

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACION PUNTUAL N°.28

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Asimismo se recogen las referencias complementarias que se han introducido en algunos artículos para indicar planeamientos de desarrollo aprobados u otras consideraciones similares.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACION PUNTUAL N.º.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 referencia en los artículos 251 y 252 del Capítulo III, correspondiente con las Condiciones Generales de Estética. El texto de estos artículos es el 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).

Artículo 251º.- Muestras²

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones.

Artículo 252º.- Banderines³

Se entienden por tales, los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

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.- *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:

Uso	Uso		Coeficiente
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

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.

² La redacción de este artículo 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).

³ La redacción de este artículo 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).

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.

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

4.1. Se han incluido en el preámbulo del artículo 363 el listado de nuevas ordenanzas o referencias a algunas de ellas:

Ordenanza núm. 1.

Se aplicará en las Unidades 1-A, 1-C y 1-D.

La vigencia de la Ordenanza queda limitada hasta la redacción del Plan Especial⁴.

Ordenanza núm. 19.

Se aplicará en la unidad urbanística 41, correspondiente con una zona de uso terciario denominada La Abadía.

Ordenanza núm. 20.

Se aplicará en la unidad urbanística 43, correspondiente con una zona de uso residencial y equipamiento sanitario.

Ordenanza núm. 21.

Se aplicará en una zona de uso terciario denominada Mayol, situada entre la carretera de Avila y el nudo norte.

Ordenanza núm. 22.

Se aplicará en una zona de ampliación del barrio de Santa Teresa de uso residencial y terciario.

4.2. En el listado pormenorizado de cada ordenanza se han corregido varias de ellas, que han quedado como se reseña a continuación:

ORDENANZA Nº 1

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:** *Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, se aplicarán como: Ordenanzas en la zona las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, en cuanto a condiciones de volumen, edificabilidad, alturas y ocupación máxima y distancias mínimas. No se establece parcela mínima.*

- **TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:**

Edificios singulares, manzana cerrada y vivienda unifamiliar.

- **USOS PROHIBIDOS:**

Los que produzcan incomodidades o molestias a las viviendas colindantes.

- **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Las marcadas en las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, para la aprobación de proyecto de obras a realizar en las zonas de la Ciudad de Toledo, por Orden de 5 de mayo de 1.965 (B.O.E. de 18 de marzo de 1.968).

- **UNIDADES DE APLICACIÓN:** 1-A, 1-C y 1-D⁵.

ORDENANZA Nº 3

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

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- **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.*
- **ALTURAS MÁXIMAS:** *Dos (2) plantas, 6'50 metros.*
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** *80% sobre solar.*
- **DISTANCIAS MÍNIMAS:**
- **PARCELA MÍNIMA:** *La existente. Se prohíben segregaciones.*

- **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:**

Manzana cerrada y viviendas unifamiliares.

- **USOS PROHIBIDOS:**

- *Garaje categorías 4ª y 9ª*

⁴ El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, está aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997 (BOP 10.03.1997) y corresponde con la unidad 1-A.
El Plan Especial de Covachuelas, está aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 1995, y corresponde con la unidad 1-D.

⁵ El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, está aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997 (BOP 10.03.1997) y corresponde con la unidad 1-A.
El Plan Especial de Covachuelas, está aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 1995, y corresponde con la unidad 1-D.

- 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.

- **CONDICIONES 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.

- **UNIDADES DE APLICACIÓN:** 1-F marcas en los planos⁶.

ORDENANZA Nº 6

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- **EDIFICABILIDAD:** 1'6 m²/m², si no está señalada en hoja adjunta.
- **ALTURAS MÁXIMAS:** en parcelas ya construidas, la actual. En parcelas sin edificar, seis (6) plantas
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 40%
- **DISTANCIAS MÍNIMAS:** 1/2 m a linderos
- **PARCELA MÍNIMA:** serán las determinadas en el Plan de Extensión de Buenavista. No se autorizan segregaciones.

- **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:**

Edificios singulares y bloque abierto.

- **USOS PROHIBIDOS:**

- Garaje categoría 4ª, 7ª, 8ª y 9ª
- Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
- Comercio en categorías 1ª y 2ª
- Oficinas categoría 1ª
- Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
- Salas de Reuniones, categoría 1ª
- Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **CONDICIONES ESTÉTICAS**

- **UNIDADES DE APLICACIÓN:** Nº 2, ámbito del Plan Parcial de Buenavista.

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 Nº 7

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- **EDIFICABILIDAD:** alineaciones marcadas en la documentación gráfica
- **ALTURAS MÁXIMAS:** las marcadas en documentación gráfica.

⁶ Esta unidad urbanística está remitida a una actuación de Reforma Interior.

- OCUPACIÓN MÁXIMA: las marcadas en documentación gráfica.
- DISTANCIAS MÍNIMAS: las marcadas en documentación gráfica.
- PARCELA MÍNIMA: no se establece.
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:
Manzana cerrada, bloque abierto y vivienda unifamiliar.
- USOS PROHIBIDOS:
 - Garaje categorías 4ª y 9ª
 - Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
 - Hotelero en sus grupos 1º y 2º
 - Comercio en categoría 1ª
 - Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- CONDICIONES ESTÉTICAS:
 - Construcción tradicional.
 - Cubierta de teja curva.
 - En 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.
- UNIDADES DE APLICACIÓN:
Nº 2 en Palomarejos, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y nº 3 Santa Bárbara.

4.3. Se han revisado y actualizado las tablas de cada una de las fases residenciales del Polígono Residencial, quedando la ordenanza de la siguiente forma:

ORDENANZA Nº 8

- CONDICIONES DE VOLUMEN:
 - EDIFICABILIDAD: la señalada en hojas adjuntas.
 - Cuando las parcelas sean dotacionales de equipamiento público no se limita la edificabilidad de las mismas.
 - ALTURAS MÁXIMAS: la señalada en hojas adjuntas.
 - OCUPACIÓN MÁXIMA: según alineación.
 - DISTANCIAS MÍNIMAS: según alineación.
 - PARCELA MÍNIMA: 200 m²
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:
Edificio singular, manzana cerrada, bloque abierto y vivienda unifamiliar.
- USOS PROHIBIDOS:
 - Garajes categorías 4ª, 7ª, 8ª y 9ª
 - Industrias en todos sus grupos y almacenes en el Grupo I
 - Hotelero en sus grupos 1º y 2º
 - Comercio en categorías 1ª y 2ª
 - Oficinas categoría 1ª
 - Sanitarios categoría 1ª
- CONDICIONES 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.
- UNIDADES DE APLICACIÓN: nº 4. Zona Residencial del polígono de Santa María de Benquerencia.

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

De manera complementaria para las fases 1ª, 2ª y 4ª 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)⁷

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	Uso y edificabilidad	Alturas
---------------	----------------------	---------

⁷ 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.

POM= PGOU.28	PGOU	Superficie de parcela en m²	Residencial m2c	Comercial m2c	Total m2c	nº máximo plantas	Nº máximo viviendas
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
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
90	53	4.150	4.080	0	4.080	4	48
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	311.254	27.876	339.130		3.579
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	311.254	30.716	341.970		3.579

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	311.254	30.716	341.970	3.579
Fase 4ª	219.568	457.030	30.065	487.095	4.239
TOTAL	420.418	768.284	60.781	829.065	7.818

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 65⁸.

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

ZONA B.2.				
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 38⁹.

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

ZONA B.2

⁸ Corresponde con la parcela 119 del POM anulado.

⁹ Corresponde con las parcelas 147, 142, 63, 65, 49, 60, 53, 64a, y 39 del Plan de Ordenación Municipal (POM) anulado.

Parcela		Superficie	Superficie	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU	m2s	construida m2c	
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 uso¹⁰.

- 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 59¹¹.

- 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
101	45	12.050	11	11	1.089
145	87, 88	12.700	13	13	1.089
150	102	5.065	15	15	2.940
86	40	15.500	16	16	1.089
			21	20	1.089
			27	27	1.089
			42	-	2.526
			43	43	3.840

¹⁰ Corresponde con las parcelas 35, 42ª, 42b, 42c y 67 del POM anulado.

¹¹ Corresponde con las parcelas 31 y 61 del POM anulado.

		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		159.284
Total Fases 1ª, 2ª y 4ª	231.528 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
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			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: 35 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 380.568 m²c
- Número de viviendas: 2.767 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: 161.004 m². Siendo superior al mínimo exigible de exigible de 75.899 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	D	0	0	-	0	-	0
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		333.701	2.767		45.793		379.494

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.

- La superficie es de 350.626 m2

Uso predominante

- Dotacional
- Residencial Plurifamiliar.

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: 35 viv/ha

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 203.617 m²c
- Número de viviendas: 2.767 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: Dotacional y centros tecnológicos en las unidades de ejecución 1 y 2. Residencial plurifamiliar en la unidad 3.
- 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: 91.862 m². Siendo superior al mínimo exigible de 35.063 m²s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 60.159 m². Siendo superior al mínimo 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 RLLOTAU.

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

De manera complementaria para la fase 6ª se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

Ámbito.

- Corresponde a la fase 6ª del polígono residencial.
- La superficie es de 447.085 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: 41 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 216.498 m²c
- Número de viviendas: 1.829 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: 58.400 m². Siendo superior al mínimo exigible de 44.708 m²s, que se obtendría del 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 53.203 m². Siendo superior al mínimo exigible de exigible de 43.300 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 para cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta.

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie Residencial m2c	Superficie terciaria m2c	Superficie total m2c	Nº viviendas	Nº plantas
M-10	6.400	RP-TC	27.800	1.000	28.800	278	X
M-11	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42	V
M-12	6.400	RP-TC	18.400	800	19.200	184	VI
M-13	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42	V
M-14	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150	VI
M-15	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150	VI
M-16	3.744	RP-TC	9.360	500	9.860	93	VI
M-17	4.314	RP-TC	11.850	500	12.350	118	VI
M-18	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42	VI
M-19	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42	VI
M-20	4.080	RP-TC	12.240	500	12.740	122	VI
P-8	16.128	TC	0	16.128	16.128	0	II
P-9	3.250	D	0	0	0	0	-
P-10	2.304	D	0	0	0	0	-
P-11	36.200	DV	0	0	0	0	-
P-12	7.600	DV	0	0	0	0	-
Zona norte	104.820		126.510	24.628	151.138	1.263	
M-2	9.500	RU	4.160	-	4.160	27	II
M-3	9.545	RU	4.160	-	4.160	27	II
M-4	11.670	RU	4.800	-	4.800	32	II

M-5	10.405	RU	4.320	-	4.320	30	II
M-6	4.032	RP-TC	7.500	-	7.500	75	IV
M-7	4.032	RP-TC	7.500	1.020	8.520	75	IV
M-8	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150	VI
M-9	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150	VI
P-1	11.000	D	0	0	0	0	-
P-2	8.810	D	0	0	0	0	-
P-3	13.115	D	0	0	0	0	-
P-4	15.000	DV	0	0	0	0	-
P-5	10.070	D	0	0	0	0	-
P-6	2.350	D	0	0	0	0	-
P-7	2.304	D	0	0	0	0	-
Zona sur	122.201		62.340	3.020	65.360	566	
Total	226.621		188.850	27.648	216.498	1.829	

4.4. Se ha incluido la ordenanza 14 de acuerdo con las modificaciones puntuales anteriores de la misma:

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.

Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las 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 diáfanos 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.
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.*
- f) *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.*
- g) *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. Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961).*
- 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 superasen 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 Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961), y Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

4.5. Se ha incluido una referencia en la ordenanza 16 con respecto al planeamiento de desarrollo aprobado.

ORDENANZA NÚMERO 16. INDUSTRIA ESPECIAL: FABRICA DE ARMAS¹²

En la zona en que se encuentra instalada la Fábrica de Armas, se aplicará la ordenanza 14, completada con lo dispuesto para la zona especial militar.

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 superará 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 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 Romano¹³.*

¹² 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.

¹³ 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.

4.8. Se han incluido las nuevas ordenanzas 19, 20 y 21.

ORDENANZA 19: 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.

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.

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.

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.

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.

Tipología de la edificación

- Edificación Alineada a vial (EAV), edificación en manzana abierta (EMA).

Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permiten áticos, ni espacios bajo cubierta.

ORDENANZA 20: 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.

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.

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.

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.

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.

Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la cubierta plana.

ORDENANZA 21: 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.

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.

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.

Condiciones de parcela

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

Usos mayoritarios

- Terciario en todas sus categorías.

Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

Usos prohibidos

- No se establecen.

Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la cubierta plana.

ORDENANZA 22. 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.

Coefficiente de edificabilidad:

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

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie Residencial m2c	Superficie terciaria m2c	Superficie total m2c	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	

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.

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.

Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar.
- Dotacional en las parcelas dotacionales.

Usos compatibles en las parcelas residenciales

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

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

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).

Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite la 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.- Se describen a continuación las unidades de actuación en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan. Estos ámbitos se regularan 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 las siguientes:

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

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.

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 de Bien de Interés Cultural del Circo Romano.

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 son 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.

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 m2	Superficie const. m2cR	Superficie const. m2cVP	Superficie const. m2cT	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.

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		
Viario	3.074		
Total unidad	6.854		

j) 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.

Dentro de esta unidad existe el siguiente resumen de propiedades y superficies:

Titular	Superficie suelo m ²	Superficie construida m ²	Uso actual
Ministerio de Defensa	120.095	150	Sin uso específico
Arzobispado de Toledo	3.640	3.270	Religioso
Ayuntamiento de Toledo	31.828	0	Viales actuales
Total	155.563	3.420	

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, que quedan distribuidos de la siguiente forma:

Manzana	Superficie m ²	Superficie T m ² s	Zona verde DV m ² s	Dotacion DE m ² s	Dotacion D-CU-DE m ² s	Infraestuc. DEIS m ² s
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					

Usos mayoritarios

- Terciario (T)
- Dotacional de equipamiento

Usos compatibles

- Uso de garaje-aparcamiento.

Usos prohibidos

- Usos residenciales
- Uso industriales

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.

Tipología de la edificación

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

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.

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. .- 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.

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 Paraplégicos, 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.

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 programado

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

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 21¹⁴.*
- El Sector nº 5 del suelo urbanizable programado, tiene una superficie de 161.000 metros cuadrados. Unidad número 22.*

CAPITULO II. SECTOR NÚMERO 1¹⁵

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.*

CAPITULO III. SECTOR NÚMERO 2¹⁶

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.*

CAPÍTULO IV. SECTOR NÚMERO 3¹⁷

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.*

CAPITULO V. SECTOR NÚMERO 4¹⁸

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.*

CAPITULO VI. SECTOR NÚMERO 5¹⁹

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.*

¹⁴ Este sector fue anulado tras la aprobación del PGMOU.1986

¹⁵ 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).

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ Este sector se encuentra anulado.

¹⁹ 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 Sisla²⁰*

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 23 del presente Plan General. Deben ceder lo calificado como Parque en este Plan General.

Artículo 393º.- *Unidad Urbanística Azucaica Este²¹*

Se corresponde con la Unidad número 26 del plano correspondiente del presente Plan General.

Artículo 395º.- *Unidad Urbanística San Bernardo 1ª Fase²²*

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28B

Artículo 396º.- *Unidad Urbanística San Bernardo 2ª Fase²³*

Se corresponde con la Unidad Urbanística 28ª del presente Plan General.

Artículo 397º.- *Unidad Urbanística La Legua o Ampliación de Cigarrales Vistahermosa²⁴*

Artículo 398º.- *Unidad Urbanística Carrasco²⁵*

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 30 del presente Plan General.

Artículo 401º.- *Unidad Urbanística La Bastida²⁶*

Se corresponde con la Unidad urbanística nº 33 del presente Plan General.

Artículo 403º.- *Unidad Urbanística Casa de Campo²⁷*

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 35 del presente Plan General

Artículo 415²⁸.

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 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.

²⁰ Plan Parcial sector 23. La Sisla. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2004, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de marzo de 2011.

²¹²¹ 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.

²² 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.

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

²⁸ 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)

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 MEDIO²⁹

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.”

²⁹ 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.