. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 26.06.2006). Relativo a la modificación del artículo 2.15, incluyendo la exigencia de licencia para las divisiones horizontales.*
- *Modificación puntual 07. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 19.01.2007). Relativa a reajustes en las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41, sita en la calle del Ángel.*

ORDENANZA Nº 1. ZONA 1B. COVACHUELAS

Con el fin de mantener la misma estructura recogida en la normativa del Plan Especial de Covachuelas, este artículo se divide en apartados que corresponden con cada uno de los títulos de la ordenanza del anterior plan especial. Por tanto esta ordenanza 1.B queda estructurada de la siguiente forma:

- Título Preliminar: Disposiciones generales
- Título 1. Ordenanza de Conservación
- Título 2. Ordenanza de Renovación

Título Preliminar: Disposiciones generales (OE) (OE) Régimen urbanístico

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

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

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

(OE) Áreas de ordenanza

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

2. Se definen dos áreas de ordenanza de uso residencial, diferenciados entre sí por los tipos de intervención característicos. Cada área de ordenanza se divide en grados, función de las distintas condiciones que el plan establece. Las áreas de ordenanza y grados son los siguientes:

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

(OD) Edificios sujetos a protección individualizada.

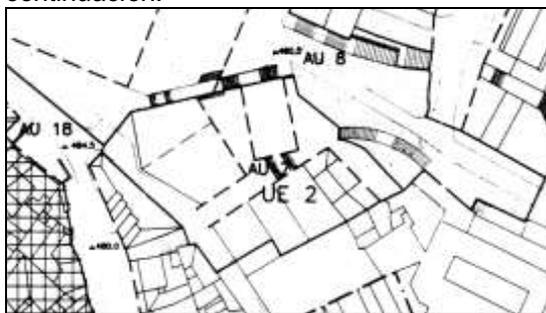
Los edificios sujetos a protección individualizada constituyen una situación especial del grado 1 de la ordenanza de conservación. No obstante, en el Plan Especial de Covachuelas se regulaba la edificación catalogada con independencia de las áreas de ordenanza, de forma que el catálogo del citado plan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

(OE) Unidades de Ejecución.

1. En el presente ámbito se delimitan unidades de actuación continuas que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2. El régimen de edificación perteneciente a las unidades de ejecución, es una situación especial del grado 2 de la ordenanza de Renovación. No obstante, se regula de forma independiente las edificaciones de las unidades de ejecución, por las peculiaridades derivadas de su distinta gestión.

3. La unidad de actuación prevista en este ámbito pendiente de ejecutar es la UE.2, denominada Cerro de Miraflores (UE.2), en el que se prevé una remodelación de las edificaciones deterioradas, y mejorar la conexión peatonal entre la calle Miraflores y la Bajada de Castilla-La Mancha, y cuyo ámbito se recoge a continuación:



En este ámbito, que cuenta con 2.480 m² de superficie, se prevé una edificabilidad de 2.525 m² construidos en la edificación a renovar, sin incluir en esta superficie la correspondiente con la construcción a mantener marcada en planos.

4. Dentro de este ámbito se encuentra ejecutadas la unidad de la antigua Cárcel (UE.1) y que acoge actualmente los juzgados; la unidad Mirador de la Vega (UE.3) que cuenta con construcciones residenciales consolidadas y la unidad de la Ronda del Granadal (UE.4).

(OE) Aprovechamiento urbanístico.

1. En las antiguas unidades corresponde con el aprovechamiento delimitado en las fichas del Plan Especial de Covachuelas para las unidades de ejecución que se han ido desarrollando.

2. En el suelo urbano consolidado no incluido en unidades, al no establecerse incrementos de los aprovechamientos lucrativos en relación a los existentes y tener ya la condición de solares, corresponde al otorgado por la presente ordenanza 1B en sus dos grados de conservación o renovación, de acuerdo con los planos de ordenación detallada del POM que han incorporado los planos de calificación y zonificación del anterior Plan Especial de Covachuelas.

(OE) Niveles de uso.

1. Se regula la implantación de usos en relación con el residencial, asignando niveles que marcan los usos no residenciales que pueden implantarse, y la intensidad con la que se admiten.

2. Los niveles de uso se asignan por parcela, si el tamaño de la misma o su singularidad lo requieren, o por frente de manzana, afectando a todas las parcelas en las que alguno de sus linderos recaigan sobre el frente.

3. En el caso de parcelas de esquina o pasantes, con fachada a frentes de manzana de distinto nivel de uso, se aplicará al conjunto de la parcela el nivel que admita mayor proporción de usos residenciales. Los niveles definidos son:

- Nivel A, dominante residencial. Corresponde a las partes del barrio en que la vivienda es uso característico. Se consideran compatibles los distintos usos:
 - Actividades productivas (I) en situación de planta baja e inferiores a planta baja.
 - Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.
 - Terciario (TO, TC), en planta baja e inferiores.
- Nivel B, Residencia y servicios de la residencia. Corresponde a las zonas en que se desea mantener un nivel de actividad compatible con el uso residencial. Se consideran compatibles los distintos usos:
 - Actividades industriales (I), en situación de planta baja e inferiores.
 - Terciario comercial (TC), en situación de planta baja e inferiores.
 - Terciario hotelero y recreativo (TH, TR), en planta baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - Terciario de oficinas (TO), en situación de planta baja, inferiores a la planta baja y primera.
 - Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.
- Nivel C, Dominante de actividades terciarias: Corresponde a las zonas en que el Plan persigue mantener niveles altos de actividad. Son admisibles en este nivel:
 - Vivienda (RP) en situación de plantas de piso
 - Actividades industriales (I), en cualquier situación.
 - Terciario (TC, TH, TO), en cualquier situación.
 - Dotacional de equipamiento (DE) en cualquier situación.

Título 1: Ordenanza de Conservación de Covachuelas.

(OE) Ámbito y características

1. En los planos del Plan Especial de Covachuelas se determinan las parcelas, alineaciones y usos pormenorizados de ordenación detallada. Se incluyen así los edificios cuya sustitución no es previsible, o cuya conservación es objetivo del Plan.

2. Esta ordenanza de conservación comprende dos grados, según la distinta tipología y edad de la edificación.

- Grado 1: Edificación tradicional
- Grado 2: Edificación moderna

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

1. Son obras admisibles en este grado las recogidas en este Plan incluidas las de reestructuración profunda.

2. Se entiende por parcela mínima la que permite la construcción de vivienda unifamiliar, con el programa mínimo definido en las normas urbanísticas de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

3. No se permiten segregaciones o agregaciones del parcelario, salvo las que determinaba el anterior Plan Especial o aquellas que sean convenientes para el mejor cumplimiento de sus determinaciones.

4. La superficie edificable de cada parcela es la consolidada por edificación.

5. En obras de reestructuración profunda, la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela, respetando las siguientes condiciones:

- a) Mantener las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.
- b) Respetar en lo posible la tipología anterior del edificio, y la posición de los elementos que como patios y escaleras, son determinantes en la configuración de la tipología edificatoria.
- c) Adosar la edificación a las medianerías, respetando las luces existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.

Cabrá autorizar la sustitución de edificios en los siguientes casos:

- a) Cuando el estado físico del edificio no permita la obra interior, y exista declaración de ruina.
- b) En actuaciones vinculadas a procesos de transformación de usos, cuando el edificio se destine a uso dotacional (D).

En estos casos deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contemple la totalidad de la manzana y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:

- a) La edificación deberá situarse sobre alineación.
- b) El área de movimiento de la edificación se determinará en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, atendiendo a sus posibilidades de sustitución.
- c) La altura de la crujía de fachada del edificio se establecerá mediante alguno de los siguientes criterios:
 - Mantener la posición de la línea de cornisa de la construcción preexistente.
 - Acordar la línea de cornisa a la dominante, marcada por el planeamiento, en el frente de la manzana.
 - Acordar alero y cumbrera con los edificios colindantes, si estos pertenecen al grado 1 de la ordenanza de conservación o están catalogados.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

1. En obras en locales de planta baja, cuando sea necesaria la alteración de los huecos como consecuencia de la transformación de uso del local, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Los huecos se dispondrán en los ejes de los vanos de las plantas superiores, y tendrán un ancho máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, excepción hecha de las puertas cocheras.
- b) La separación entre jambas de huecos será igual o superior a sesenta (60) centímetros.
- c) No podrán rectificarse la anchura de los portales existentes, salvo para devolverlos a su estado original si han sido alterados.
- d) Los dinteles de huecos se situarán en la horizontal dominante de los huecos existentes en la fachada, o marcarán una posición dominante caso de que no preexistan huecos.
- e) Las carpinterías o escaparates no podrán enrasarse con la cara exterior del paramento de fachada
- f) No podrán alterarse la posición de las pilastras o soportes que se acusen en fachada.
- g) La realización de obras en locales deberá contemplar la demolición de las marquesinas existentes, y la retirada de los toldos fijos.

2. En obras los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada, y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La Modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los ciento cincuenta (150) y trescientos (300) centímetros
- b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación y su anchura no rebasará las cinco séptimas (5/7) partes de la distancia entre dichos ejes.
- c) Los huecos de las plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las dos terceras partes de la distancia entre dichos ejes.
- d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

3. Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos, bicolors, negros, blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales, dentro de la gama de ocre y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa, y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas. Podrá emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería carenada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.

4. Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. Las molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasar 20 cm, de anchura y su realce respecto al plano de fachada será menos de seis (6) centímetros.

5. Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.

6. Si se emplean bajantes de pluviales vistas, deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos serán de zinc o chapa metálica.

7. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodizado en su color y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales. La cerrajería se pintará en negro, tonos rojos o marrones oscuros o gris plumbagina.

8. Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.

9. No podrá formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta, sino que deberá seguir la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.

10. La anchura de los balcones no superará los ciento treinta y cinco (135) centímetros, el canto del balcón no superará los veinticinco (25) centímetros ni será inferior a doce (12) centímetros, salvo que se resuelva con plementería metálica y baldosa.

11. Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color que las fachadas se cubrirán a tres aguas, estando comprendida la pendiente de su cubierta entre treinta y cuarenta grados (30° / 40°). Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el anterior apartado.

12. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones

13. Se prohíben las terrazas y tendedores entrantes respecto al plano de fachada.

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

1. Son obras admisibles en este grado todas las obras definidas en estas normas urbanísticas, incluidas las de reestructuración profunda. Se admite así mismo la de sustitución de edificios.

2. La segregación o reparcelación de fincas pertenecientes a este grado cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable otorgada por el planeamiento a la finca matriz.
- b) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, su frente igualará o superará quince (15) metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo de al menos quince (15) metros de diámetro.

3. La superficie edificable de cada parcela viene dada por la consolidada por edificación.

4. Las obras de reestructuración profunda, la superficie edificable podrá distribuirse libremente en el interior de la parcela, manteniendo las fachadas del edificio visibles desde la vía pública.

5. En obras de sustitución será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, que complete la totalidad de la manzana en que se encuentre la parcela, y ordene la superficie edificable atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El área de movimiento y la posición de la edificación respecto de la alineación, se determinarán en función de la posición y sólido capaz de los edificios de las fincas colindantes, tomando en consideración sus posibilidades de sustitución.
- b) La altura del edificio se definirá acordando la línea de cornisa con la dominante en el frente de manzana. Podrá optarse por mantener la posición persistente de la línea de cornisa. Deberá considerarse la sección transversal de las calles que dé enfrente de la parcela.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

1. Son de aplicación las condiciones generales recogidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

2. Se autoriza la construcción de áticos y torreones.

3. Se autoriza la cubierta plana.

4. La suma de las longitudes de los cuerpos volados, terrazas, balcones o miradores de una fachada, no podrán rebasar dos tercios (2/3) de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías o linderos una distancia igual o superior a su saliente o vuelo.

Título 2: Ordenanza de Renovación de Covachuelas.

(OE) Ámbito y características

1. En los planos del Plan Especial de Covachuelas se determinan las parcelas, alineaciones y usos pormenorizados de ordenación detallada. Se incluyen así los edificios cuya sustitución no es previsible, o cuya conservación es objetivo del Plan.

2. Esta ordenanza de Renovación comprende dos grados, según la distinta tipología y edad de la edificación.

- Grado 1 Mantenimiento de la edificación
- Grado 2 Transformación tipológica

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

1. No se permiten alteraciones del parcelario, salvo las regularizaciones de fincas determinadas en el Plan Especial, resultantes de la aplicación de sus condiciones o necesidades para el cumplimiento de sus determinaciones. En estos casos las reparcelaciones y segregaciones de fincas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Tendrán una superficie al menos de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, su frente igualará o superará los siete (7) metros, y su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a siete (7) metros.
- b) Los volúmenes asignados a las fincas resultantes no podrán rebasar la superficie edificable asignada a la finca matriz

2. La superficie edificable es el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela, por el coeficiente de ocupación y por la altura en número de plantas asignada en los planos de ordenación detallada. Dicha altura, que establece la superficie edificable de parcela, se consolidará físicamente con arreglo a lo establecido en el apartado de condiciones estéticas de grado 2.

3. El coeficiente de ocupación se establece en función de la superficie y forma de la parcela del siguiente modo:

- a) Coeficiente de cien por cien (100%), para parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, o cuyo fondo no exceda de nueve (9) metros.
- b) Coeficiente de ochenta por ciento (80%), en los demás casos.

4. En aquellas parcelas dónde se establece un área de movimiento, línea de edificación o fondo edificable la posición de la edificación se seguirá, atendiendo a estas determinaciones.

Si en dichos planos no hubiese determinado posición concreta de la edificación, ésta podrá adecuarse pudiendo ocupar toda la planta baja, si las características de la parcela y de las fincas colindantes lo permiten.

5. La edificación situará la línea de fachada sobre la alineación de calle.

6. Cuando en la memoria del anterior plan especial se asignaba en algunas calles a las parcelas ordenanza gráfica, la altura de cornisa se atenderá a lo dispuesto en los planos anexos, con una variación no superior, en más o en menos, de veinticinco (25) centímetros de la línea de cornisa. Si el Plan Especial no asignaba una ordenanza gráfica, la altura de cornisa de la edificación se fijará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Se respetarán los cambios de altura marcados en la documentación gráfica del anterior Plan Especial de Covachuelas.
- b) Cuando alguno de los edificios colindantes pertenezca al grado 1 de Ordenanza de Conservación, la altura de cornisa de la crujía de fachada tomará en consideración los edificios colindantes.
- c) Cuando los edificios vecinos no pertenezcan al grado 1 de la Ordenanza de Conservación, y en las calles con pendiente superior al diez por ciento (10%), la línea de cornisa se ajustará a la dominante en el frente de manzana.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

1. En obras de los edificios que contemplen la apertura de huecos en fachada, y en edificios objeto de sustitución; se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre los ciento cincuenta (150) y los trescientos (300) centímetros.
- b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará la quinta séptima ($5/7$) partes de la distancia entre dichos ejes.
- c) Los huecos de plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las dos terceras ($2/3$) partes de la distancia entre dichos ejes.
- d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

2. Las fachadas se construirán de ladrillo cerámico, en el siena tostado tradicional o en revoco. No podrán utilizarse ladrillos bicolors, negros, blancos o pajizos. Los revocos emplearán pigmentos naturales, dentro de la gama de ocre y tierras, admitiéndose además el rosa. Los revocos tendrán textura lisa, y no podrán emplearse los que utilicen como ligante resinas sintéticas. Podrán emplearse mampostería de piedra, en soluciones tradicionales en la ciudad: mampostería careada o concertada y ladrillo aparejado. Se prohíbe el empleo de piedra pulida, aplacados cerámicos y materiales sintéticos.

3. Los balcones y huecos de paso podrán recercarse. Las molduras tendrán igual dimensión en jambas y dintel, no rebasarán veinte (20) centímetros de anchura y su realce respecto al plano de fachada será de menos de seis (6) centímetros.

4. Las cubiertas se formarán con teja cerámica sin vidriar, plana o curva en su color natural. Los elementos complementarios de remate del tejado serán también cerámicos.

5. Si se emplean bajantes de pluviales vistas, deberá emplearse fundición o tubo metálico. Los canalones vistos serán de zinc o de chapa metálica.

6. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodinado y el PVC en persianas. Los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera. Las cerrajerías seguirán modelos tradicionales. La cerrajería se pintará en negro, tonos rojos o marrones oscuros o gris plomagina.

7. Los vuelos admisibles se limitan a los aleros de cubierta y balcones.

8. No podrán formarse el alero como prolongación del forjado de techo de la última planta, sino que deberá seguirse la solución tradicional, arrancando el vuelo del alero a una distancia de la cara superior del forjado de la última planta, al menos igual al saliente del alero.

9. La anchura de los balcones no superará ciento treinta y cinco (135) centímetros. El canto del balcón no superará veinticinco (25) centímetros ni será inferior a doce (12) centímetros, salvo que se resuelva con plementería metálica o baldosa.

Los paramentos exteriores de las buhardillas tendrán el mismo acabado y color de las fachadas. Se cubrirán a tres aguas, estando comprendida la pendiente de su cubierta entre treinta (30°) y cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales. Los huecos de las buhardillas seguirán los criterios de composición señalados en el segundo párrafo de este apartado.

10. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones.

11. Se prohíben las terrazas y tenderos entrantes respecto del plano de fachada.

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

Las modificaciones del parcelario existentes o que estaban contenidas en el Plan Especial mantendrán las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes tendrán una superficie igual o superior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados con un frente máximo de ocho (8) metros y una forma que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.
- b) La suma de los volúmenes asignados a las fincas resultantes no excederá el correspondiente a la finca matriz.

2. El plan asigna a cada parcela una superficie edificable en valor absoluto. La superficie edificable se seguirá distribuyendo con sujeción a las áreas de movimiento, líneas de edificación o fondos edificables establecidos en la documentación gráfica.

3. La edificación situará su línea de fachada sobre las alineaciones, o los marcará mediante los soportes autorizados, falsas fachadas o procedimientos semejantes,

Las alturas de edificación se dispondrá con arreglo a los siguientes criterios:

- a) En los frentes de fachada en que el Plan Especial situaba el nivel de referencia de la planta baja, el edificio no podrá rebasar el número de plantas asignado a la parcela.
- b) Deberán respetarse los saltos de altura marcados que el Plan Especial marcaba en la documentación gráfica.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

1. Son de aplicación las condiciones generales recogidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

- Se autoriza la cubierta plana.
- La suma de las longitudes de los cuerpos volados, terrazas, balcones o miradores de una fachada, no podrá rebasar las dos terceras (2/3) partes de su longitud. Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior a su saliente.

ORDENANZA Nº 1. ZONA 1C. CRISTO DE LA VEGA ZONA CONSOLIDADA

Corresponde a las manzanas ubicadas al noroeste del Casco Histórico situadas entre la Avenida de la Cava, el paseo del Cristo de la Vega, junto a la Ermita del mismo nombre, que ya están consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m²/m²., o la existente en caso de ser mayor.

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

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m², o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Cubierta de teja curva.
- Se permite la cubierta plana en las edificaciones existentes.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA Nº 1. ZONA 1D. CIRCO ROMANO ZONA CONSOLIDADA

Corresponde a las manzanas catastrales 19.310 y 20.310, ubicadas en el borde norte del Casco Histórico y próximas al Circo Romano, que se encuentran consolidadas.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad 1,00 m²/m²., o la existente en caso de ser mayor.

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

- Altura máxima 2 plantas, equivalente a 7,50 metros.

(OD) Condiciones de parcela

- Parcela mínima 300 m²., o la existente en caso de ser menor
- Ocupación máxima 70%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)
- (OD) Usos prohibidos:**
 - Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Cubierta de teja curva.
 - Se permite la cubierta plana en las edificaciones existentes.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA Nº 1. ZONA 1E. PLAZA DE TOROS ZONA CONSOLIDADA

Corresponde a varias manzanas ubicadas, en el entorno de la plaza de Toros, entre las calles General Villalba Riquelme, Marques de Mendigorria, Colegio de Huérfanos y la Avenida de la Plaza de Toros, que ya están consolidadas.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - Edificabilidad: 3,20 m²/m² o la existente en caso de ser mayor.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - Altura máxima Cuatro (4) plantas.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Ocupación máxima 100%.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Plurifamiliar (RP)
- (OD) Usos compatibles:**
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
 - Terciario Recreativo (TR): en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
 - Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
 - Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
 - Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
 - Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)
- (OD) Usos prohibidos:**
 - Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EAV) en Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - Cubierta de teja curva.
 - No se permiten los cuerpos volados de la alineación.

ORDENANZA Nº 2. Cigarrales

Corresponde a la unidad urbanística 1E, Cigarrales. Hasta la redacción del Plan Especial se establecen las siguientes determinaciones:

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - Edificabilidad: 0,10 m²/m²
 - Hasta la aprobación del Plan Especial de los Cigarrales, que podrá modificar este criterio, no se permite una superficie superior a 2.000 m² construidos sobre rasante, en una o en agrupación de parcelas. Las construcciones existentes con superficie superior no quedarán fuera de ordenación.
 - El Plan Especial podrá establecer límites de la superficie construida en función de los grados y usos de aplicación, o de la situación en concreto de la parcela.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - 6,50 metros al alero, equivalentes a 2 plantas.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Ocupación máxima: 5%, en parcelas inferiores a 20.000 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de Plan General, 10% con límite máximo de 1.000 m².

- Distancias mínimas: Tres (3) veces la altura correspondiente a la edificación en el punto medio de la fachada.
- Parcela mínima: Se definen tres grados en función del emplazamiento de la parcela, según figura en el plano de ordenación detallada:
 - Grado 1º. 40.000 m².
 - Grado 2º. 20.000 m².
 - Grado 3º. 7.500 m².
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Vivienda unifamiliar y edificios singulares.
- (OD) Usos prohibidos:**
 - Vivienda colectiva o plurifamiliar, y vivienda adosada.
 - Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
 - Todo tipo de uso terciario.
 - El Plan Especial de los Cigarrales podrá establecer usos terciarios hoteleros en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se prohíbe las urbanizaciones de tipo convencional.
 - Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.
 - Se permite la depuración individual.
 - Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreos. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.

ORDENANZA Nº 3.

La presente ordenanza 3 se subdivide en dos (2) que comprenden los siguientes ámbitos:

- Zona 3A. Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas.
- Zona 3B. Unidad urbanística 1F. Unidades discontinuas de la zona de Cigarrales.

ORDENANZA Nº 3. ZONA 3-A. ENCLAVES DE LA AUTOVIA A-42, CARRETERA DE BARGAS

- (OE)** Corresponde a unas zonas de enclave ubicadas en la entrada de la Autovía de Madrid (A-42) en su enlace con la carretera de Bargas, a ambos lados de la autovía. La situada al norte cuenta actualmente con un uso asistencial. Los situados al sur cuentan con usos aislados fundamentalmente terciarios y residenciales.
 - Son zonas de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 3 de ordenanza.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - La edificabilidad máxima será de 1,00 m² /m²
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante y una planta bajo rasante
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - Para los usos ya establecidos se mantienen la edificabilidad y alturas existentes.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Ocupación máxima: 80% sobre solar
 - Parcela mínima: 250 m².
 - El resto de las condiciones de fondo, alineaciones y rasantes serán las indicadas en las condiciones generales de este PGMOU, estando condicionadas a las líneas de edificación marcadas por la Ley de Carreteras del Estado y el Reglamento de desarrollo.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Autovía A-42, enclave norte. El uso existente, correspondiente con Dotacional privado (DE).
 - Terciario comercial (TC), Terciario Hotelero (TH), Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) aislada o adosada.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos dotacionales y terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, 5ª, 6ª y 7ª.
 - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 3ª y 4ª.
 - Terciario Recreativo (TR) categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
 - Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1ª y 2ª.
- (OD) Tipología de la edificación**

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA Nº 3. ZONA 3B. UNIDAD URBANÍSTICA 1F. UNIDADES DISCONTINUAS³

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

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - En parcelas actualmente construidas, la edificabilidad existente por solar.
 - En solares vacantes hasta la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior: 1,00 m²/m².
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 80% sobre solar
 - **Parcela mínima:** La existente. Se prohíben segregaciones.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Garaje categorías 4ª y 9ª
 - Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
 - Hoteleros en sus grupos 1ª
 - Comercios en categorías 1ª
 - Oficinas categoría 1ª
 - Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
 - Salas de reuniones, categoría 1ª
 - Sanitario categoría 1ª y 2ª.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
 - Se entiende por construcción tradicional, la ajustada a la normativa de las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes.

ORDENANZA 4: ZONAS DE ENSANCHE DE SANTA TERESA, AVENIDA DE EUROPA.

Corresponde a varias zonas del actual ensanche en los barrios de Santa Teresa, Reconquista y Palomarejos.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** La existente.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 5 plantas máximo sobre rasante y dos bajo rasante, o las marcadas en el plano de ordenación detallada cuando sean distintas a estas.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.
 - **Ocupación máxima:** 100%
 - **Distancias mínimas:** Alineaciones según el plano de ordenación detallada.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, y 7ª.
 - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª y 2ª.
 - Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC) y Edificios en Tipología Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

³ Esta unidad urbanística está remitida a una actuación de Reforma Interior.

ORDENANZA 5: LOS BLOQUES Y SANTA TERESA

Estas zonas de suelo urbano consolidado están delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 5 de ordenanza. Corresponde a las zonas de los Bloques y Santa Teresa.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** la existente.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** las marcadas en los planos de ordenación, con un máximo de cinco (5) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante para nuevas construcciones.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 100 %
 - **Distancias mínimas:** Alineaciones según plano de ordenación detallada.
 - **Parcela mínima:** 250 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar (RP) de categorías 1ª y 3ª.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Terciario Recreativo (TR) categoría 1ª y 2ª.
 - Dotacional Equipamiento Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC)
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA Nº 6. PLAN DE EXTENSION DE BUENAVISTA

Corresponde a la zona ejecutada del Plan de Extensión de Buenavista. Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 6 de ordenanza.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** la existente (la permitida en el Plan Parcial de Extensión de Buenavista aprobado antes de la entrada en vigor del PGMOU.1986, con el que se ejecutó con un máximo de 1,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela).
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** un máximo de seis (6) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 40%
 - **Distancias mínimas:** La mitad de la altura de la edificación a linderos.
 - **Parcela mínima:** Serán las determinadas en el Plan de extensión de Buenavista. No se autorizan segregaciones.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1º y 3º.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, 2ª.
 - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª.
 - Terciario Recreativo (TR) Espectáculos categorías 1ª, 2ª 3ª 4ª y 5ª.
 - Salas de Reuniones, en categoría 1ª.
 - Dotacional de Equipamiento Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Abierta (EMA) y edificios de Tipología Específica (ETE), con retranqueos de la mitad de la altura.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

(OD) Se incluye a continuación como anexo de esta ordenanza 6 la tabla de superficies de las parcelas de esta unidad:

Nº PARCELA PGMOU.1986	Nº PLAN EXTENSION BUENAVISTA	SUPERFICIE M2S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2C
1	1	6.400	10.240
2	2	6.325	10.120
3+4	3+4	17.775	28.440
5	5	12.500	20.000
6	6	7.075	11.320
7	7	4.750	7.600
8	8	5.260	8.416
9	9	4.400	7.049
10	10	5.070	8.111
11	11	5.000	8.000
12	12	5.000	8.000
13+14+15	13+14+15	14.602	23.363
16	16	4.650	7.440
17	17	4.700	7.520
18	18	6.104	9.766
19+20+21+22	19+20+21+22	20.635	33.016
23	23	5.200	8.320
24	24	4.450	7.120
Total		139.896	223.841

ORDENANZA 7

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 7 de ordenanza. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, san Antón y zona específica de Coronel Baeza y la zona sureste de Santa Bárbara.

- 7A. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y Santa Bárbara.
- 7B. Entorno del Castillo de San Servando.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.
- **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** las marcadas en la documentación gráfica.
 - Sólo en los edificios que en el momento actual tengan una altura mayor de las seis plantas ya edificadas se permitirá la renovación de la edificación con el mismo número de plantas.
 - Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en San Antón.
 - En la zona de Reconquista cinco plantas
 - Para edificios de nueva construcción la altura será la marcada en los planos.
 - En la ordenanza 7B se limitan las alturas a baja más dos.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** la marcada en la documentación gráfica.
- **Distancias mínimas:** la marcada en la documentación gráfica.
- **Parcela mínima:** no se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 2ª en San Antón y en categorías 1ª y 3ª en las demás zonas de la Ordenanza.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª.
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª.
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se deberá ejecutar con cubierta de teja curva en la zona de San Antón y en la zona de ordenanza 7B de Santa Bárbara.

- En la zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre con una anchura mínima de 3 m. Excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará, siempre aprobación concreta del Ayuntamiento para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.
- Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

ORDENANZA Nº 8. POLIGONO RESIDENCIAL DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA

Corresponde a la Zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 8 de ordenanza (fase 1ª a 6ª del Polígono Residencial).

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** las señaladas según las tablas que se adjuntan.
- Cuando las parcelas sean dotacionales de equipamiento público no se limita la edificabilidad de las mismas.

(OD) Alturas máximas: la señalada en las tablas adjuntas.

(OD) Número de viviendas: En las tablas siguientes se señala el número de viviendas de las parcelas, el cual será obligatorio en todas aquellas parcelas que se encuentren desarrolladas en el momento actual. En las parcelas actualmente vacantes de las distintas fases este número será indicativo, pudiéndose reajustar dicho número en el proyecto de ejecución correspondiente.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** según alineación.
- **Distancias mínimas:** según alineación.
- **Parcela mínima:** 200 m².

(OE) Usos mayoritarios en la zona de ordenanza

- Residencial Plurifamiliar en categorías 1ª y 2 y Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles en la zona de ordenanza

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 2ª.
- Terciario de Oficinas (TO) categorías 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificios de Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Todas las parcelas deberán quedar definidas de manera que se recoja la separación entre el espacio privado y el público.
- El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles
- Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos y las instalaciones deportivas.
- Podrán autorizarse cubiertas planas.

1. Condiciones específicas de las fases 1ª, 2ª y 4ª residenciales.

De manera complementaria para las fases 1º, 2º y 4º se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

Ámbito.

- Corresponde a las fases 1ª, 2ª y 4ª del polígono residencial.
- La superficie es de 1.550.179 m²

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 62 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,65 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 1.009.463 m²c
- Número de viviendas: 9.610 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.
- Se podrán ampliar el número de viviendas hasta el máximo anteriormente indicado a través de los correspondientes planes especiales que afecten a las parcelas objeto de modificación, que podrán modificar las cifras de las tablas siguientes.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 279.375 m². Siendo superior al mínimo exigible de 181.703 m²s, que se obtendría de la proporción 18 m²s/100 m²c.
- Dotaciones públicas: 231.128 m². Siendo superior al mínimo exigible de 201.892 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta.
- La edificabilidad asignada a cada una de las zonas residencial (B.1 y B.2), comercial (C) y terciaria (D) se podrá traspasar o adaptar entre las parcelas que las componen, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la zona y cumpliendo el resto de parámetros (alturas, ocupación etc).

1.1. Zona de ordenanza A-Consolidada (residencial-comercial)⁴

Se corresponde con la zona consolidada, formada por las parcelas sobre las que no se modifican los parámetros actuales, con las siguientes condiciones:

- Uso principal: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar
- Uso compatible: terciario comercial
- Coeficiente de edificabilidad neta: según tabla adjunta
- Superficie edificable 829.065 m²c
- Número de alturas: según tabla adjunta.
- Ocupación máxima: No se establece.

1.1.1. Fases 1ª Y 2ª

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas son los siguientes:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m ²	Uso y edificabilidad			Alturas nº máximo plantas	Nº máximo viviendas
POM= PGOU.28	PGOU		Residencial m ² c	Comercial m ² c	Total m ² c		
82, 83, 84	102-103	11.750	15.120	0	15.120	4	176
81	104	4.680	4.800	0	4.800	4	64
93	105-106-107	11.925	13.500	0	13.500	4	180
94	108	3.635	3.900	0	3.900	4	52
95	201	6.075	6.600	0	6.600	4	88
96	202	6.200	6.600	0	6.600	4	88
97	203	6.500	6.600	0	6.600	4	88
98	204	5.820	6.600	0	6.600	4	88
99	205	6.000	6.600	0	6.600	4	88
105	301	5.785	6.000	0	6.000	4	80
107	302	6.000	6.000	0	6.000	4	80
111	303	5.400	6.000	0	6.000	4	80

⁴ Para una mejor identificación de las parcelas de esta zona se ha mantenido en algunas de las tablas el número que tenían en el documento de Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, debido a que en algunos de los documentos redactados o escrituras existentes puede aparecer dicha numeración.

114	304	2.640	3.000	0	3.000	4	40
87	42	4.340	4.752	0	4.752	4	48
88	43	4.359	5.984	0	5.984	4	64
116	50	8.730	14.740	0	14.740	4	134
89	51	3.774	5.984	784	6.768	4	64
90A+B	53	2.370	4.080	0	4.080	4	48
90C	-	1.780	2.500	0	2.500	4	25
102	58	8.690	18.500	1.000	19.500	6	148
118	59	1.274	3.366	0	3.366	3	36
91	63	2.138	4.488	0	4.488	3	48
92	64	2.240	4.488	0	4.488	3	48
103	66	2.160	2.040	0	2.040	4	24
104	67	1.490	1.870	0	1.870	4-3	22
137	76	1.840	3.468	0	3.468	12	48
138	73	2.730	3.520	400	3.920	8	32
139	75	2.025	2.147	1.073	3.220	3	30
140	72	4.590	7.040	700	7.740	4	64
136	74	3.080	5.280	600	5.880	4	48
134	78	1.848	3.468	0	3.468	12	48
141	77	2.301	5.280	700	5.980	5	48
133	85	2.000	3.468	0	3.468	12	48
144	82	1.196	3.520	400	3.920	5	32
143	86	2.415	3.468	0	3.468	12	48
132	89	2.810	3.840	560	4.400	3	32
130	94	2.205	8.400	1.120	9.520	5	70
128	92	1.570	5.750	1.150	6.900	5	70
148	97	1.330	5.775	825	6.600	8	70
149	98	2.200	8.624	1.232	9.856	9	112
127	90	2.790	10.800	1.350	12.150	8	126
126	100	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
125	101	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
151	103	1.700	4.335	0	4.335	15	60
152	104	4.860	4.335	1.285	5.620	15	60
153	105	726	4.335	0	4.335	15	60
124	107-Bis	2.088	4.046	2.049	6.095	10	56
123	107	2.615	4.235	2.200	6.435	8	44
121	108	2.666	3.927	2.811	6.738	7	42
122	108B	2.170	4.851	693	5.544	7	56
155a	109	2.904	7.040	0	7.040	9	80
155b	110	1.900	4.564	0	4.564	8	48
155b	110B	1.300	4.064	0	4.064	8	48
157	112	2.337	3.434	400	3.834	5	24
120	113	5.616	7.958	3.104	11.062	9	79
Subtotal R		196.967	313.754	27.876	341.630		3.604
113	3.17	1.584	0	1.000	1.000	1	0
154	106	2.299	0	1.840	1.840	1	0
Subtotal T		3.883	0	2.840	2.840		0
TOTAL 1ª+2ª		200.850	313.754	30.716	344.470		3.604

1.1.2. Fase 4ª

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas son los siguientes:

Nº de parcela		Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM= PGMOU28	PGOU		Residencial m2c	Comercial m2c	Total m2c	nº máximo plantas	
1 a	1	5.932	6.461	0	6.461	4	32
1 b	1	1.192	3.578	1.065	4.643	4	87
4	5	8.700	14.195	330	14.525	4	124
6	6	6.380	16.698	893	17.591	5	125
10	10	6.624	13.876	202	14.078	6	166
12	12	6.800	13.876	202	14.078	6	166
14	14	6.440	13.876	202	14.078	6	166
18	18	8.150	17.140	1.350	18.490	7	156
19	19	6.880	14.778	963	15.741	5	135
22	21	6.320	13.602	885	14.487	5	123
23	22	6.600	13.921	202	14.123	6	164
25	25	6.417	13.921	202	14.123	6	164
26	26	6.600	14.190	924	15.114	5	129
29	28	7.390	14.840	1.500	16.340	5	137
30	29	4.500	9.670	630	10.300	5	88
32	31	4.500	9.670	630	10.300	5	88
33	32	5.600	9.740	634	10.374	5	88
35	34	2.400	7.080	0	7.080	5	71
35 bis	41	4.160	14.160	0	14.160	5	141
36	35	6.400	6.100	600	6.700	5	61
38	37	5.150	11.145	720	11.865	5	101
40	39	7.050	15.245	470	15.715	5	138
41	40	4.760	7.360	476	7.836	5	66
46	45	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50

47	46	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
48	47	5.025	12.420	670	13.090	6	103
50	50	5.300	13.080	706	13.786	6	109
59	50	5.400	13.320	720	14.040	6	111
62	60	6.860	16.944	915	17.859	6	140
64	62Bis	1.176	4.944	400	5.344	6	42
52	52	1.176	4.944	400	5.344	6	42
55	55	5.160	14.000	750	14.750	6	112
58	57	5.390	14.000	750	14.750	7	112
66	64	5.600	13.800	750	14.550	6	115
68	66	5.100	12.600	680	13.280	6	105
69	67	7.270	11.992	970	12.962	4	99
71	68	5.570	9.152	742	9.894	4	76
74	72	10.000	16.960	1.334	18.294	4	138
76	73	8.820	14.472	1.176	15.648	4	119
Subtotal		219.568	457.030	27.705	484.735		4.239
34	33	2.360	0	2.360	2.360		0
Subtotal		2.360	0	2.360	2.360		0
TOTAL		221.928	457.030	30.065	487.095		4.239

Las parcelas 35, 35 bis y 43 provienen del Proyecto de Parcelación aprobado el 24 de noviembre de 2010, en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior redactado por la Consejería de Fomento.

El resumen total de estas dos zonas de las fases 1ª, 2ª y 4ª es el siguiente:

Fase	Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Nº máximo viviendas
		Residencial m2c	Comercial m2c	Total m2c	
Fase 1ª+2ª	200.850	313.754	30.716	344.470	3.604
Fase 4ª	219.568	457.030	30.065	487.095	4.239
TOTAL	420.418	770.784	60.781	831.565	7.843

1.2. Zona de ordenanza B- Residencial

Zona de uso residencial formada por parcelas vacantes asignadas a este uso. Pueden llevar asociados usos compatibles conforme a la normativa urbanística vigente.

Zona de ordenanza B.1. Residencial Plurifamiliar formada por las parcelas 57 y 65⁵.

- **Uso principal** Residencial Plurifamiliar
- **Coefficiente de edificabilidad neta:** 3,70 m²/m²
- **Superficie edificable máxima** 18.785 m²c
- **Nº máximo de alturas** Seis (6) plantas
- **Ocupación máxima:** 65%

Parcela		Superficie m2s	Superficie construida m2c	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU			
119	57, 65	5.077	18.785	187
Total		5.077	18.785	

Zona de ordenanza B.2. Residencial Plurifamiliar formada exclusivamente por las parcelas vacantes 96, 80, 200, 201, 48b, 48, 49, 202, 53, 62 y 38⁶.

- **Uso principal** Residencial Plurifamiliar
- **Coefficiente de edificabilidad neta:** 4,30 m²/m²
- **Superficie edificable máxima** 126.140 m²c
- **Nº máximo de alturas** Ocho (8) plantas
- **Ocupación máxima:** 60%

Parcela		Superficie m2s	Superficie construida m2c	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU			
147	96	3.485	14.811	150
142	80	2.641	11.224	115
63	200	6.742	28.654	290
65	201	7.395	31.429	316
60	202	2.848	12.104	124
53	53	2.640	11.880	120
64 a	62	1.980	8.910	90
39	38	1.584	7.128	72
Total		29.315	126.140	1.277

1.3. Zona de ordenanza C- Comercial

Zona de uso predominante comercial formada por las parcelas vacantes 34, 41, 42, 203 y 65, situadas junto a la parcela 34 consolidada y del mismo uso⁷.

⁵ Corresponde con la parcela 119 del POM anulado.

⁶ Corresponde con las parcelas 147, 142, 63, 65, 49, 60, 53, 64a, y 39 del Plan de Ordenación Municipal (POM) anulado.

- *Uso principal* Comercial
- *Coeficiente de edificabilidad neta:* 1,75 m²/m²
- *Superficie edificable máxima* 16.156 m²c
- *Nº máximo de alturas* Dos (2) plantas
- *Ocupación máxima:* 90%

ZONA C			
Parcela		Superficie	Edificabilidad
POM=PGOU.28	PGOU	m2	m2c
35	34	2.402	4.204
42 a	41	4.800	8.400
42 b	42	514	900
42 c	203	1.516	2.652
67	65	1.584	1.584
Total		10.816	17.740

1.4. Zona de ordenanza D- Terciario

Zona de uso terciario formada por las parcelas vacantes 30 y 59⁸.

- *Uso principal* Terciario (hotelero, oficinas, etc)
- *Coeficiente de edificabilidad neta:* 4,30 m²/m²
- *Superficie edificable máximas* 17.733 m²c
- *Nº máximo de alturas* Seis (6) plantas
- *Ocupación máxima:* 80%

ZONA D			
Parcela		Superficie	Edificabilidad
POM=PGOU.28	PGOU	m2	m2c
31	30	1.660	7.138
61	59	2.464	10.595
Total		4.124	17.733

1.5. Zona de ordenanza E- Dotacional Público

Zona de uso dotacional público formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada. Pudiendo estar consolidadas o vacantes. En esta zona se adoptarán los parámetros determinados para este uso, relacionándose a continuación su superficie:

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela		Superficie	Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m2	POM=PGOU.28	PGOU	m2
109	3.12	3.770	3	4	17.308
110	3.13	1.540	7	7	10.040
135	79	1.100	17	17	9.560
131	89b	930	72	69, 70	20.860
146	91	1.517	57	56	900
129	93	1.936	73	71	9.800
156	111	1.786	8	9	598
85	1.01	6.000	9	8	3.866
108	311 A-B	8.350	54	204	8.032
150	102	5.065	15	15	2.940
86	40	15.500	16	16	1.089
			21	20	1.089
			27	27	1.089
			42	-	2.526
			43	43	3.840
			44	44	2.508
			2	2 3	34.331
			51	205	8.160
			37	36	18.570
Total fases 1ª + 2ª		72.244	Total Fase 4ª		157.106
Total Fases 1ª, 2ª Y 4ª		229.350 m2s			

1.6. Zona de ordenanza F- Zonas Verdes

Zona de uso zonas verdes formada por las parcelas asignadas a este uso según el plano correspondiente de ordenación detallada. En esta zona se adoptarán los parámetros determinados para este uso, relacionándose a continuación su superficie.

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela		Superficie	Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m2	POM=PGOU.28	PGOU	m2
80	A	56.314	5	G	41.273
115	C	16.106	20	H	6.433
100	B	5.910	24	I	9.331

⁷ Corresponde con las parcelas 35, 42ª, 42b, 42c y 67 del POM anulado.

⁸ Corresponde con las parcelas 31 y 61 del POM anulado.

106	-	3.931	28	J	6.394
112	-	4.684	45	K	14.395
158	-	10.562	49	49	9.585
159	F	14.797	79	P	21.941
160	F	11.831	78	O	16.384
161	-	3.711	77	N	9.749
117	D	3.450	56	L	5.883
162	-	2.969	70	M	5.268
TOTAL		134.265	75	N	6.777
TOTAL					153.413
Total fases 1ª, 2ª y 4ª 287.678 m2s					

2. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 3ª

De manera complementaria para la fase 3ª se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

Ámbito.

- Corresponde a la fase 3ª del polígono residencial.
- La superficie es de 795.200 m²

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 37,31 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,515 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 409.494 m²c
- Número de viviendas: 2.967 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 120.426 m². Siendo superior al mínimo exigible de 79.520 m²s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 151.604 m². Siendo superior al mínimo exigible de exigible de 81.899 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta, obtenidos en función del Proyecto de parcelación aprobado en el año 2004.

Nº Parcela	Superficie de parcela en m2	Uso	Residencial m2c	Nº máximo viviendas	Nº plantas	Comercial m2c	Nº plantas	Total m2c
1.1	2.577	RP	6.996	60	VI	1.000	I	7.996
1.2	4.653	RP	11.644	109	VI	0	-	11.644
2	2.380	D	0	0	-	0	-	0
5	12.240	D	0	0	-	0	-	0
8	9.920	RP	25.460	232	VI	1.375	I	26.835
8 BIS	13.500	D	0	0	-	0	-	0
9	1.850	D	0	0	-	0	-	0
10	3.782	TC+TO	0	0	-	7.564	III	7.564
11	7.560	RP	19.450	177	VI	1.050	I	20.500
12	5.980	RP	14.484	132	V	0	-	14.484
13	11.600	RP	29.800	272	VI	1.610	I	31.410
14	5.394	TC+TO	0	0	-	10.788	III	10.788
15	9.800	RP	25.160	228	VI	1.360	I	26.520
16	11.550	RP	24.840	210	VI	2.570	I	27.410

17	11.000	D	0	0	-	0	-	0
18.A	8.456	RP	19.904	180	VI	1.750	I	21.654
18.B	10.730	RP	24.235	193	VI	2.500	I	26.735
19	64.139	D	0	0	-	0	-	0
20	1.860	D	0	0	-	0	-	0
21	11.400	RP	18.720	156	V	1.216	I	19.936
22	15.840	D	0	0	-	0	-	0
23	12.000	RU	6.720	48	II	0	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	0	-	5.600
25	2.920	D	0	0	-	0	-	0
26	5.730	RP	9.408	78	V	610	I	10.018
27	2.000	D	0	0	-	0	-	0
28	2.100	D	0	0	-	0	-	0
29	2.475	D	0	0	III	0	-	0
30	6.200	TC	0	0	-	12.400	III	12.400
31	10.800	TC+TO	7.000	50	II	0	-	7.000
32	2.000	D	0	0	-	0	-	0
33	9.400	RP	25.000	250	VI	5.000	-	30.000
34	5.270	RU	1.820	13	II	0	-	1.820
35	12.300	D	0	0	-	0	-	0
36	7.000	RU	5.180	37	II	0	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	0	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	0	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	0	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	0	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	0	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	0	-	11.480
43	1.400	D	0	0	-	0	-	0
44	3.600	D	0	0	-	0	-	0
DV.01	59.290	DV	0	0	-	0	-	0
DV.02	15.180	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.1	8.410	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.2	29.864	DV	0	0	-	0	-	0
DV.04	7.682	DV	0	0	-	0	-	0
Total	550.292		358.701	3.017		50.793		409.494

3. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 5ª

3.1. Zona norte

Esta zona se regula por la Modificación puntual del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 27 de marzo de 2000, y comprende la zona norte de esta fase residencial entre la calle Boladiez y la carretera.

- o La superficie es de 350.626 m²

Uso predominante

- o Dotacional
- o Residencial Plurifamiliar.

Tipología.

- o Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- o Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- o Densidad de viviendas: 35 viv/ha
- o Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m²c/m²s
- o Edificabilidad lucrativa: 203.617 m²c
- o Número de viviendas: 2.767 viviendas
- o Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- o La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.

Condiciones de Uso.

- o Uso predominante: Dotacional y centros tecnológicos en las unidades de ejecución 1 y 2. Residencial plurifamiliar en la unidad 3.
- o Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- o Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- o Zonas verdes: 91.862 m². Siendo superior al mínimo exigible de 35.063 m²s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- o Dotaciones públicas: 60.159 m². Siendo superior al mínimo exigible de exigible de 40.723 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta, obtenidos en función de la modificación aprobada en cuanto a las unidades de ejecución 1, 2 y 3.
- Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución 3 corresponde con el Plan Especial de Reforma Interior que ha desarrollado esta zona de uso mayoritario residencial.

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie Residencial m2c	Superficie terciaria m2c	Superficie total m2c	Nº viviendas	Nº plantas
DAI.04	11.872	C.TECN	0	0	5.936	0	III
DAI.09	11.922	C.TECN	0	0	10.200	0	III
DAI.10	12.948	C.TECN	0	0	6.474	0	V
DAI.14	15.100	C.TECN	0	0	10.948	0	IV
DAI.15	6.600	C.TECN	0	0	4.620	0	III
DE.01	3.615	D	0	0	-	0	-
DE.06	8.243	D	0	0	-	0	-
DE.03	4.326	D	0	0	-	0	-
DE.04	3.434	D	0	0	-	0	-
DV.01	12.270	DV	0	0	-	0	-
DV.04	4.827	DV	0	0	-	0	-
DV.05	4.140	DV	0	0	-	0	-
DV.03	4.000	DV	0	0	-	0	-
DV.06	4.140	DV	0	0	-	0	-
Subtotal UE.1	107.437				38.178		
DAI.11	14.953	C.TECN	0	0	12.000	0	IV
DAI.12	15.711	C.TECN	0	0	13.220	0	IV
DAI.13	24.040	C.TECN	0	0	17.700	0	-
DE.05	18.450	D	0	0	-	0	-
Subtotal UE.2	73.154				42.920		
DAI.01	14.850	C.TECN	0	0	7.425	0	III
DAI.02	3.348	C.TECN	0	0	3.348	0	IV
DAI.03	18.058	C.TECN	0	0	26.232	0	IV
DAI.05	5.394	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.06	5.579	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.07	5.396	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DAI.08	4.467	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DE.02	9.143	DE	0	0	0	0	-
DV.01	53.910	DV	0	0	0	0	-
DV.02	8.575	DV	0	0	0	0	-
R.01	4.295	RP	10.519	-	10.519	-	VI
R.02	3.106	RP	7.181	-	7.181	-	VI
R.03	3.124	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.04	3.500	RP	8.600	-	8.600	-	VI
R.05	3.385	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.06	3.836	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.07	3.656	RP	9.614	-	9.614	86	VI
R.08	3.382	RP	9.600	-	9.600	86	VI
Subtotal UE.3	157.004		71.464		122.539		
Total	337.595		71.464		203.617		

El uso reseñado en la tabla como C.TECN corresponde con Centros Tecnológicos, que quedan adscritos a un uso dotacional público o privado.

3.2. Zona sur

Esta zona queda calificada como dotacional de equipamiento para un uso sanitario de Hospital.

4. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 6ª

Esta fase se encuentra dentro del suelo urbano no consolidado habiéndose establecido una unidad de actuación en la misma.

ORDENANZA 9

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 9 de ordenanza. Corresponde a una pequeña zona junto a Coronel Baeza y la Fábrica de Armas y otra zona en San Pedro El Verde.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** 1 m²/m²

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

- **Alturas máximas:** 2 plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 60%
 - **Distancias mínimas:** La marcada en los planos de ordenación.
 - **Parcela mínima:** 250 m².
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) de grado 7.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado, en un porcentaje inferior al 50 %.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª
 - Terciario Recreativo (TR) de Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª y Salas de reuniones, categoría 1ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar grado 7º.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 10

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 10 de ordenanza. Corresponde a las urbanizaciones de El Sapo y Los Pozos.

	Grado 1º. El Sapo	Grado 2º. Los Pozos
Edificabilidad m ² / m ²	0,10	0,20
Altura máxima metros	7,00	7,00
Número de plantas	2	2
Ocupación máxima %	10%	20%
Distancias mínimas metros	8	4
Parcela mínima m ²	5.000	2.500

- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial unifamiliar (RU) en los grados fijados en la tabla superior.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Manzana Abierta (EMA)
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª y 3ª
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Vivienda unifamiliar. Grado 3º (El Sapo), Grado 4º (Los Pozos).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
 - Los propietarios asumirán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de todas las dotaciones servicios e infraestructuras, incluidas las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 11. AZUCAICA

Es una zona de suelo urbano delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 11 de ordenanza. Corresponde con el núcleo urbano de Azucaica.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** Será la resultante de la superficie de parcelas por el número de alturas

- (OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** la altura máxima será de tres plantas
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 80%. Sólo se permite el 100% en planta baja
 - **Distancias mínimas:** no se establecen
 - **Parcela mínima:** 200 m².
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial Plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.
- (OD) **Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Industria (I) almacenes en el grupo 1º
 - Terciario Hotelero (TH) grupo 1º
 - Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 6ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 2ª
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada en Vivienda (EA) unifamiliar y Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 12. LOS CIGARRALES DE VISTAHERMOSA

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 12 de ordenanza. Corresponde a la zona denominada Los Cigarrales de Vistahermosa, desarrollado por el Plan Parcial correspondiente.

- (OE) **Coefficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 0.2 m²/m²
- (OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 7,00 metros, dos plantas
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 20%
 - **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
 - **Parcela mínima:** 2.000 m²
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) grado 5º.
- (OD) **Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Vivienda colectiva.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
 - Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 3ª
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) Vivienda unifamiliar grado 5º.
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 13

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 13. Corresponde al Primer Ensanche en las tres zonas marcadas como industria compatible con vivienda:

- Al norte de la Glorieta de Avila, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario, que deberá tramitarse con un PERI y corresponde con la unidad UA.57.

- En la Avenida de General Villalba Riquelme, uso industrial existente para transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.
- En San Pedro el Verde, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - Es la de aplicar la superficie de parcela por el número de plantas.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - Tres plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
 - En la zona de la Avenida General Villalba cuatro plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Alineaciones según plano de ordenación detallada.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar categoría 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Usos compatibles**
 - Los usos de Industria productivo (IP) y de Almacenaje (IA).
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º a 5º
 - Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª a 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª a 4ª
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Se prohíben las industrias calificadas de insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Edificación en Manzana Abierta (EMA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Características similares de los edificios colindantes.
 - Se permiten las cubiertas planas y el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA Nº 14 INDUSTRIAS TIPO POLIGONO INDUSTRIAL.

1.- Categoría de Industria.

- I. Industria grande, con superficie de parcela superior a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.
- II. Industrias media, con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Posibilidad de dos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III. Industrias ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamiento en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible la de quinientos (500) metros cuadrados. En el caso de que se pretenda una división material de la primitiva parcela, dentro de un régimen de división horizontal o similar, los lotes resultantes netos deberán contar con la superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, debiéndose ejecutar dentro de un mismo proyecto edificatorio.

En el caso de que la parcelación implique la apertura de nuevas calles públicas se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Se deberán respetar los retranqueos al frente de fachada correspondientes a la categoría de la que provenga.

2.1.- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será para cada una de las categorías anteriores es el siguiente:

- Categoría 1º. 1,25 m²/m².
- Categoría 2º. 1,50 m²/m²
- Categoría 3º. 1,75 m²/m²

3.- Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.- Composición de las parcelas.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- a).- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b).- Bloques representativos.
- c).- Espacios libres para aparcamientos.
- d).- Construcciones accesorias.

a).- Edificios para naves de fabricación o almacenajes.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el número seis y siguientes de la presente Ordenanza.

b).- Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y de 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas estas normas de las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en el punto nº 7 de esta Ordenanza.

d).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H-1'5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5.- Espacios comunes.

Corresponden a:

- a).- Espacios libres.
- b).- Centros comunales.
- c).- Red viaria.

a).- Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendido aéreo de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración del polígono.

b).- Centros comunales.

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c).- Red viaria.

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios, que dentro del polígono, se establezcan a este fin.

6.- Edificación parcial de las parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo, no sea necesario para ésta edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del punto nº 4 de esta Ordenanza y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7.- Composición de los frentes de fachada.

- a) Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:
Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.
Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las en las categorías 2ª y 3ª. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que retranquearán un mínimo de tres metros.
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.
- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.
El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros, y la edificación será continua.
- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se encuentre cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 metros y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.
En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará en el cerramiento tipo que se fije para el polígono.
- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.
Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8.- Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los tramos rectos.

9.- Edificaciones de las parcelas.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.
Las industrias pertenecientes a III categoría, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será 5 metros.
Los retranqueos expresados, se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.
Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.
El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre 0'20 y 0'30 m de altura. La altura media total de la cerca, deberá ser de 2 metros de altura, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.
Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria, que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite, con los que las diferencias de cota sea mayor de un metro.

- b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.
- c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. En las parcelas superiores a los 15.000 m², la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 25 metros, el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.
La altura mínima libre de cada una de las plantas, será de 2'50 metros.
En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.
- d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación, salvo criterios estéticos o de perjuicio del entorno, a estimación de la oficina técnica municipal.
- e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.
- f) En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros de diámetro.
- g) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo, cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.
- h) Se permiten sótanos, cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10.- Estética de los edificios industriales.

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

11.- Condiciones de seguridad.

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

12.- Usos.

- a) Uso de Industria.
- b) Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso, se toleran 300 m² construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m². En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- c) Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.
- d) Uso terciario comercial. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de esta Ordenanza en los centros comunales.
En el resto de las parcelas se admite el uso de almacenaje, que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista.
- e) Uso terciario de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los puntos 4º y 5º de esta Ordenanza.
- f) Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, y unida a la industria establecida.
Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- g) Uso deportivo.
- h) Uso hotelero. Se permite el uso hotelero en las categorías 4ª y 5ª.
Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza.
En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m² sobre parcela neta.
Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.
- i) Salas de reunión.- Se permiten los usos de salas de reunión, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, en las parcelas de categorías I y II.
Se permiten los usos de Salas de reunión en categoría 4ª, en las parcelas de categorías I, II y III con tal uso en exclusiva.
En parcelas de 1ª y 2ª categorías se admite como compatible el Uso Terciario Recreativo en categoría 5ª (restaurantes y locales de ocio). En las parcelas de 3ª categoría se admite tal uso en exclusiva.
Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza.
En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m² sobre parcela neta.
Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza y media por cada 100 m² construidos.

13.-

- a) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1'50 gramos por metro cúbico.
El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 kilogramos por hora.
Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.
- b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión, contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a miligramos por litro.
La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litros respectivamente.
El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto vertido.
En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.
El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.
El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias, a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidróxilos y sus derivados halógenos.
Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

- c) *Ruidos.*- Se permiten ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se consideren.

14.- Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza Reguladora, los usuarios de las industrias deberá atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940), y Legislación en materia de Policía de aguas y demás disposiciones complementarias.

ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA TERCERA FASE DE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

(OE) *Corresponde a la zona de suelo urbano consolidado, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 14B, conocida como PERI de la fase tercera de ampliación del polígono industrial ubicada al este del mismo.*

(OE) Usos mayoritarios

- o *Industrial productivo (IP) o Industria de Almacenaje (IA) en todas sus categorías*
- o *Se permite el uso de los centros comunales.*

(OD) Usos compatibles

- o *Con las mismas limitaciones establecidas en el apartado 12 de la Ordenanza 14 y en el apartado 7 de la ordenanza 15.*
- o *El uso Terciario Comercial (TC) en todas sus categorías cuando sean compatibles con los parámetros de esta ordenanza.*
- o *El uso Terciario de Oficinas (TO) en todas sus categorías.*
- o *Uso dotacional de comunicaciones (DC).*

(OD) Usos prohibidos

- o *Con las mismas limitaciones de prohibición establecidas para las naves nido en el apartado 7 de la ordenanza 15.*
- o *Uso Residencial en todas sus categorías*

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- o **Edificabilidad:** *la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante de cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligera, y un 30% en Industria Nido.*
- o *En cualquier caso los máximos permitidos serán:*
 - o *Parcelas de 250 a 1.200 m2.-Industria Nido (Categoría III): 1,30 m2/m2*
 - o *Parcelas de 1.200 a 3.000 m2.- Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m2/m2*
 - o *Parcelas de 3.001 a 7.000 m2.- Industria Media (Categoría II): 0,70 m2/m2*
 - o *Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: 2,00 m2/m2*

En las parcelas irregulares en el momento de desarrollar los proyectos de edificación se tendrán que resolver dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos a linderos públicos y privados indicados en las normas y en estas ordenanzas reguladores.

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

- o *Alturas máximas: dos plantas*

(OD) Condiciones de parcela

Distancias mínimas:

- o **Retranqueo Frontal**
 - o *Categoría II Industria media 5 metros*
 - o *Categoría II Industria ligera 5 metros*
 - o *Industria nido 0 metros*
 - o *C. Administrativo Centro comunal 5 metros*
- o **Retranqueo Lateral**
 - o *Categoría II Industria media Público 5 metros Privado 3 metros*
 - o *Categoría III Industria ligera Público 3 metros Privado 0-3 metros*
 - o *Industria nido 0 metros*
 - o *C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros Privado 3 metros*
- o **Retranqueo Trasero**
 - o *Categoría II Industria media 5 metros*
 - o *Categoría III Industria ligera 5 metros*

Es de aplicación en las parcelas 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 121 del actual polígono industrial de la Segunda Fase A del polígono Industrial de Toledo.

(OE) 1.-Uso mayoritario:

El uso global será industrial Productivo (IP) o Industrial de Almacenaje (IA).

- El tipo de ordenanza corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier/ tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total de solar, disponiendo de viales de acceso a todas las parcelas, vías interiores para reparto de tráfico general y tráfico de seguridad y una zona de aparcamiento no inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a naves, pudiendo disponer de servicios comunes de todo tipo, que funcionarán en régimen de comunidad a nivel de parcela o agrupación de varias parcelas.
- Las unidades con destino industrial no podrán ser inferiores a ochenta (80) metros cuadrados contruidos de parcela mínima, cada una de ellas, y siempre con el carácter antedicho agrupado.
- Cabe la agrupación de superficie, en base al carácter modular de las promociones a efectuar, teniendo como límite máximo mil doscientos metros cuadrados de desarrollo en planta por titular, del conjunto de propietarios que integren cada unidad edificada independiente.

(OE) 2.- Coeficiente de Edificabilidad.

- La edificabilidad será la resultante de aplicar las condiciones de parcela y los retranqueos de esta ordenanza por el número de plantas permitido.

(OD) 3.-Alineaciones exteriores.

- Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las edificaciones son las definidas en las Ordenanzas generales del Polígono, teniendo en cuenta que los módulos que formarán las manzanas nido podrán agruparse, si se estima conveniente, por todos sus lados, excepto fachadas.

(OD) 4.- Alturas de la edificación.

- La altura máxima permitida será de nueve metros medida sobre la vertical desde el punto rasante de la acera situado en la mitad de las alineaciones de fachadas anterior y posterior, hasta el plano inferior de forjado del techo o cielo raso de la última planta, situado en la primera crujía.
- Una vez señalada dicha altura máxima se deja en libertad al proyectista para resolver a la altura que convenga, siempre que no exceda en ningún punto de un máximo de 10,50 metros.
- En casos especiales que se justifiquen, podrá permitirse mayores alturas que las establecidas siempre que concurren las siguientes condiciones:
 - a) Que las obras afecten a manzanas completas.
 - b) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por las Ordenanza demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.
 - c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, quedan dentro de la superficie incluida a 30º trazado desde la altura máxima permitida normalmente.
Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a diseño acertado, se autorizan las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

(OD) 5.- Sótanos y semisótanos.

- Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre de 2,1 metros y una cota de planta baja no superior a 50 cms sobre el nivel de la acera.

(OD) 6.-Salientes y vuelos de fachada.

- No se consiente salir de las alineaciones oficiales de Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:
 - a) La decoración de jambas con saliente máximo de 0.10 m
 - b) Se permiten rejas con saliente máximo de 0.20 m
 - c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de 2 metros sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura mínima de 3,00 metros medida sobre la cota superior de la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada.
 - d) La altura máxima de cuerpos volados estará a 3.50 metros.

(OD) 6. Usos permitidos

- Se autoriza la instalación de pequeña industria y los almacenes industriales.

(OD) 7. Usos Prohibidos

- a) **Residencial (R):** No se permite el uso. No obstante, se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación. En este caso, la superficie destinada a vivienda no podrá ser inferior a 45 m² ni superior a 150 m² de la misma forma a la definida en la Ordenanza número 14, apartado 12.b) aplicable al resto del polígono Industrial, pudiendo existir una vivienda por cada 5.000 m² contruidos.

- b) **Terciario Comercial (TC)** Se permite el uso de almacenaje y venta al por mayor sin limitación de superficie; el uso comercial de venta al por menor sólo podrá llevarse a cabo en aquellas naves acondicionadas a tal fin.
- c) **Terciario oficinas (TO)** Se prohíbe el uso público. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.
- d) **Terciario Recreativo (TR)** de espectáculos, salas de reunión Se prohíbe este uso.
- e) **Uso industrial (I)** Se excluyen los usos siguientes:
- Tratamiento de basuras
 - Tratamiento o depósito de residuos de matadero y en general todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.
 - Extracción y tratamiento de grasas animales.
 - Aprovechamiento de residuos de pescado.
 - Depósito o secado de pieles frescas o cueros
 - Industrias de gases nocivos
 - Explosivos
 - Cualquier otro uso que por los organismos competentes se considere nocivo o peligroso.
- (OD) 8. Condiciones morfológicas y de estética.**
- La construcción se realiza con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación.
 - Para la orientación de las manzanas o conjuntos de naves-nido dentro de las parcelas o agrupación de éstas, deberán tenerse en cuenta las exigencias que, respecto a Seguridad e higiene en el trabajo, tenga vigente en cada momento la autoridad laboral.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta
- (OE) 9. Ubicación dentro del polígono industrial.**
- Las parcelas susceptibles de poder ser dedicadas a la promoción de naves nido, unitaria o agrupadamente, son las señaladas en el plano parcelario del polígono con los números 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 121 de la Segunda Fase A del polígono Industrial de Toledo.
 - Hasta tanto no sean dedicadas, mediante proyecto correspondiente, a la posible promoción que aquí se contempla, las parcelas señaladas tendrán la singularidad con que están contempladas en la parcelación actualmente vigente.

ORDENANZA 16. ANTIGUA INDUSTRIA DE LA FABRICA DE ARMAS⁹

Esta zona de ordenanza procedente del Plan General de 1986 desaparece, al transformarse los usos originales que fijaba en la ordenanza por los nuevos usos docentes que se regulan por la ordenanza 38.

4.6. Se ha incluido un segundo párrafo en las condiciones de volumen de la ordenanza 17.C de Servicios de Interés Público y Social, que queda de la siguiente forma:

Condiciones de volumen:

En construcciones existentes o ya aprobadas en el momento de entrada en vigor de este Plan General, se considerará como volumen máximo, la existente o la reflejada en el documento aprobado.

En las parcelas vacantes la altura máxima no sobrepasará la media de edificios dominantes, y en ningún caso cuatro plantas, 12 metros.

4.7. Se ha incluido una referencia en la zona 3 correspondiente con la zona arqueológica de la ordenanza 18 con respecto al planeamiento de desarrollo aprobado, que queda de la siguiente forma:

3. Zona arqueológica:

Mientras no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, que establezca las condiciones urbanísticas concretas de la zona, no se podrán realizar en la misma, ningún tipo de obras, movimiento de tierras, ni instalaciones que no sean propias de la investigación arqueológica.

No obstante, lo dispuesto anteriormente en la zona comprendida entre el Plan Especial del Circo Romano, Paseo de los Canónigos y Río Tajo, se permitirá la realización de obras, previa la

⁹ En esta zona se encuentra aprobada la modificación puntual 20 del PGMOU aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004). En desarrollo de esta modificación se encuentra aprobado el Plan Especial de la Fábrica de Armas aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005, manteniéndose el resto del ámbito como suelo urbano no consolidado.

tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, y con arreglo a las siguientes condiciones de volumen:

- *Edificabilidad: 0'3 m²/m² o edificabilidad existente, si lo permite el Plan Especial, previa justificación De la misma.*
- *Alturas máximas: las fijará el Plan Especial o dos plantas.*
- *Tipología de la edificación: manzana cerrada y vivienda unifamiliar.*
- *Usos prohibidos: garaje y servicio del automóvil, que no sean al servicio exclusivo de las viviendas ubicadas en la misma edificación, e industrias y almacenes en todos sus grupos.*
- *Condiciones estéticas: construcción tradicional, cubierta de teja curva.*
- *Unidad de aplicación: 1-B*
- *Todas las condiciones anteriormente establecidas, podrán ser modificadas por el Plan Especial del Circo Romano¹⁰.*

ORDENANZA 17 USOS DOTACIONALES: DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS, CULTURALES, EDUCATIVOS, SANITARIOS, ASISTENCIALES Y DE COMUNICACIONES.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 17 de ordenanza.

(OD) 1. Generalidades

Definición

- *Se consideran Ordenanzas de Dotaciones las que tienen por objeto la reglamentación del equipamiento comunitario que deben establecerse en función de los distintos usos del suelo de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.*
- *Estas ordenanzas serán de aplicación específica en los grandes equipamientos de la ciudad y en los sistemas generales y a los sistemas locales, si bien, en cada Plan Parcial o instrumento de desarrollo se podrán incorporarlas directamente o por el contrario redactar unas condiciones específicas adicionales cuando sean usos complementarios del uso Principal.*
- *Estos equipamientos podrán ser públicos o privadas dependiendo de su titularidad.*

Clasificación:

- *17 A Sistema de espacio libre de dominio y uso público, engloba:*
 - *17 A. Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV)*
- *17 B Centros Culturales, Deportivos y Educativos engloba:*
 - *17 B.a. Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE)*
 - *17 B.b. Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU)*
- *17 C Servicios de interés público y social englobado en el Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario y Asistencial (DSA)*
 - *17 C.a. Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA)*
 - *17 C.b. Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial (DSA)*
- *17 D Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)*

Actuaciones

La actuación se deberá efectuar por unidades completas destinadas a un mismo uso. Podrán autorizarse cubiertas planas.

(OE) 2. Condiciones específicas para los usos dotacionales privados

- *Se establece una edificabilidad de 2,00 m²/m².*
- *Se permite una altura máxima de cuatro plantas.*
- *En aquellos solares que por aplicación de estas ordenanzas vean incrementado su aprovechamiento urbanístico objetivo en relación con la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, serán clasificados como suelo urbano no consolidado, aplicándoseles la normativa urbanística vigente para dicha clase de suelo, determinándose un coeficiente de cesión de suelo para dotaciones equivalente a 38 m²/100 m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no*

¹⁰ El Plan Especial del Circo Romano se encuentra aprobado, integrado dentro del programa de actuación urbanizadora aprobado y adjudicado (Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 3 de mayo de 2004), estando inscrito en el libro 1 de registro de los programas de actuación urbanizadora, folio 72, asiento 72. En el Plan Especial se incluía una zona consolidada, que corresponde con dos manzanas consolidadas que se regulan por la ordenanza 1D de las normas urbanísticas. Al estar sin desarrollar se mantiene como suelo urbano no consolidado.

Existe otro ámbito denominado Cristo de la Vega con un Plan Especial aprobado definitivamente, que tampoco está desarrollado, por lo que se mantiene esta unidad como suelo urbano no consolidado.

existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m²construible/m² suelo.

(OD) 17 A- SISTEMA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO, ENGLOBADO EN EL USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV), tanto generales como locales, de acuerdo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.
- Podrán asimismo ser válidas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Únicamente se autorizan las instalaciones destinadas a la protección de las mismas y aseos públicos, quioscos e instalaciones temporales desmontables, con fines recreativos a determinar por el Ayuntamiento.
- La parcela mínima será la que se establezca en cada caso el plan que lo clasifique atendiendo, en el caso de los usos deportivos a los tamaños mínimos planteados en el anexo V del Reglamento de Planeamiento.

(OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante, con un máximo de 100 m² y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) sólo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre. El volumen máximo será de 25 m³, con el mismo volumen máximo.
- Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.
- Se permitirán en las zonas verdes las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de mantener, en ese caso, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza sin modificar su característica de espacio libre
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza como complemento del uso principal.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial y Sanitario (DSA), sólo se autorizan los puestos de socorro o primeros auxilios.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) 17 B- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES ENGLOBADO EN EL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO CULTURAL (D-CU-DE) Y USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (DEDU)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional de Equipamiento Cultural y Deportivo (D-CU-DE) y uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU).
- Podrán asimismo ser válidas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Su diseño será en función de la finalidad a que van destinados.
- La altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco (5) plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.

(OD) Usos compatibles:

- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.
- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m² construidos dentro de la parcela.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) 17 C- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ENGLOBALADO EN EL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL (DSA)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional Sanitario y Asistencial (DSA).
- Podrán asimismo ser válidas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.
- Se permiten las edificaciones y usos existentes en parcelas reservadas en planeamientos preexistentes para parques deportivos, equipamientos comerciales y equipamiento social, de carácter público o privado

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

- Su diseño será en función de la finalidad a que van destinados.
- La altura máxima no sobrepasará la medida de edificios dominantes, se permite un máximo de cinco (5) plantas de altura y cubiertas planas.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso público, se deben determinar por el propio Ayuntamiento, en cada caso.
- Las condiciones de volumen para los edificios de uso privado, serán las existentes o las reflejadas en el documento de aprobación de los mismos.

(OD) Usos compatibles:

- Residencial (R): sólo para el uso de vigilante, con un máximo de 100 m², y sólo en aquellos casos en que sea absolutamente necesario
- Terciario Comercial (TC) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario Hotelero (TH) se autoriza como complementarios del uso global.
- Terciario de Oficinas (TO) se autoriza en todas sus categorías.
- Terciario recreativo (TR) de espectáculos y de salas de reunión se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza en todas sus categorías.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) sanitario y asistencial se autoriza en todas sus categorías.
- Dotación de aparcamiento interior. Deberá contar con una plaza por cada 200 m² construidos dentro de la parcela.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

(OD) 17 D-USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES

(OE) Uso mayoritario.

- Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento.

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) se autoriza en las categorías 3^a siempre que estén asociados a una estación de servicio o taller de reparación de automóviles en espacio anexo a la vía pública y siempre bajo concesión municipal.
- Dotación de aparcamiento interior.

(OD) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

ORDENANZA 18 USOS DOTACIONALES: ADMINISTRATIVO, INSTITUCIONAL, DE COMUNICACIONES Y DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

- (OE)** Son las zonas de suelo urbano consolidado delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 18 de ordenanza

- Se consideran Zonas Especiales las que tiene reglamentaciones específicas, contenidas en las disposiciones legales y otras que regulan las destinadas a usos generales de servicios de la ciudad. Se incluyen en estas zonas especiales usos dotacionales de comunicaciones, institucionales y de Infraestructuras y servicios urbanos. En este último caso serán válidas para este tipo de instalaciones no sólo en suelo urbano y urbanizable, sino también en rústico.
- (OD) Clasificación:**
- 18A. Ferroviaria-transporte intercambiador (DC)
 - 18B. Servicios estatales y de las Comunidades Autónomas. (DAI)
 - 18C. Instituciones y servicios generales de la ciudad. (DAI)
 - 18D. Militares. (DAI)
 - 18E. Grandes instalaciones urbanas de servicios (depuradoras, depósitos, estaciones de transformación y tratamiento de residuos, etc). Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)
 - 18F. Cementerios. (DEIS)
 - 18G. Instalaciones de acampada.
- (OD) 18 A. Ferroviaria.**
- Serán objeto de disposiciones específicas de la ley del sector ferroviario y de las determinaciones que marque el ADIF como administrador de infraestructuras ferroviarias en los terrenos de su competencia.
 - Con carácter general, para todas las actuaciones desarrolladas en el entorno del sistema General Ferroviario, se deberán respetar en los suelos colindantes las zonas de protección y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.
 - Será necesario solicitar las necesarias autorizaciones al Administrador de Instalaciones Ferroviarias (ADIF) para cualquier tipo de obra en las zonas de protección o dentro la línea del límite de edificación en torno a las zonas que constituyan el Sistema General Ferroviario.
- (OD) 18 B. Servicios Estatales y de las Comunidades Autónomas.**
- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.
- (OD) 18 C. Instituciones y servicios generales de la ciudad.**
- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.
- (OD) 18 D. Militares.**
- Las condiciones generales de volumen e higiénicas serán las mismas establecidas en las ordenanzas 14 y 17 de estas normas dependiendo del carácter de edificación que se vaya a realizar, de tipo industrial (14) o Dotacional (17).
 - La altura de pisos será libre pero condicionada a acuerdo con el Ayuntamiento.
 - Sólo se permite el uso militar y los vinculados al mismo.
- (OD) 18 E. Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)**
- Incluyen todas las instalaciones de servicios urbanos, en todas sus variantes, para el uso y funcionamiento de las infraestructuras de servicios necesarios para la ciudad.*
- (OD) 18 F. Cementerios.**
- Se regulará por las normas vigentes sobre la materia de acuerdo a la legislación sectorial de la materia de la Comunidad Autónoma de Castilla-la Mancha.
- (OD) 18 G- Instalaciones de Acampada.**
- Son las áreas destinadas, acondicionadas y acotadas, con la correspondiente autorización municipal para la instalación temporal de tiendas de campaña y de vehículos de acampada.
 - Se establece una edificabilidad de 0,20 m²/m².
 - Se establece una altura máxima de una planta equivalente a cinco (5) metros.

ZONAS DE ORDENANZAS DE PLANES PARCIALES INCORPORADOS A SUELO URBANO TRAS SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN¹¹

ORDENANZA 19. SECTOR 1 DEL PGOU 1986 (UU. 18)

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 19, según el Plan Parcial aprobado, que cuenta con dos zonas residencial y terciaria:

Grado 1º Residencial:

- Fondo edificable: 15 metros.
- Ocupación: según las alineaciones del plano
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura: la existente según el cuadro adjunto (cinco plantas). No cuenta la planta diáfana ni en altura, ni en volumen.
- Parcela mínima: 200 m²

Grado 2º Terciario:

- Ocupación: según las alineaciones del plano
- Edificabilidad: según el cuadro adjunto
- Altura:
 - ME-I, ME-III, ME-IV cinco plantas
 - ME-II dos plantas
- Parcela mínima: 450 m²

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las determinaciones del plan parcial preexistente.

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

- Alturas máximas: 5 plantas en edificios residenciales

(OD) Condiciones de parcela

- Alineaciones: según del planos de ordenación detallada.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Manzana	Superf m2	R m2c	TC m2c	DV m2	DEDU m2	Vivs
MR-1.1		5.148	0	0		61
MR-1.2		4.010	0	0		
MR-2.3		9.400	0	0		144
MR-2.4		11.761	0	0		
MR-3.5		9.400	0	0		144
MR-3.6		11.761	0	0		
Subtotal		51.480	0	0		349
ME-1	2.093		6.000			
ME-2	2.639		5.500			
ME-3	1.397		2.794			
ME-4	2.716		3.655			
Subtotal	8.845		17.949			
DV	6.446			0		
DV-J-1	539			0		
DV-J-2	539			0		
Subtotal	7.524			0		
MC-1	29.809				10.000	
MC-2	4.188				-	
Subtotal	33.997					
DE	561					-
Viales	63.015					

¹¹ A continuación se incluyen las ordenanzas de los planeamientos aprobados en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, con anterioridad a la redacción de esta Modificación puntual 28.

ORDENANZA 20. SECTOR 2 DEL PGOU 1986 (UU. 19)

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 20, según Plan Parcial aprobado. Corresponde a:

- Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.
 - Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
- **Edificabilidad:** la edificabilidad del Plan Parcial según fue aprobado.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** 5 plantas en vivienda plurifamiliar
3 plantas en vivienda unifamiliar
 - La planta baja diáfana no computa, ni en altura, ni en volumen.
- (OD) Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima:** 50%
 - **Distancias mínimas:** no hay retranqueos obligatorios
 - **Parcela mínima:** 200 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)
- (OD) Usos compatibles**
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMA) en residencial plurifamiliar y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
- Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Manzana	Superf m2	R m2c	TC m2c	DV m2	DV-AJ m2	DE suelo m2	DE m2	Apar	Viv
M-1	5.846	14.414	1.524					80	75
M-2	5.023	14.460	1500					80	75
M-3	4.465	14.297	1.500					80	75
M-4	2.449	8.706	1.500					48	46
M-5a	4.122			4.122					
M-5b	779						1.491	10	
M-6	4.998	14.905	1.500					87	77
M-7a	1.225	3.040	530					18	16
M-7b	684				684				
M-8	4.506		8.600					100	
M-9	7.723	6.750	1.350					27	27
M-10a	6.885			6.885					
M-10b	1.200		1.856					3	
M-10c	114	169						1	1
M-10d	342	507						3	3
M-11	6.470		RTVE						
M-12	6.638	7.000	1.400					28	28
M-13a	5.000								
M-13b	1.000					1.000			
Viales	34.581				384			498	423
Total P-I	103.050	84.248	21.140	11.007	1.068	1.000	1.491	1.115	
M-1	4.290	8.389	1.684					42	42
M-2	940				940				
M-3	2.766	5.568	1.000					30	28
M-4	2.994								
M-5	2.186	1.158	300					6	6
Viales	7.972				248			123	
Total P-II	21.148	15.115	3.984		1.188			201	76
Total P-P	124.198	99.358	24.839	11.007	2.256	1.000	1.491	1.316	499

ORDENANZA 21. SECTOR 3 DEL PGOU 1986 (UU. 20)**ORDENANZA 21 A.**

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.A, según plan parcial aprobado. Corresponde a:

- Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.
- Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La resultante con las reflejadas en los cuadros siguientes

Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)

GRADO I. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
1	6.594	98	11.615	2.441	14.056
2	6.790	100	12.000	2.522	14.522
3	8.695	128	15.370	3.230	18.600
4	4.790	70	8.456	1.777	10.233
5	4.696	70	8.290	1.743	10.033
6	4.627	68	8.168	1.717	9.885
7	4.580	68	8.085	1.700	9.785
8	4.510	66	7.962	1.674	9.636
9	4.162	60	7.347	1.545	8.892
10	4.510	60	7.962	1.674	9.636
11	4.743	70	8.373	1.760	10.133
12	5.952	88	10.507	2.208	12.715
13	10.860	160	19.172	4.030	23.202
14-15	26.431	438	47.361	5.072	52.433
16	10.230	169	18.274	1.963	20.237
17	14.452	239	25.844	7.431	28.604
18	13.271	195	23.429	4.925	28.354
19	18.407	270	32.496	6.831	39.327
20 A	4.162	72	8.892	0	8.892
20 B1	6.929	112	13.160	1.635	14.795
20 B2	1.400	0	0	3.000	3.000
GRADO I	170.791	2.601	302.763	58.878	356.970

Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)

GRADO II. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
21	13.400	67	12.060	0	12.060
22	6.000	30	5.400	0	5.400
23	10.200	51	9.180	0	9.180
24	10.600	53	9.805	2.451	12.256
25	7.000	35	6.475	0	6.475
26	11.623	58	10.730	2.307	13.037
27	4.874	24	4.440	1.110	5.550
28	9.000	48	8.640	0	8.640
29	8.402	46	7.770	1.942	9.712
30	8.600	47	7.955	1.988	9.943
31	11.250	53	9.540		14.211
32	19.295	0	0	18.014	18.014
33	12.000	0	0	12.000	12.000
40	3.800	0	0	4.440	4.440
GRADO II	132.244	512	91.995	44.252	140.918
TOTAL	303.035	3113	394.758	103.130	497.888

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

- **Grado 1.** 19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
- **Grado 2.** 14,00 metros, equivalentes a 3 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50%
- **Distancias mínimas:** la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
- **Parcela mínima:** 200 m²

(OE) Usos mayoritarios

- **Grado 1.** Residencial Plurifamiliar (RP)
- **Grado 2.** Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

ORDENANZA 21 B

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.B, y que proviene de una antigua unidad de ejecución en suelo urbano del anterior PGMOU.86.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,75 m²/m². sobre parcela neta.

(OD) Altura máxima:

- Alturas máximas: Cuatro (4) plantas.

(OD) Condiciones de parcela

Ocupación máxima: 50%

Distancias mínimas: No se establecen retranqueos.

Parcela mínima: No se establecen.

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario Comercial (TC)
- Terciario de Oficinas (TO)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

Residencial (R)

(OD) Tipología de la edificación

Edificación Alineada a Vial (EAV)

Edificación Aislada (EA)

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.

ORDENANZA 22. SECTOR 5 DEL PGOU 1986 AZUCAICA (UU. 22)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 22 según el Plan Parcial aprobado.

((OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: según la tabla adjunta

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: según la ocupación de cada parcela reflejada en tabla adjunta

Parcela	Parcela m2s	Nº viviendas	Ocupación m2s	Residencial m2c	Terciario m2c
R-1	2.463,48	18	1.979,00	2.556,00	89
R-2	2.028,56	14	1.543,00	1.988,00	73
R-3	7.605,00	52	5.723,00	7.384,00	263
R-4	8.197,36	58	6.358,00	8.236,00	268
R-5	7.150,00	51	5.613,00	7.242,00	258
R-6	7.823,19	54	5.928,00	7.668,00	258
R-7	5.952,80	42	4.625,00	5.964,00	215
R-8	4.267,34	29	3.190,00	4.118,00	145
R-9	5.126,72	37	4.048,00	5.254,00	163
R-10	4.496,88	33	3.650,00	4.686,00	185
PD	2.645,52	-	582	-	-
E1	811,40	-	405	-	-
E2	356,09	-	176	-	-
E3	748,57	-	373	-	-
ES	1.166,02	-	582	-	-
EE	6.000,39	-	2.000,00	-	-
C1	50	-	50	-	-

C2	50	-	50	-	-
C3	50	-	50	-	-
C4	50	-	50	-	-
C5	50	-	50	-	-
ZV1	4.939,90	-	-	-	-
ZV2	1.926,43	-	-	-	-
ZV3	9.855,00	-	-	-	-
ZV0	36.065,67	-	-	-	-
VIALES	41.122,78	-	-	-	-
TOTAL	161.000,00	388	47.025,00	55.096,00	1.917,00

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

- **Alturas máximas:** 10 metros, equivalentes a tres (3) plantas. Se permitirá la planta baja no computable, ni en altura, ni en volumen.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

ORDENANZA 23. SECTOR URBANO DE AZUCAICA ESTE (UU 26)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 23, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** la expresada para cada parcela según la tabla adjunta de esta página

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

- **Alturas máximas:** 7,50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- **Distancias mínimas:** no se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente.
- **Parcela mínima:** 118 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Parcela	Superficie parcela m2s	Nº viviendas	Superficie máx edificable m2c
R-1	1.679,22	14	2478
R-2	1.490,82	12	2.124
R-3	2.084,36	16	2.832
R-4	4.098,58	32	5.664
R-5	4.098,58	5	5.664
R-6	615,52	10	885
R-7	1.452,66	18	1.770
R-8	2.305,39	18	3.186
R-9	2.305,39	18	3.186
R-10	2.305,39	18	3.186
R-11	2.305,39	18	3.186
R-12	2.305,39	18	3.186
R-13	2.305,39	18	3.186
R-14	2.305,39	18	3.186
R-15	1.261,13	10	1.770
TOTAL	32.920,60	257	45.489

ORDENANZA 24. SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO –1 (UU 28 A)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 24, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** 0,20 m²/m²

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

- **Alturas máximas:** 6.50 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 20 %
- **Distancias mínimas:** 4 metros a linderos
- **Parcela mínima:** 2.500 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 25. SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO–2 (UU 28 B)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 25, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** 0,20 m²/m²

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

- **Alturas máximas:** 7 metros, 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 20 %
- **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
- **Parcela mínima:** 2.500 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 26. SECTOR URBANO DE LA LEGUA (UU 29)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 26, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
- **Edificabilidad:** 240 m² y una vivienda las parcelas RA 1 a RA266. Las restantes parcelas según cuadro anejo
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** 6,50 metros (más el posible sótano de nivelación), equivalente a dos (2) plantas.
 - Se permiten tres plantas, equivalentes a 14,00 metros, sin computar como planta la baja diáfana, para construcciones plurifamiliares (RP) en las parcelas R1B, R1C, R1D, R1E, R1F, R1G, R1H, R1I, R1J, R2B, R2C, R2D, R4B y R4C.
- (OD) Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima:** se autorizarán las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
 - **Distancias mínimas:** no se fija retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente, hasta un máximo de 12 viviendas.
 - **Parcela mínima:** 300 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
- Plurifamiliar (RP).
- (OD) Usos compatibles**
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
- Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nº Parcela	Nº viviendas	Superficie Residencial m2c	Superficie Terciaria m2c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	36	10.320	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	78	18.096	0
R.4C	42	9.744	0
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0

R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	0	0	6.000
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	0	0	13.132
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	0	0	2.300
EP.2	0	0	2.000
EP.3-a	0	0	1.000
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	0	0	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	53.151

ORDENANZA 27. SECTOR URBANO DE CARRASCO (UU 30)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 27.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** según la tabla adjunta.

Nº parcela	Superficie parcela m2s	Nº viviendas	Superficie edificable m2c
R-1	50.129	90	26.607
R-2	35.182	60	18.404
R-3	19.478	60	18.404
R-4	33.104	70	21.472
R-5	30.991	63	19.325
R-6	24.058	59	14.261
R-7	19.811	50	12.086
R-8	14.914	50	15.337
R-9	49.519	112	34.355
R-10	30.418	62	19.018
R-11	30.843	65	19.938
R-12	39.934	81	24.846
R-13	28.582	62	19.018
R-14	44.772	101	30.980
R-15	28.144	60	18.404
R-16	18.249	40	12.270
C	-	0	14.046

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

- **Alturas máximas:** 7,50 metros y 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 40% en edificios residenciales
80% en edificios comerciales
- **Distancias mínimas:** 3 metros a colindantes en edificios residenciales
Sin retranqueos en edificios comerciales
- **Parcela mínima:** 250 m² en edificios residenciales
No se establece en edificios comerciales

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y edificación comercial.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas en los edificios terciarios.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

ORDENANZA 28. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE SAN LÁZARO UE.01

(OE) Remitido a las ordenanzas aprobadas en el PERI de San Lázaro para la primera fase del mismo ya ejecutada. Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 31.

(OE) **Coficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad:** Según la tabla adjunta

UE-1	Superficie suelo m2	Plantas S/R	Plantas B/R	Residencial m2c	Terciario portales m2c	Total S/R m2c	Garaje B/R m2c	Total m2c	Nº viviendas
R-1	300	B+III+Atico	II	1.020	300	1.320	600	1.920	9
R-2	788	B+III+Atico	II	2.679	788	3.467	1.576	5.043	21
R-3	1.000	B+III+Atico	II	3.400	1.000	4.400	2.000	6.400	28
R-4	938	B+III+Atico	II	2.890	938	3.828	1.876	5.704	24
R-5	790	B+III+Atico	II	2.380	790	3.170	1.580	4.750	19
EP-2	378	0	II				756	756	
H-1	1.530	B+II	I	3.060	1.530	4.590	1.530	6.120	24
H-2	594	B+II	I	1.188	594	1.782	594	2.376	9
TOTAL	6.318			16.617	5.940	22.557	10.512	33.069	134

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

- **Alturas máximas:** 13,50 metros, 4 plantas y dos plantas bajo rasante.

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima:** 100%
- **Distancias mínimas:** no se fijan retranqueos
- **Parcela mínima:** 160 m²

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Plurifamiliar (RP).

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC)

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

- Son Obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 29. LA BASTIDA (UU 33)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 29, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) **Coficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad:** 1,00 m²/m² en las parcelas residenciales y usos terciarios, en el resto de la parcelación según el último documento de planeamiento aprobado.

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

- **Alturas máximas:** 7 metros, equivalentes a dos (2) plantas

(OD) **Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima:** 60 % en parcelas residenciales
- **Parcela mínima:** Las existentes

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) **Usos compatibles**

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se señalen como prohibidos en el siguiente apartado de acuerdo con el plan parcial aprobado.

(OD) **Usos prohibidos**

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

(OD) **Tipología de la edificación**

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Nota: los restantes detalles pormenorizados se recogen de acuerdo al Proyecto de Reparcelación aprobado.

ORDENANZA 30. CASA DE CAMPO (UU 35)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** 0,30 m²/m²
- **Parcelas terciarias:** 2.927 m²c (parcela T.01) y 561 m²c (parcela T.02)

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

- **Alturas máximas:** 3,50 metros, equivalente a una (1) planta.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50 %
- **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
- **Parcela mínima:** 100 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

- El uso Terciario Comercial (TC) en la categoría 2^a, 3^a y 4^a
- El uso Terciario de Oficina (TO) en la categoría 1^a y 2^a
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2^o, 3^o, 4^o y 5^o
- El uso Dotacional de Equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
- Uso Dotacional de Equipamiento Educativo DEDU

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a, 5^a, 6^a y 7^a
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1^a y 2^a
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Son obligatorias las cubiertas inclinadas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ORDENANZA 31: SECTOR DE LA SISLA (UU.23 DEL PGOU.1986)

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 31, según el Plan Parcial aprobado. Esta zona abarca parte del arco meridional del margen derecho del río Tajo en el meandro que conforma con el Casco Histórico de Toledo.

El objetivo básico de esta actuación era la obtención de un gran sistema general de espacios libres que ocupa una zona con gran tradición popular de la ciudad, que se ha obtenido en desarrollo de la unidad. Este sistema general cuenta con 984.894,52 m² de superficie. Asimismo existe un suelo destinado al uso terciario del Parador Nacional de Turismo.

La superficie del sector ascendía a 1.489.837 m² de suelo, y sobre esta se permitían 35.600 m² construidos residenciales y 5.985 m² construidos terciario privado.

El proyecto de reparcelación de esta unidad está aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Toledo de 27 de septiembre de 2006.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** Corresponde a la marcada en cada una de las manzanas de las tablas:

Manzana	Superficie m2	Superficie const. m2c	Nº Viviendas
R-1	12.515,46	1.424	3
R-2	19.778,57	2.373	5
R-3	20.832,30	2.373	5
R-4	12.300,45	1.424	3
R-5	31.943,46	4.747	10
R-6	29.363,05	3.323	7
R-7	43.339,46	5.696	12
R-8	52.887,22	7.120	15
R-9	65.313,47	7.120	15
Total	288.273,44	35.600	75

- **Parcelas de equipamiento:**
 - Parcela E1, con 9.803 m² de suelo y 649 m²c sobre rasante.
 - Parcela E2, con 33.174 m² de suelo y 5.336 m²c sobre rasante.
 - Parcela EP1, con 5.141 m² de suelo y 633 m²c sobre rasante.
 - Parcela EP2, con 3.176 m² de suelo y 391 m²c sobre rasante.
 - **Parcelas destinadas a zonas verdes:** DV.01 con 4.171 m²; DV.02 con 1.576 m²; DV.03 con 704 m²; DV.04 con 13.617 m²; DV.05 con 2.242 m² y DV.06 con 19.275 m².
 - **Parcelas destinadas a dotacional de infraestructuras:** ED con 80 m²; CT.01 con 18,02 m² y CT.02 con 18,02 m².
 - **Superficie destinada a viales:** 34.699,56 m².
- (OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** Dos plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros, más el posible semisótano de nivelación con un máximo de dos (2) metros.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta no computable en altura, pero si en edificabilidad.
 - No se establece número de plantas bajo rasante.
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Parcela mínima:** En parcelas residenciales 2.000 m². No se establece parcela mínima en usos terciarios.
 - **Ocupación máxima:** No se establece
 - **Distancias mínimas:** En usos residenciales cuatro (4) metros a linderos de cualquier edificación. No se fijan retranqueos a calles para los garajes, debiendo quedar su acceso integrado en el conjunto del vallado.
 - En uso terciario de equipamiento tres (3) metros a todos los linderos.
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) en las parcelas residenciales.
 - Terciario en todas sus categorías en las parcelas E1 y E2.
- (OD) **Usos compatibles**
 - Los usos auxiliares o complementarios de la vivienda.
 - Uso de garaje-aparcamiento.
 - Artesanía.
 - Oficinas en despachos profesionales.
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a, 5^a, 6^a y 7^a
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1^a y 2^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - La pendiente máxima de la cubierta será del 40%.

ORDENANZA 32: PLAN ESPECIAL SAN ANTÓN MARGEN IZQUIERDA.

- (OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 32, según el Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 21 de marzo de 1988, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 2 de noviembre de 1993. Corresponde con la zona situada al oeste de la antigua carretera de Madrid, en el acceso a la ciudad por este vial, y cuenta con una superficie de 11.827,44 m².
- (OE) **Coefficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** No se establece. Será la resultante de aplicar las alturas y la ocupación máximas permitidas.
- (OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** Tres (3) plantas sobre rasante.
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 100 % en todas las parcelas a excepción de la parcela 01 en la que es del 65%
 - **Distancias mínimas:** No se establecen.
 - **Parcela mínima:** No se establece.
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Residencial Plurifamiliar (RP).

- Residencial unifamiliar (RU).
- (OD) Usos compatibles**
 - Terciario comercial.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Estación de servicio.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en uso plurifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Las fachadas serán preferentemente en tonos ocres, con materiales cerámicos o revocos de cemento en colores térreos.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
 - Se permite cubiertas planas.

ORDENANZA 33: PLAN ESPECIAL SAN ANTÓN MARGEN DERECHA.

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 33, según el Plan Especial aprobado, por acuerdo plenario de 19 de abril de 1988.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** No se establece. Será la resultante de aplicar las alturas y la ocupación máximas permitidas.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** Tres (3) plantas sobre rasante.
 - En calles en desnivel la altura exterior del semisótano no podrá superar 1,40 metros.
 - Dos plantas con una altura máxima de siete (7) metros en la parcela dotacional.
 - **Altura máxima bajo rasante:** Dos plantas como máximo.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 70 % en las parcelas con superficie superior a 1.000 m².
 - 100% en el resto de las parcelas.
 - **Distancias mínimas:** No se establecen.
 - **Parcela mínima:** 200 m², permitiéndose parcelas menores con anterioridad a la aprobación del plan especial.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Plurifamiliar (RP).
 - Residencial unifamiliar (RU).
 - En la parcela dotacional existente se establece un uso administrativo, considerando un nivel de protección ambiental para la edificación.
- (OD) Usos compatibles**
 - Terciario comercial, de oficinas, hotelero, artesanía, salas de reunión.
 - Dotacional cultural, religioso, asistencias y social.
 - Garaje-aparcamiento.
 - La compatibilidad de usos con el mayoritario en el mismo edificio solo podrá ser en planta baja y primera.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EMC) y Edificación Aislada (EA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se prohíbe los cuerpos volados en la avenida de Madrid, y en todas las calles menores de siete (7) metros.
 - Cubierta de teja curva, con pendientes de los faldones entre 30º y 40º.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
 - No se permiten buhardillas.

ORDENANZA 34: ZONA DE CONTACTO POLÍGONO INDUSTRIAL (UU.15 DEL PGOU.1986)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas, según el Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 22 de septiembre de 2004, y las obras de conexión exterior el 5 de julio de 2005.

La superficie de este ámbito asciende a 570.008 m² en los que se prevé una superficie construida máxima de 154.829 m²c, para usos terciarios y dotacionales.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** 0,46 m²/m²

Parcela	Superficie m ² s	Usos	Superficie const. m ² c	Nº plantas	Altura	Ocupación %
M1-1.1	61.585	Parque forestal urbano	-	-		-
M1-1.2	96.064	Parque natural	6.000	I		-
M2	116.978	Comercial, Ocio-recreo	40.000	II		40
M3	37.336	Equipo a definir	20.000	II		50
M4-4.1	44.266	Equipo	40.000	VI	25,00	50
M4-4.2	37.660	Equipo a definir	45.829	VI	25,00	50
M4-4.3	55.769	Parque forestal y DE	3.000	I		7,50
DC	120.350	Viarío	0	-		
Total	570.008		154.829			

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

- **Alturas máximas:** Las marcadas en la tabla anterior. En algunas parcelas no hay limitaciones de altura física, que se deberán justificar en cada caso.

- **Altura máxima bajo rasante:** No se establecen.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** La marcada en la tabla anterior.

- **Distancias mínimas:** No se establecen.

- **Parcela mínima:** No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Según las fichas del Plan Especial.

- Las marcadas en la tabla anterior en cada parcela.

(OD) Usos compatibles

- Según las fichas del Plan Especial.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) y edificación tipológica específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Composición estética libre.

- Cualquier actuación protegerá el entorno visual del paraje natural cercano.

ORDENANZA 35: URBANIZACIÓN EL BEATO

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 35, según el Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.

La unidad cuenta con 303.938,42 m² de superficie para ubicar 363 viviendas con un uso residencial unifamiliar.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie máxima construida es de 65.520 m² sobre rasante.

- En las parcelas de uso residencial la superficie máxima será de 180 m² construidos por parcela.

- Parcela de uso terciario privado de 2.828,28 m², cuenta con 2.346,45 m² construidos.

○ **Parcelas dotacionales**

- Parcela dotacional de equipamiento 1, con 7.569,32 m² de superficie.

- Parcela dotacional de equipamiento 2, con 6.003,97 m² de superficie.

- Parcelas de zonas verdes, con 1.467,89 m²; 3.767,97 m²; 8.469,30 m²; 2.023,86 m²; 3.448,51 m²; 4.526,58 m²; 5.997,00 m²; y 693,15 m².

- Sistema general de zonas verdes con 6.000 m².

- **Superficie destinada a viales:** 60.782,63 m².

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

- **Alturas máximas:** Dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros.

- En la parcela terciaria, dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a ocho (8) metros.

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- **Altura máxima bajo rasante:** No se establece.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 60 % en las parcelas residenciales y 45% en la parcela terciaria.

- **Distancias mínimas:** No se establece a alineaciones.

- Se establece tres (3) metros al resto de linderos en el caso de abrir huecos en las parcelas residenciales.
- Se establece tres (3) metros al resto de linderos en la parcela terciaria.
- Se prevé una zona libre de edificación en los bordes de las parcelas R4, R6a, R6b, R16 y R19a, destinada zona verde de uso privado.
- **Parcela mínima:** No se establece.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial unifamiliar (RU).
 - En la parcela terciaria se permite cualquier uso terciario y dotacional privado.
- (OD) Usos compatibles**
 - Terciario de oficinas, artesanía y deportivo.
 - Garaje-aparcamiento.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) o Edificación Aislada Adosada (EAA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Cubierta de teja curva, con pendientes de los faldones entre 30º y 40º.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
 - No se permiten buhardillas.

ORDENANZA 36: ZONA DE USO TERCIARIO LA ABADIA

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 36, en el que se han ejecutado las obras de urbanización habiéndose recepcionado las mismas el 27 de octubre de 2011.

Esta unidad urbanística cuenta con 210.589,00 m² de superficie de los que 3.947,30 m² corresponden con zona de dominio público de la carretera CM-4003.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La superficie máxima construida es de 61.992,51 m² sobre rasante.

Parcelas terciarias

- Parcela terciaria 1, con 127.399,92 m², con 53.758,01 m²c.
- Parcela terciaria 2, con 3.421,71 m², con 1.443,83 m²c.
- Parcela terciaria 3, con 16.093,06 m², con 6.790,67 m²c.

Parcelas dotacionales

- Parcela dotacional de equipamiento, con 9.190,68 m² de superficie.
- Parcela dotacional de infraestructuras, con 300,00 m² de superficie.
- Parcela de zona verde, con 18.381,37 m².
- Sistema general de zonas verdes en dos parcelas con 13.914,77 m², y 8.913,23 m², que suponen un total de 22.828,00 m².

Superficie destinada a viales: 9.026,96 m².

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

- **Alturas máximas:** En las parcelas terciarias TC.02 y TC.03, tres (3) plantas sobre rasante, equivalentes a 11,20 metros al alero.
- En la parcela terciaria TC.01, dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a 11,20 metros al alero.
- **Altura máxima bajo rasante:** No se establece.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50 % en las parcelas terciarias, sin limitación de ocupación bajo rasante.
- **Distancias mínimas:** No se establecen a la alineación de fachada.
- Tres (3) metros al resto de linderos y fondo.
- **Parcela mínima:** En las parcelas de uso terciario 2.000 m².

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario comercial (TC).

Usos compatibles

- Terciario de hotelero, de oficinas, y recreativo.
- Dotacional privado o público en todas sus categorías.
- Almacenes vinculados al uso terciario.
- Se permite una vivienda de 120 m² para el vigilante, por parcela.

Usos prohibidos

- Usos residenciales, excepto el de vigilancia.

- Industrial (I) en todos sus grupos.
- (OE) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a vial (EAV), edificación en manzana abierta (EMA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permiten áticos, ni espacios bajo cubierta.

ORDENANZA 37: ZONA DE USO TERCIARIO EN ANTIGUO COLEGIO MAYOL

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 37, en el que se han ejecutado las obras de urbanización y se prevé un uso terciario en las dos parcelas existentes. En esta unidad se han recepcionado las obras de urbanización el 15 de diciembre de 2011.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** Corresponde con las dos parcelas de uso lucrativo siguientes:
 - Parcela A.1, con 6.108 m² construidos sobre rasante.
 - Parcela A.2, con 486 m² construidos sobre rasante.
- **Parcelas terciarias:**
 - Parcela A.1, con 2.927 m² de suelo.
 - Parcela A.2., con 561 m² de suelo.

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

- **Alturas máximas:** En la parcela A.1, la del edificio existente; y en caso de sustitución cinco (5) plantas, equivalentes a 23 metros.
- En la parcela A.2, dos plantas, equivalentes a nueve (9) metros.
- **Alturas máximas bajo rasante:** Dos plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** No se establecen.
- **Distancias mínimas:** No se establecen.
- **Parcela mínima:** No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario en todas sus categorías.

Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

Usos prohibidos

- No se establecen.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la cubierta plana.

ORDENANZA 38: UNIVERSIDAD FÁBRICA DE ARMAS

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 38, que proviene del Plan Especial de la Fábrica de Armas en desarrollo de la Modificación puntual 20 del PGMOU.

(OD) Corresponde con el mismo ámbito del Plan Especial de la Fábrica de Armas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005.

(OE) Edificabilidad:

- El límite máximo de la edificación actual asciende a 54.271 m².
- Esto supone la posibilidad de un aumento de 3.966 m² para nuevas edificaciones.
- Se permitirá un incremento de la edificabilidad mediante la creación de entreplantas.
- En las nuevas edificaciones se admiten dos (2) plantas y ocho (8) metros de altura máxima.

(OE) Usos mayoritarios.

- Uso docente de carácter universitario y dotacional coherente con la proximidad de Universidad.
- Usos para espacios de exposiciones o manifestaciones culturales, usos educativos y actividades de I+D relacionadas con la actividad universitaria.

Usos prohibidos

- Residencial.
- Terciario comercial.
- Hotelero, hospedaje.

- Hostelería en cualquiera de sus clases.
- (OE) Tipología de la edificación**
 - Edificación aislada exenta (EAE).
- (OE) Condiciones arqueológicas**
 - Necesidad de estudios arqueológicos previos a cualquier intervención.
 - Se consideraran como elementos patrimoniales el Canal de Carlos III y sus ramificaciones, así como las antiguas maquinas.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción acorde con las características de las edificaciones existentes.
 - Recuperación de elementos urbanos existentes.
 - Conservación del arbolado.
- (OD) Aparcamientos**
 - Queda prohibido el aparcamiento en superficie, a excepción de las zonas concretas indicadas para ello. En cumplimiento de la legislación vigente el ámbito territorial del Plan contará con 543 plazas de aparcamiento que serán absorbidas en la zona de las antiguas galerías de tiro.
 - La dotación de aparcamiento tendrá carácter público.
 - El aparcamiento deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

ORDENANZA 39: UNIDADES RESIDENCIALES INTEGRADAS Y EQUIPAMIENTO SANITARIO.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 39, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 28 de noviembre de 2011.

Este ámbito está ubicado en la zona de Buenavista, al norte de la carretera de circunvalación, y cuenta con una superficie de 63.696,71 m² de suelo, sobre la que se encuentran construidas 290 viviendas, de las que 156 son viviendas de protección.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

Edificabilidad: La existente en las edificaciones actuales.

- Parcela Residencial RP.01, con 9.027,60 m² de suelo, para 134 viviendas, con 14.529,28 m² construidos sobre rasante.
- Parcela Residencial VP.02, con 3.424,61 m² de suelo, para 78 viviendas de protección oficial, con 7.142,25 m² construidos sobre rasante.
- Parcela Residencial VP.03, con 3.252,87 m² de suelo, para 78 viviendas de protección, con 7.142,25 m² construidos sobre rasante.

Parcelas dotacionales:

- Sistema general de zonas verdes: 4.640,37 m².
- Zona verde 1: 2.735,82 m².
- Zona verde 2: 3.722,63 m².
- Dotacional de equipamiento privado: 9.493,78 m² de suelo y 6.927,60 m²c sobre rasante.
- Dotacional de equipamiento público 1: 5.087,60 m².
- Dotacional de equipamiento público 2: 2.060,80 m².
- Red viaria: 20.250,63 m².

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

- **Alturas máximas:** En las parcelas residenciales cinco (5) plantas.
- En la parcela dotacional privada, tres plantas.
- **Alturas máximas bajo rasante:** Dos plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** En las parcelas residenciales.
- En la parcela dotacional privada 80%
- **Distancias mínimas:** No se establecen.
- **Parcela mínima:** No se establece.

(OE) Usos mayoritarios

- En la parcela RP.01: Uso residencial plurifamiliar libre.
- En las parcelas VP.02 y VP.03: Uso residencial plurifamiliar de protección.
- En la parcela dotacional privada: Dotacional Sanitario y asistencial.
- Deportivo, Terciario en todas sus categorías.

Usos compatibles

- En las parcelas residenciales: Garaje aparcamiento, artesanía, oficinas y deportivo.
- En la parcela dotacional privada: Deportivo, escolar, social, ocio.-recreativo e infraestructuras.

Usos prohibidos

- No se establecen.
- (OE) Tipología de la edificación**
 - Edificación aislada exenta (EAE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permite la cubierta plana.

ORDENANZA 40: POBLADO OBRERO.

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 40, según el Plan Especial aprobado por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 (BOP 08.11.2001) habiéndose aprobado una modificación del mismo por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 (BOP 22.06.2006).

El Plan Especial regula las parcelas residenciales, en función de su tipología, que con formaban un barrio complementario de la antigua actividad de la Fábrica de Armas.

Afecta a una superficie de 74.069 m², dividida entre quince manzanas con un total de 153 viviendas unifamiliares.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** La superficie construida residencial total asciende a 23.715 m²c.
 - Se establece una superficie útil en cada parcela residencial de 120 m² para vivienda y 15 m² para trastero.
 - En las parcelas con tipología D la superficie de la vivienda será la existente.
- **Parcelas dotacionales:**
 - Zona verde, con 1.310 m².
 - Zona verde 2, con 4.812 m².
 - Dotacional de equipamiento, con 10.468 m².

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

- **Alturas máximas:** 1 planta.
- La altura de los aleros será la existente.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, estando prohibidos los sotabancos y los peraltes en fachada.
- **Alturas máximas bajo rasante:** Una planta.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50% sin que compute a estos efectos la superficie del trastero.
- **Distancias mínimas:** No se establecen.
- **Parcela mínima:** La existente.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial unifamiliar.

(OD) Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

(OD) Usos prohibidos

- No se establecen.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose el adosamiento de las construcciones.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Las fachadas deberán estar revestidas en color blanco.
- La cubierta deberá ser de teja, con pendiente máxima en los faldones del 45%.
- No se permite cubierta plana.
- No se permiten buhardillas, ni huecos en los hastiales.
- Cerramiento de fábrica de ladrillo enfoscado y encalado en color blanco, siguiendo el modelo tradicional y con una altura máxima de 1,80 metros.
- Queda prohibida la construcción de porches. Únicamente se permite un tejado volado de 1,50 metros de ancho y 1,50 metros de vuelo en la puerta de acceso a la vivienda.
- Las ampliaciones de las construcciones actuales deberán seguir el área de movimiento marcada en el Plan Especial en función de cada tipología.

ORDENANZA 41: ZONA TERCIARIA HOTELERA Y RESIDENCIAL FINCA BUENAVISTA.

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 41, según el Plan Especial aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003.

El Plan Especial establece una ordenación de parcelas para usos residenciales y turísticos-hoteleros. La unidad cuenta con una superficie de 50.750 m², dividida en tres manzanas con un total de 168 viviendas plurifamiliares.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** La superficie construida residencial total asciende a 33.495 m²c.
- **Parcelas residenciales:**
 - Residencial 1, con 11.119 m²s y 17.657 m²c, para 138 viviendas.
 - Residencial 2, con 2.689 m²s y 3.838 m²c, para 30 viviendas.
- **Parcela terciaria:**
 - Terciario hotelero, con 13.721 m²s y 12.000 m²c.
- **Parcelas dotacionales:**
 - Dotacional de equipamiento 1, con 1.393,40 m².
 - Dotacional de equipamiento 2, con 2.060,00 m².
 - Zona verde 1, con 5.500 m².
 - Zona verde 2, con 489 m².
 - Zona verde 3, con 533 m².
 - Zona verde 4, con 1.236 m².
 - Zona verde 5, con 791 m².
 - Viario, con 11.218,60 m².

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- **Alturas máximas:**
 - 6 plantas con 23,50 metros de altura en las parcelas residenciales.
 - 5 plantas de altura en las parcelas terciarias.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las parcelas residenciales.
- **Alturas máximas bajo rasante:** Una planta.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 60% en parcelas residenciales, y 70% en parcelas terciarias.
- **Distancias mínimas:** No se establecen.
- **Parcela mínima:** La existente.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar.
- Terciario hotelero.

(OD) Usos compatibles

- Según plan especial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

- Según plan especial aprobado.

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose el adosamiento de las construcciones.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite cubierta plana.

ORDENANZA 42. UNIDAD DE AMPLIACIÓN DE SANTA TERESA: AVENIDA DE AMERICA

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al oeste del barrio de Santa Teresa, entre la Avenida de América y la calle Carlos III. En esta unidad urbanística se han recepcionado las obras de urbanización el 17 de febrero de 2017.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

Corresponde a la marcada en las parcelas que se indican a continuación:

Manzana	Superficie m ² s	Uso	Superficie Residencial m ² c	Superficie terciaria m ² c	Superficie total m ² c	Nº viviendas	Nº plantas
RP-01	1.506	RP	5.534	1.245	6.779	37	V
RP-02	3.328	RP	6.916	0	6.916	50	V
Subtotal R	4.834		12.450	1.245	13.695	87	
DE	3.492,52	DE	0	0	0	0	-
DV.01	873,38	DV	0	0	0	0	-
DV.02	1.592,65	DV	0	0	0	0	-
Viales	10.795,45	DC	0	0	0	0	-
Subtotal D	16.754		0	0	0	0	-
Total	21.642		12.450	1.245	13.695	87	

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

- **Alturas máximas:** Cinco plantas sobre rasante en las edificaciones residenciales.
- Cuatro plantas sobre rasante en las edificaciones dotacionales de equipamiento.
- Una planta sobre rasante en las edificaciones dotacionales de zonas verdes.
- **Alturas máximas bajo rasante:** No se establece.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** No se establece.
- **Distancias mínimas:** No se establece retranqueo a la alineación de fachada debiendo respetarse la alineación exterior fijada en al menos un 80% de su longitud en las edificaciones residenciales.
- No se establece retranqueo a los linderos laterales.
- En sótanos y plantas bajas no se establece retranqueo al fondo de la parcela.
- **Parcela mínima:** En las edificaciones residenciales será de quinientos (500) m², a excepción de las parcelas destinadas a centros de transformación, depósitos, etc. que será libre en función de las necesidades de cada instalación.
- No se establece parcela mínima en las parcelas dotacionales.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar.
- Dotacional en las parcelas dotacionales.

Usos compatibles en las parcelas residenciales

- Terciario Comercial (TC), en categorías 4^a y 5^a, en plantas baja
- Terciario Hotelero (TH), en categorías 4^a y 5^a, en plantas baja
- Terciario Oficinas (TO), en categorías 2^a, 3^a y 4^a, en plantas baja y primera.
- Terciario recreativo (TR), en categorías 5^a en planta baja.
- Dotacional privado, en plantas baja y primera.
- Dotacional público, en plantas baja y primera.

Usos compatibles en las parcelas dotacionales de equipamiento

- Uso Educativo (DEDU), en todas sus categorías.
- Uso cultural deportivo (D-CU-DE), en todas sus categorías.
- Uso Administrativo-Institucional (DAI), en todas sus categorías.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA), en todas sus categorías.
- Uso de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS), en todas sus categorías.

Usos prohibidos

- Los restantes.

(OE) Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

(OE) Tipología de la edificación

- En el uso residencial Edificación alineada a vial (EAV).
- En el uso dotacional Edificación alineada a vial (EAV) o Edificación Exenta (EAE) o Edificación Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la cubierta plana.

ORDENANZA 43. PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE SAN LÁZARO UE.02

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que corresponde con la unidad de ejecución UE-02 de la zona de San Lázaro, en el que existe un Plan Especial de Creación de suelo Dotacional, aprobado definitivamente por Orden de 2 de febrero de 2011 del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:**
- **Parcelas terciarias:**
 - U.1, con 1.253 m²s y 7.518 m²c, sobre rasante y 5.012 m²c bajo rasante.
 - U.3, con 1.464 m²s y 7.320 m²c, sobre rasante y 5.856 m²c bajo rasante.
- **Parcelas dotacionales:**
 - Dotacional de equipamiento U.2: con 3.549 m²s y 5.766 m²c, sobre rasante y 12.000 m²c bajo rasante.
 - Dotacional de equipamiento U.4: con 5.233 m²s.
 - Dotacional de equipamiento U.6: con 812 m²s.
 - Zona verde U.5: con 1.955 m²s.
 - Zona verde U.7: con 486 m²s.
 - Zona verde U.8: con 784 m²s.
 - Zona verde U.9: con 2.146 m²s y 6.828 m²c bajo rasante.

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

- **Alturas máximas:**

- 6 plantas en la parcela U.1.
- 5 plantas en la parcela U.3.
- Sin limitación de altura en la parcela U.2.
- **Alturas máximas bajo rasante:**
 - 4 plantas en las parcelas U.1, U.2, U.3 y U.9
 - 1 planta en la parcela U.6.
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** No se establece.
 - **Distancias mínimas:** No se establecen.
 - **Parcela mínima:** No se establece.
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Terciario oficinas en las parcelas U.1 y U.3.
 - Dotacional en la parcela U.2.
- (OD) **Usos compatibles**
 - El resto de los usos dotacionales.
 - Según plan especial aprobado.
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Industrial en todos sus grupos.
 - Uso dotacional de equipamiento asistencial (DSA) y sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - No se establece.
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permite cubierta plana.

4.9. Se ha incluido un nuevo capítulo correspondiente con las Unidades de actuación en suelo urbano, con un nuevo artículo 363 bis.

CAPITULO II.- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

Artículo 363 bis.- Unidades de actuación en suelo urbano

Se describen a continuación las unidades de actuación en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan, que se regulan por el régimen del suelo urbano no consolidado a través de actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B del TRLOTAU, y son:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m2s	Edificabilidad m2c- m2/m2	Número viviendas	Uso
Unidad zona ferroviaria Santa Bárbara	Residencial	44.350,13	32.850,00	220	RP
Circo Romano	Residencial	164.601,87	47.725,05	300	RP
Unidad Vega Baja I	Residencial	394.109,30	222.208,63	1.300	RP
Unidad del Cristo de la Vega	Residencial	33.332,94	9.999,88	98	RP
Unidad Arroyo Aserradero	Residencial	36.000,00	9.000,00	43	RP
Parcela Avenida de Francia	Terciario	3.643,00	7.286,00	0	T
Unidad Ronda de Buenavista	Residencial	15.561,00	6.789,00	60	RP
Unidad Ronda de los Estudios	Residencial	6.854,00	6.511,00	76	RP
Unidad Ampliación Santa Teresa	Terciario-Dotacional	155.563	74.885	0	T+D
Fase 6ª residencial Polígono	Residencial	447.085	186.932	-	RU+RP+T

Los ámbitos afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Vega Baja se encuentran suspendidos, de acuerdo con el ámbito recogido en la citada declaración.

Asimismo las unidades afectadas por declaraciones de Bien de Interés Cultural o por ámbitos de protección o prevención arqueológica establecidos en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico del municipio de Toledo resuelto por la Dirección General de Patrimonio y Museos de 19 de septiembre de 2005, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El propietario o promotor de las obras a ejecutar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural del ámbito de actuación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48 Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo para la elaboración del estudio, así como su autorización previa a su realización por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, se establecerán de acuerdo con los artículos 27, 49 y 50 de la citada Ley 4/2013.

- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado del estudio que se realice podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá las condiciones que deban incorporarse a la autorización o licencia municipal correspondiente.
- Concluida la intervención, el propietario o promotor de la misma, deberá presentar informe suscrito por técnico competente, sobre el que se deberá emitir Resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dando por finalizada la intervención, en su caso, o estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

De acuerdo con el informe de la Consejería de Bienestar Social de 18 de junio de 2018, todos estos ámbitos, de suelo urbano no consolidado, se deberán adaptar a la normativa aplicable en materia de accesibilidad, según la Disposición Transitoria de la Orden/VIV/561/2010, que en su punto 1 establece el Régimen de aplicación, en concordancia con la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Ley 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

a) Unidad ferroviaria de Santa Bárbara.

Ocupa parte de los antiguos terrenos del ferrocarril sobre los que se redactó y aprobó la Modificación puntual número 19 del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m², de los que 4.200,77 m² corresponden a la parcela de sistema general, para una nueva estación, dividiéndose la misma en dos unidades de actuación:

- UA.01. Con 25.378,86 m² de superficie y que cuenta con 4.748,74 m² de sistemas generales viarios, que se encuentran obtenidos y ejecutados. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de marzo de 2006.
- UA.02. Con 8.368,64 m² de superficie y que cuenta con 1.653,12 m² de sistemas generales viarios.

Parte del ámbito de la UA.01 está en un entorno de protección de la Estación del Ferrocarril declarada Bien de Interés Cultural por Decreto 232/1991 de 26 de noviembre. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.15 Huerta del Rey-Safont-Cabrahigos-Estación del ferrocarril.

b) Unidad del Circo Romano.

Esta unidad corresponde con la zona no consolidada definida en el Plan Especial del Circo Romano aprobado, integrado dentro del programa de actuación urbanizadora aprobado y adjudicado (Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 3 de mayo de 2004), estando inscrito en el libro 1 de registro de los programas de actuación urbanizadora, folio 72, asiento 72. En el Plan Especial se incluía una zona consolidada, que corresponde con dos manzanas consolidadas que se regulan por la ordenanza 1D de las normas urbanísticas.

La zona no consolidada, a su vez, se divide en dos unidades de actuación distintas que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Unidad de actuación UA-01

Parcelas	Superficie m ²	Superficie residencial m ² c	Superficie comercial m ² c	Nº Viviendas	Uso
RP-18	8.835,73	16.280,77	1.566,86	112	Residencial
RP-19	7.198,57	11.757,59	0	86	Residencial
RP-20	5.947,30	7.430,20	4.562,46	54	Residencial
RP-21	7.203,99	7.284,77	0	48	Residencial
D-08	1.029,97	0	3.677,09	0	Terciario
Total	30.215,56	42.753,33	9.806,41	300	

- Unidad de actuación UA-02

Parcelas	Superficie m ²	Superficie residencial m ² c	Superficie comercial m ² c	Nº Viviendas	Uso
D-09	2.860,00	0	4.971,72	0	Terciario
Total	2.860,00	0	4.971,72	0	

En el Plan Especial se establecían las siguientes parcelas dotacionales:

Parcelas	Superficie m ²	Denominación
Zona verde	47.098,62	Circo Romano

Espacios libres	25.990,34	Entorno Circo Romano
Equipamiento	2.917,37	Policía Local
Viarío	55.819,98	
Total	131.826,31	

Los usos mayoritarios de estas unidades son el Residencial Plurifamiliar en las parcelas residenciales RP, salvo el terciario en las parcelas D-08 y D-09. Asimismo se permite el uso Terciario comercial en planta baja y sótano dentro del uso residencial en grado a, el Terciario comercial en planta baja en el grado b) y el terciario comercial en planta baja, primera y sótano en el grado c).

Las alturas máximas en el uso residencial plurifamiliar son de cinco plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado a; cuatro o tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado b; y tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado en las parcelas terciarias y dotacionales. No se establece número de plantas bajo rasante.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA), y Edificación Tipológica específica (ETE) en las parcelas dotacionales.

La totalidad del ámbito de esta unidad está afectada por la declaración del Circo Romano como Bien de Interés Cultural del Circo Romano por Real Orden de 31 de marzo de 1920, y por la declaración de yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por Decreto 71/1992 de 28 de abril. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.1 Reconquista- Vega Baja.

c) Unidad Vega Baja I.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente que proviene de la ordenación detallada efectuada con la modificación puntual 20 del PGMOU aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004).

Esta modificación afectaba a dos zonas correspondientes con la primera con la Universidad, y la segunda con la denominada unidad Vega Baja (UA.01) que incluye el margen izquierdo del río Tajo en la zona de los antiguos polvorines. Esta unidad de actuación 01 cuenta con una superficie de 394.109,30 m², habiéndose aprobado un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación, que se encuentra inscrito. Únicamente se encuentra ejecutadas en su totalidad las obras de ajardinamiento de la zona de Polvorines.

Las obras de urbanización, que se iniciaron en su día, están sin ejecutarse en su totalidad, ni están recepcionadas. Por este motivo esta unidad se debe seguir manteniendo como suelo urbano no consolidado.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano, y en la misma se deben cumplir con las condiciones para el ajardinamiento de los espacios libres previstos en el anexo de la modificación puntual 20 del PGMOU.

Las determinaciones de las parcelas residenciales de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m ²)	Superficie residencial m ² c	Superficie Comercial m ² c	Nº Viviendas	Tipo de viviendas
R-1	9.167,07	16.909,32	1.299,66	125	VPP.120
R-2	6.183,61	13.389,61	0	128	VPP.90
R-3	2.852,75	5.804,94	0	55	VPP.90
R-4	6.986,10	14.249,59	1.361,67	106	VPP.120
R-5	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-6	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-7	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-8	5.377,25	8.199,40	592,10	50	VPP.135
R-9a	892,99	3.356,27	629,49	32	VPP.90
R-9b	1.006,99	3.670,94	773,46	35	VPP.90
R-10	7.294,64	10.440,58	772,74	78	VPP.120
R-11	2.574,30	9.400,20	1.872,11	90	VPP.90
R-12	9.404,43	12.287,47	2.094,54	91	VPP.120
R-13	3.744,88	3.610,62	0	22	VPP.135
R-14	8.538,59	8.399,24	0	50	VPP.135
R-15	5.975,24	7.399,52	2.759,62	55	VPP.120
R-16	5.382,39	8.289,56	772,40	50	VPP.135
Total	96.339,53	170.739,00	14.869,63	1.300	

Las determinaciones de las parcelas de uso terciario y dotacional de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m ²)	Superficie residencial m ² c	Superficie comercial m ² c	Situación
C-1	14.450,02	0	24.000,00	Mas del Rivero
C-2	4.139,23	0	12.600,00	Mas del Rivero
Subtotal TC	18.589,25	0	36.600,00	
D-1	5.183,67			Rotonda
D-2	10.438,43			Mas del Rivero
D-3	42.979,81			Dotacional Polvorines
Subtotal DE	58.601,91			
DV-1	7.046,87			San Pedro el Verde
DV-2	14.433,53			Zona verde Bulevar
DV-3	47.334,36			Zona verde Polvorines
DV-4	3.149,00			San Pedro el Verde
DV-5	1.675,94			Acceso Universidad
DV-6	4.610,48			Acceso Universidad
DV-7	4.762,16			Acceso Universidad
Subtotal DV	83.012,34			

El Uso mayoritario es el Residencial Plurifamiliar de protección (VP), contando con parcelas con uso terciario comercial (parcela C-1) y hotelero (parcela C-2). Se permiten usos terciarios comerciales, de oficinas y recreativos en los grados a, b, y c del uso residencial.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en manzana cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Las alturas máximas en manzana cerrada con de cuatro o cinco plantas sobre rasante. Las alturas máximas en bloques abierto agrupado son de tres o cinco plantas. Las alturas máximas en bloques abierto exento son de cuatro plantas. Se permite un ático retranqueado en todos los casos. Las alturas máximas en usos terciarios son de cuatro plantas, elevándose a seis plantas en la parcela C-2. En parcelas residenciales se permiten dos plantas bajo rasante, y cinco plantas en las parcelas terciarias.

La unidad UA.01 está afectada por la ampliación del yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de junio de 2008, así como en el entorno de protección como Bien de Interés Cultural de la Fábrica de Armas, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2010. Asimismo parte de esta unidad está dentro del ámbito de Protección Arqueológica A.1 Reconquista- Vega Baja.

d) Cristo de La Vega.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente, y situada entre la avenida de Más del Rivero y el río Tajo, al oeste del Circo Romano, desarrollado a través de un programa de actuación urbanizadora. En esta zona no se han iniciado las obras de urbanización, habiéndose mantenido las construcciones preexistentes.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano.

La superficie asciende a 33.332,94 m² de suelo, sobre la que se permiten 9.999,88 m² construidos residenciales para 98 viviendas. Las determinaciones de las parcelas residenciales y dotacionales de esta unidad son las siguientes:

Manzana	Superficie m ²	Superficie const. m ² cR	Superficie const. m ² cVP	Superficie const. m ² cT	Nº Viviendas
RP.01	2.674,97	2.663,64	889,27	315,00	41+7VP
RP.02	1.931,28	0	2.755,71	315,00	32 VP
RP.03	1.728,68	541,26	0	0	4
RU.01	4.458,37	1.680,00	0	0	14
RU.02	1.141,05	840,00	0	0	7
DV.01	11.881,43				
EL.01	741,75				
EL.02	1.043,05				
DE	3.110,78				
DEIS	50,00				
Viario	4.571,58				
Total	33.332,94	5.724,90	3.644,98	630,00	98

El uso mayoritario es el residencial permitiéndose el Residencial Plurifamiliar y el Unifamiliar, así como el uso Terciario en las parcelas RP.01 y RP.02 en la superficie establecida.

La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar, y de Edificación en Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

Se permiten tres plantas sobre rasante, en el uso plurifamiliar y dos plantas en el unifamiliar. No se establece número de plantas bajo rasante.

La unidad está afectada por la declaración de la Ermita del Cristo de la Vega como Bien de Interés Cultural, mediante Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931, así como de su entorno de protección mediante Decreto 112/2001 de 3 de abril y declaración de yacimiento arqueológico de Vega Baja como Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, por Decreto 71/1992 de 28 de abril.

e) Unidad residencial Arroyo del Aserradero

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (7P), que es consecuencia de la Modificación puntual número 5. Situada al este del barrio de San Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).

Según la modificación puntual 5 del Plan General de Ordenación Urbana esta unidad cuenta con 36.000 m² de superficie, y tiene las siguientes determinaciones:

- Densidad de 12 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad: 0,25 m²/m².
- Dos plantas sobre rasante. No se establece número de plantas bajo rasante.
- Uso mayoritario Residencial Unifamiliar (RU).
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

f) Parcela uso terciario Avenida de Francia

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 39, y que se encuentra en un terreno que tiene frente de fachada a la Avenida de Francia. Cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 2 de septiembre de 2009.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela de uso terciario con 2.717,05 m² de superficie y 7.286 m² construidos sobre rasante.
- Esta parcela cuenta con una carga de urbanización de 245.500 euros.
- Parcela dotacional, con 633,99 m² de superficie.
- Parcela de viario, con 291,96 m² de superficie.
- La altura máxima es de cuatro plantas sobre rasante, y de dos plantas como máximo bajo rasante.
- Se prohíben los usos residenciales e industriales.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar.

g) Unidad residencial en Ronda de Buenavista

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al suroeste de la Ronda de Buenavista, y que está pendiente de ejecutarse, contando con una carga de urbanización de 341.826,25 euros y supone la ejecución del vial que enlaza con la carretera de Avila, así como la ampliación de la Ronda de Buenavista.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela 01, con 853,60 m² de suelo y 3.289,12 m² construidos residenciales y 697,23 m² construidos terciarios, con un máximo de 35 viviendas.
- Parcela 02, con 1.045,00 m² de suelo y 2.319,88 m² construidos residenciales y 491,77 m² construidos terciarios, con un máximo de 25 viviendas.
- Parcela DE.01, con 180 m² de suelo, y parcela DE.02, con 883,40 m² de suelo.
- Uso mayoritario plurifamiliar, con usos compatibles terciarios comercial y de oficinas.
- Seis plantas de altura máxima.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV)

h) Unidad residencial en Ronda de los Estudios

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (12P), y que se encuentra al suroeste del barrio de Santa Bárbara, en la denominada Ronda de los Estudios y corresponde con unas antiguas construcciones del Ministerio de Defensa y de un suelo vacante municipal.

Cuenta con 6.854 m² de superficie, para un uso residencial, en tipología plurifamiliar y de protección. En esta unidad se permiten tres plantas sobre rasante, y dos plantas como máximo bajo rasante. La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Cuenta con las siguientes determinaciones:

Resumen PERIM	Superficie m2s	Superficie m2c	Observaciones
Parcela RP.01	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.02	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.03	257	301	Protección oficial
Total RP	2.653	6.511	
SG.DV	202		
DV.01	227		
DV.02	175		
Total DV+SG.DV	604		
DE.01	523		
Total DE	523		
Viarío	3.074		
Total unidad	6.854		

i) Unidad de ampliación de Santa Teresa

En esta unidad se propone la ordenación de toda esta zona situada al este del Bien de Interés Cultural de Vega Baja, entre el mismo y el barrio de Santa Teresa de forma que se entienda como la ampliación de dicho barrio, y todo ello coordinado con el actual Poblado Obrero y con el resto de zonas urbanas consolidadas existentes. Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

Esta unidad se divide en dos zonas que están separadas por el Poblado Obrero, con una superficie conjunta de 155.563 m², tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y que se divide entre las dos zonas de la siguiente forma:

- Unidad zona norte: 92.313 m².
- Unidad zona sur: 63.250 m².

Para conseguir tales fines el documento adecuado que recoja tales determinaciones debe ser un Plan Especial como documento técnico capaz para desarrollar la presente unidad. En esta unidad se proponen usos terciarios y dotacionales.

(OE) Edificabilidad. La superficie construida máxima de la unidad asciende a 74.885 m² sobre rasante que se ubican en la zona norte de la unidad, de la siguiente forma:

- TC.01, con 30.600 m² construidos.
- T.02, con 22.745 m² construidos.
- T.03, con 21.540 m² construidos.

Manzana	Superficie m2	Superficie m2s	T	Zona verde DV m2s	Dotacion DE m2s	Dotacion D-CU-DE m2s	Infraestruc. DEIS m2s
01	18.847	16.019		2.798			30
02	12.852	12.792		0			60
03	14.375	11.505		2.840			30
04	2.272			2.272			
05	2.740			0		2.740	
06	4.099			4.099			
07	12.072			0	12.042		30
08	21.144			5.500	15.624		30
09	1.300			1.300			
Subtotal	89.701	40.316		18.809	27.666	2.740	180
DC.01	50.983						
DC.02	3.082						
Total neto	143.776						
SSGG	11.787						
Total	155.563						

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario (T)

- Dotacional de equipamiento

Usos compatibles

- Uso de garaje-aparcamiento.

Usos prohibidos

- Usos residenciales
- Uso industriales

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Las genéricas de estas normas urbanísticas.
- Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

La unidad está afectada por el ámbito de protección arqueológica A.1 Reconquista-Vega Baja.

j) Sexta fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia

En esta unidad se propone la ordenación de toda esta fase del Polígono de Santa María de Benquerencia, situada al este de la zona residencial del mismo. Dentro de esta unidad únicamente existe un vial interior ejecutado.

Se trata de una unidad con un uso mayoritario residencial para usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar con compatibilidad de usos terciarios, contando las siguientes determinaciones:

Ámbito.

- Corresponde a la fase 6ª del polígono residencial.
- Superficie bruta: 447.085 m²s.
- Superficie - SG: 410.148 m²s.

Condiciones de uso.

- Uso predominante: Residencial.
- Usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Coeficiente de edificabilidad: 0,455 m²c/m²s
- Superficie construida residencial: 155.822 m²c.
- Superficie terciaria construida 31.110 m²c.
- Superficie construida total de la fase: 186.932 m²c.
- Número de viviendas: A justificar en el planeamiento de desarrollo
- Número máximo de alturas: A justificar en el planeamiento de desarrollo.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 41.015 m²s, que se obtendría del 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 35.193 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.
- A cargo de esta unidad se adscribe el sistema general exterior de zonas verdes situado al sur de la calle de borde de esta fase que cuenta con 36.937 m² de superficie.

Condiciones de desarrollo.

- Se deberá desarrollar de acuerdo con una actuación urbanizadora el artículo 45.3.B) TRLOTAU.

4.10. Se ha incluido un nuevo capítulo III correspondiente con ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior.

CAPITULO III.- ÁMBITOS REMITIDOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

Artículo 363 ter.- Ámbitos remitidos a reforma interior.

Se describen a continuación las unidades remitidas a operaciones de reforma interior en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan. Estos ámbitos se regularan por el régimen del suelo urbano de acuerdo con el artículo 45.3.A del TRLOTAU, y son las siguientes:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie construida m ² c	Densidad viv/ha	Número viviendas	Uso
Unidades discontinuas zona Cigarrales	Residencial	107.299	0,75	s/PERI	50	s/PERI	RU
El Rosario	Terciario	9.523	1,50	14.284	0	0	T
Parque Dotacional del Tajo	Dotacional	43.714	0,43	16.279	0	0	D

a) Ámbito de las unidades discontinuas de Los Cigarrales (UU.1F PGOU.86)

Este ámbito se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una unidad discontinua que incluye seis enclaves o zonas distintas de suelo urbano ubicadas en los márgenes de las carreteras de la zona oeste de la ciudad. Comprende espacios o bolsas urbanas discontinuas con edificación alineada al vial, que provienen de sobrantes de vías públicas ocupadas por edificación de una y dos plantas surgidas alrededor de estos viales de salida de la ciudad hacia el oeste.

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

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

La superficie de la unidad asciende a un total de 107.299 m², tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y se divide entre las seis zonas citadas de la siguiente forma:

Resumen ámbito	1	2	3	4	5	6	Total
Superficie Unidades discontinuas m ²	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	107.299

Dentro de dicha superficie existe una zona de dominio público correspondiente con la carretera existente con 3.617 m².

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior es el siguiente:

- Establecer las normas urbanísticas actualizadas en el ámbito de las unidades discontinuas.
- Se preservarán especialmente las vistas y la volumetría de las construcciones con el fin de mantener el conjunto.
- Establecer las condiciones medioambientales y paisajísticas en todo el arco sur del meandro del río, incluyendo los terrenos colindantes.
- Definir de forma pormenorizada las tipologías y usos en cada una de las zonas en función de sus características topográficas y paisajísticas en relación con el medio natural en el que se integran.
- Edificabilidad máxima de la unidad 0,75 m²/m².
- Limitar la densidad de viviendas en torno a 50 viv/ha.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

En el ámbito de esta zona, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El propietario o promotor de las obras a ejecutar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural del ámbito de actuación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48 Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo para la elaboración del estudio, así como su autorización previa a su realización por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, se establecerán de acuerdo con los artículos 27, 49 y 50 de la citada Ley 4/2013.
- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado del estudio que se realice podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá las condiciones que deban incorporarse a la autorización o licencia municipal correspondiente.
- Concluida la intervención, el propietario o promotor de la misma, deberá presentar informe suscrito por técnico competente, sobre el que se deberá emitir Resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dando por finalizada la intervención, en su caso, o estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

b) *Ámbito no consolidado de la antigua clínica El Rosario*

La zona vacante de este ámbito, de titularidad pública en función de la expropiación efectuada para la ejecución de la ampliación de la carretera y del Puente de Parapléjicos, se remite a una operación de reforma interior. Esta zona provenía de una unidad de actuación en suelo urbano del anterior PGMOU.1986 con la misma edificabilidad que se mantiene ahora.

Esta zona se debe desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, que determinará la ordenación detallada, alturas y ocupación, y que cuenta con las siguientes determinaciones:

- *Superficie de suelo: 9.523 m².*
- *Edificabilidad prevista: 1,50 m²/m².*
- *Superficie construida: 14.284 m².*

En esta unidad se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- *Uso terciario, comercial, hotelero y de oficinas.*
- *Uso residencial comunitario.*
- *Uso dotacional asistencial, sanitario.*

c) *Ámbito del Parque Dotacional del Tajo*

Corresponde con la zona situada al sur del ámbito de la Universidad y que se recoge como suelo dotacional en la Modificación Puntual número 20 del Plan General. Esta zona se remite a una operación de reforma interior, con las siguientes determinaciones:

- *Superficie: Cuenta con una superficie de 43.714 m².*
- *Edificabilidad: 0,43 m²/m².*
- *Superficie máxima construida: 16.279,37 m².*

Dentro de esta unidad se debe reservar una superficie de 5.855 m² destinada a área de protección del río Tajo, como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Asimismo se deberá prever en la unidad un espacio dotacional para aparcamiento asociado a la actividad prevista, que se deberá justificar en el planeamiento a redactar.

En este ámbito se propone la redacción de un Plan Especial con el objetivo de definir una ordenación interior de dicho ámbito que recoja las edificaciones que pueden ser objeto de sustitución y delimite los espacios dotacionales de comunicaciones vinculados a los aparcamientos necesarios, y defina además la delimitación de las zonas de protección del río y las sendas peatonales de esta zona.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

5. Modificaciones en el Título Sexto. Suelo urbanizable programado

Se han incluido referencias en los ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 364. *El suelo urbanizable programado del presente Plan General Municipal de Toledo, contiene cinco sectores, que se corresponde con las Unidades Urbanísticas 18, 19, 20, 21 y 22 del plano correspondiente:*

- *El Sector nº 1 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 89.748 metros cuadrados. Unidad número 18.*
- *El Sector nº 2 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1312.248 metros cuadrados. Unidad número 19.*
- *El Sector nº 3 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 778.248 metros cuadrados. Unidad número 20.*
- *El Sector nº 4 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 1.000.000 de metros cuadrados. Unidad número 21¹².*
- *El Sector nº 5 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 161.000 metros cuadrados. Unidad número 22.*

CAPITULO II. SECTOR NÚMERO 1¹³

Artículo 370. *El Sector número 1 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 18 del Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 19 de estas normas.*

Artículo 371. *Queda anulado este artículo.*

CAPITULO III. SECTOR NÚMERO 2¹⁴

Artículo 372. *El Sector núm. 2 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 19 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 20 de estas normas.*

Artículo 373. *Queda anulado este artículo.*

CAPÍTULO IV. SECTOR NÚMERO 3¹⁵

Artículo 374. *El Sector núm. 3 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 20 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 21 de estas normas.*

Artículo 375. *Queda anulado este artículo.*

CAPITULO V. SECTOR NÚMERO 4¹⁶

Artículo 376. *El Sector núm. 4 se corresponde con la Unidad Urbanística núm. 21 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 21 de estas normas.*

Artículo 377. *Queda anulado este artículo.*

CAPITULO VI. SECTOR NÚMERO 5¹⁷

Artículo 378. *El Sector núm. 5 se corresponde con la Unidad Urbanística nº 22 del presente Plan General, y se encuentra zonificado en los planos correspondientes. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 22 de estas normas.*

Artículo 379. *Queda anulado este artículo.*

¹² Este sector fue anulado tras la aprobación del PGMOU.1986

¹³ Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989). Su última modificación está aprobada el 30 de marzo de 2000 (DOCM 11.04.2000).

¹⁴ Plan Parcial sector 2. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989), recepcionándose las obras de urbanización el 29 de octubre de 1999.

¹⁵ Plan Parcial sector 3. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 1989 (DOCM 09.01.1990). Cuanta con cuatro modificaciones puntuales aprobadas el 29 de junio de 1992, el 27 de abril de 1994, el 30 de agosto de 1996 y su última modificación está aprobada el 16 de marzo de 2006 (DOCM 06.04.2006), recepcionándose las obras de urbanización el 30 de abril de 1995 y 15 de octubre de 1998.

¹⁶ Este sector se encuentra anulado.

¹⁷ Plan Parcial sector 5. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 24 de febrero de 2000.

6. Modificaciones en el Título Séptimo. Suelo no programado

Se han incluido referencias en los ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado.

CAPITULO II. CARACTERISTICAS TECNICAS

Artículo 390º.- Unidad Urbanística La Sisle¹⁸

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 23 del presente Plan General. Deben ceder lo calificado como Parque en este Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 31 de estas normas.

Artículo 393º.- Unidad Urbanística Azucaica Este¹⁹

Se corresponde con la Unidad número 26 del plano correspondiente del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 23 de estas normas.

Artículo 395º.- Unidad Urbanística San Bernardo 1ª Fase²⁰

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 25 de estas normas.

Artículo 396º.- Unidad Urbanística San Bernardo 2ª Fase²¹

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28ª del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 24 de estas normas.

Artículo 397º.- Unidad Urbanística La Legua o Ampliación de Cigarrales Vistahermosa²². *En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 26 de estas normas.*

Artículo 398º.- Unidad Urbanística Carrasco²³

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 30 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 27 de estas normas.

Artículo 401º.- Unidad Urbanística La Bastida²⁴

Se corresponde con la Unidad urbanística nº 33 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 29 de estas normas.

Artículo 403º.- Unidad Urbanística Casa de Campo²⁵

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 35 del presente Plan General. En la actualidad se trata de suelo urbano consolidado, regulándose por la ordenanza 30 de estas normas.

Artículo 415²⁶.

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental. Las áreas definidas en el artículo 414.c) y d) se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo, y con el fin de garantizar el respeto al medio natural actual.

En la finca Mirabel definida en el artículo 414.b) se permite el uso hotelero.

En el resto de las zonas protegidas se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. En la implantación de cualquiera

¹⁸ Plan Parcial sector 23. La Sisle. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2004, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de marzo de 2011.

¹⁹¹⁹ Plan Parcial sector 26. Azucaica este. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de febrero de 2005.

²⁰ Plan Parcial sector 28.B. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de mayo de 2004.

²¹ Plan Parcial sector 28.A. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 26 de octubre de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 16 de diciembre de 2002.

²² Plan Parcial sector 29. La Legua. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 30 de diciembre de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 18 de julio de 2003.

²³ Plan Parcial sector 30. Carrasco. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 29 de junio de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 29 de abril de 2002.

²⁴ Plan Parcial sector 33. La Bastida. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de septiembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 28 de febrero de 2005.

²⁵ Plan Parcial sector 35. Casa de Campo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 21 de abril de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de abril de 2002.

²⁶ La redacción de este artículo es la que recoge la modificación puntual 14 aprobada definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999)

de los usos o actividades citados en este tipo de suelo se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental que justifique la compatibilidad citada, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Ley 1302/1986.

En cualquier caso queda prohibido el uso residencial.

Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación, y deberán contar con un mínimo de diez (10) hectáreas.

Se establece un coeficiente volumétrico, o edificabilidad, para este tipo de suelo de 0,01 m²/m². Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

7. Modificaciones en Anexo 2. Aprovechamiento medio.

Se ha incluido referencia a un sector anulado.

ANEXO Nº 2. APROVECHAMIENTO MEDIO²⁷

La Ley del Suelo en su artículo 12.Dos.b), establece que los Planes Generales Municipales contendrán en el suelo urbanizable programado la determinación de: "Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general homogeneizados según sus valores relativos."

²⁷ En este anexo figuran los cinco sectores que en principio contaba el PGMOU, indicándose que el sector 4 se encuentra anulado con posterioridad a la aprobación definitiva del PGMOU, sin que se hiciera un refundido posterior.